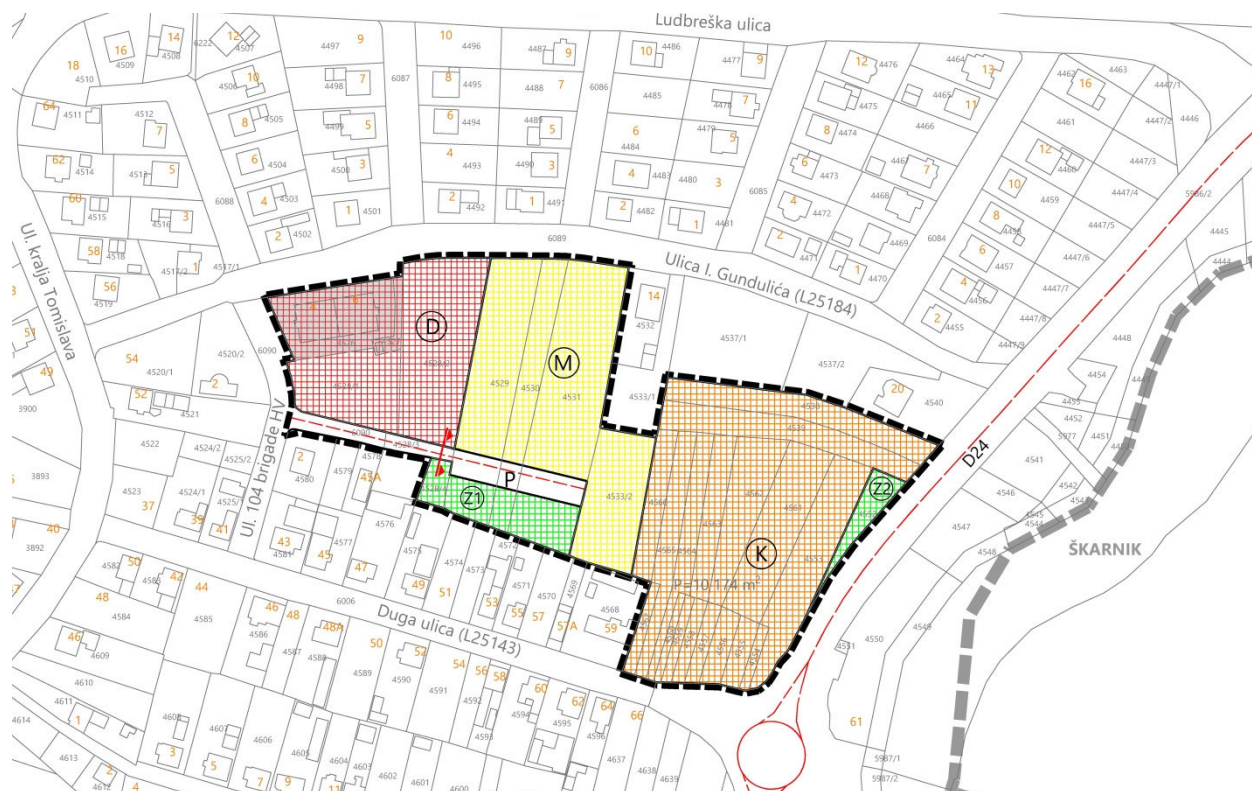


**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
GRADA VARAŽDINSKE TOPLICE**
5. izmjene i dopune

**Prijedlog Plana
(za javnu raspravu)**

SAŽETAK ZA JAVNOST



ožujak, 2022.g.

Arhitektburo Kögl d.o.o.

1. Uvod

Razlozi za izradu 5. izmjena i dopuna plana

5. izmjene i dopune PPUG-a nisu sveobuhvatne, tj. ograničenog su sadržaja - ciljanog.

Razlozi za 5. Izmjene i dopune PPUG-a su:

- redefiniranje zone „Varaždinske Toplice - UPZ 3 – Vrbice“
 - analiza i redefiniranje namjene površina u obuhvatu
 - analiza i redefiniranje prometa u zoni i prilaza zoni
 - analiza i redefiniranje posebnih uvjeta (npr. konzervatorskih)
 - analiza i redefiniranje odredbi za provođenje koje se direktno ili posredno odnose na zonu
 - ostalo, proizašlo iz zahtjeva.
- redefiniranje odredbi za provođenje, vezano na izgradnju obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava (OPG-ova).
- drugi razlozi proizašli iz zahtjeva zaprimljenih u postupku izrade 5. Izmjena i dopuna Plana, a koji su u okviru navedenih ciljanih razloga.

Ostavljena je mogućnost prihvaćanja 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 važećim planovima i važećom zakonskom regulativom.

Ovim izmjenama i dopunama PPUG-a se ne mijenjaju granice građevinskog područja.

Zahtjevi

Nakon donošenja 4. IiD PPUG Varaždinske Toplice (rujan, 2020.) pristiglo je nekoliko zahtjeva za izmjene namjena i nekih parametara definiranih odredbama za provođenje za predmetno područje (Varaždinske Toplice UPZ 3 – Vrbice). Jedan od zahtjeva se odnosi na stvaranje preduvjeta za izgradnju građevine poslovne namjene, pretežito trgovačke, tj. supermarketa. Ocjenjeno je da je ovakav sadržaj potreban Varaždinskim Toplicama.

Zahtjev koji se odnosi na izmjene odredbi za provođenje vezano na izgradnju OPG-ova se također ocjenjuje prihvatljivim jer Grad potiče takvu izgradnju na svojem području.

Većina javnopravnih tijela je u propisanom roku dostavila svoje zahtjeve. Za tijela koja nisu dostavila zahtjeve smatra se da zahtjeve nemaju. Dio zahtjeva se nije odnosio na razloge ove izmjene i dopune PPUG-a, te isti nisu uzeti u obzir ili su djelomično uzeti u obzir, sukladno odluci Grada i planera.

Prostorni razvoj na području Grada u odnosu na Županiju

Neposredno prije donošenja Odluke o izradi 5. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice (14.12. 2021.) donesena je Odluka o donošenju 3. izmjena i dopuna Prostornog plana Varaždinske županije ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 96/21. od 01.12. 2021.)

Iako razlog za ove 5. izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice nije usklađenje plana niže razine s planom više razine, tj. s PPŽ-om, sukladno zahtjevima Zavoda za prostorno uređenje, u dijelovima u kojima se PPUG mijenja, provjerena su određenja važećeg PPŽ-a i ugrađena u ove izmjene i dopune.

2. Plan prostornog uređenja

Gospodarske djelatnosti

Predmet ovih izmjena i dopuna PPUG-a su prvenstveno namjene vezane uz gospodarske djelatnosti:

- poslovna, pretežito trgovačka namjena (K)

U zoni K u Vrbicama moguća je gradnja građevina za slijedeće namjene: trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti, te komunalno-servisne. Preferira se da čitava zona bude jedna parcela pretežito trgovačke namjene (market, robna kuća i sl.).

- seoski turizam unutar zona povremenog stanovanja

U zoni povremenog stanovanja moguća je izgradnja i uređenje građevina u funkciji seoskog turizma, ukoliko su osigurani i ostali uvjeti za to:

- izgradnja manjih hotela, pansiona, bungalova, kuća za odmor i slično
- izgradnja pratećih turističkih sadržaja: vinski podrum, kušaonica vina/rakije, degustacija zdrave hrane i slično
- izgradnja manjih vinarija, građevina za preradu voća i povrća, radionica za izradu slastica i sl. (koji svojim sadržajima upotpunjavaju turističku ponudu).

Uvjeti provedbe zahvata (UPZ) za kvart „Vrbice“ u Varaždinskim Toplicama

(1) U središnjem dijelu kvarta „Vrbice“ ostao je dio neizgrađenog i neopremljenog zemljišta. Ovim planom se za to područje određuju uvjeti provedbe zahvata (UPZ). To je područje označeno kao „UPZ 3 – Vrbice“ i prikazano na kartografskom prikazu br. 4.1. u mj. 1:5000 i kartografskom prikazu br. 5. u mjerilu 1:2000.

(2) Kartografski prikaz br. 5. „Varaždinske Toplice - UPZ 3 - Vrbice“ sadrži:

1. Korištenje i namjenu površina
2. Infrastrukturu
3. Uvjete korištenja i način i uvjete gradnje.

(3) Planirane namjene unutar ovog područja su slijedeće:

- mješovita, pretežito stambena (M)
- javna i društvena namjena (D)
- gospodarska – poslovna namjena (K)
- javno zelenilo (Z)
- prometne površine (stambena ulica i parkiralište).

(4) **Zona mješovite, pretežito stambene namjene (M)**

- Za ovu zonu se primjenjuju Odredbe za provođenje iz poglavlja 2.2.1. *Zone mješovite, pretežito stambene namjene*, uz izuzetke definirane ovim izmjenama i dopunama.

- Izuzetno se u ovoj zoni ne dozvoljava izgradnja poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti.

- Maksimalna veličina tlocrtne površine osnovne građevine u ovoj zoni (stambene ili poslovne) se ograničava na 400 m², za stambeno-poslovne 600 m², a za višestambene građevine 1000 m².

- Maksimalna visina građevina je prizemlje + 1 kat + potkrovlje (P+1+Pk), maksimalne visine vijenca 8,5 m.

- Iako su postojeće čestice (kč.br. 4529, 4530 i 4531 k.o. V. Toplice) unutar ove zone namjene zapravo opremljene (imaju direktan pristup javnoj prometnici, ulici I. Gundulića), uvjet za izgradnju na njima je njihova preparcelacija na način prikazan na kartografskom prilogu br. 4.1. i 5., tj. njihov južni dio je rezerviran za izvedbu nove ulice i zonu javnog zelenila. Predmetne čestice su takve dužine da se iste mogu podijeliti po dubini i formirati novi red gradilišta orijentiran na novu ulicu.

- Čestice mješovite, pretežito stambene namjene unutar zone „UPZ3 – Vrbiće“ mogu se spajati s česticama iste namjene izvan zone obuhvata UPZ3.

(5) Zona javne i društvene namjene (D)

- Za ovu zonu se primjenjuju odredbe iz poglavlja 2.2.2. *Zona javne i društvene namjene i 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

- Čestice br. 4528/1 i 4528/2 k.o. V. Toplice su neizgrađene, ali opremljene, no ovim UPZ-om se na njima ograničava maksimalna visina građevina na P+1+Pk, maksimalne visine vijenca 9 m.

- Na graf. prikazu br. 5. prikazan je „gradivi dio parcele“ unutar kojeg je moguća izgradnja osnovnih i pomoćnih građevina unutar čestica ove namjene. Kč.br. 4528/2 k.o. V. Toplice se može dodatno podijeliti u dvije parcele.

(6) Zona gospodarske – poslovne namjene (K)

- U ovoj zoni moguća je gradnja građevina za trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti, te komunalno-servisne namjene. Preferira se da čitava zona bude jedna parcela pretežito trgovačke namjene (market, robna kuća i sl.).

- Na graf. prikazu br. 5.-3.b *Načini i uvjeti gradnje* prikazan je „gradivi dio parcele“ unutar kojeg je moguća izgradnja osnovnih i pomoćnih građevina.

- U slučaju parcelacije zone, najmanja površina novoformirane parcele je 2000 m².

- Kod formiranja novih građevnih čestica obavezno je poštivanje sljedećih parametara:

- nije dozvoljeno formiranje novih čestica na način da se u pozadini ostavljaju površine do kojih nije moguć pristup s jednog od uličnih koridora,
- između građevnih čestica nije dozvoljeno ostavljati međuprostor koji nije moguće iskoristiti u skladu s namjenom površina i odredbama ovog Plana.

- U sklopu poslovnih građevina u ovoj zoni moguće je kao sekundarnu namjenu urediti do 40% površine za stambenu namjenu.

- U ovoj zoni se mogu uređivati zelene površine, manja igrališta na otvorenom, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i infrastruktura (npr. trafostanica, kabelska kanalizacija, rasvjeta i dr.) i izvan „gradivog dijela parcele“.

- Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u ovoj zoni definirani su u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* u poglavlju ovih Odredbi, uz odstupanja definirana ovim izmjenama i dopunama.

- Maksimalna veličina tlocrtne površine osnovne građevine u ovoj zoni iznosi 2200 m², a za pomoćnu 400 m².

- Maksimalna visina građevina je Prizemlje + 1 kat (P+1), maksimalne visine vijenca 8,5 m, odnosno P+1+Potk, visine sljemena građevine do najviše 11 m. Eventualna odstupanja su moguća uz suglasnost nadležne konzervatorske službe.

- U rubnom području poslovne zone K koji graniči sa zonom mješovite, pretežito stambene namjene potrebno je osigurati zeleni zaštitni pojas širine cca 6 m, koji obavezno zadrži i visoko zelenilo, sukladno graf. prikazu br. 5.-3.b *Načini i uvjeti gradnje*. Ukoliko je sadržaj na susjednim parcelama također poslovni pojas zelenila nije obavezan. Preferira se u tom slučaju sadnja živice uz ogradu.

- Po potrebi se ograda uz poslovnu zonu može izvesti kao zaštitna od buke (npr. uz manipulativni dio dvorišta).

- Prilaz ovoj zoni s javne prometne površine je moguć s državne ceste D24 i s lokalne ceste (Duge ulice), sukladno posebnim uvjetima nadležnih uprava za ceste.

(7) javno zelenilo (Z)

- Unutar zone obuhvata UPZ-a formirane su 2 javne zelene površine:

- južno od novoformirane stambene ulice (Z1)
- uz DC 24 (Z2)

- Z1 je površina koju je moguće urediti kao urbano zelenilo, ali i kao površinu za parkiranje s interpoliranim elementima zelenila, nadstrešnicom i sl.

- Z2 je zapravo zemljište u vlasništvu RH koje u sklopu zaštitnog pojasa državne ceste ostaje kao zaštitno zelenilo prema poslovnoj zoni.

(8) Prometnice – nova stambena ulica

Na kartografskom prilogu br. 4.1. u mj. 1:5.000, te na kartografskom prilogu br. 5. u mj. 1:2.000, prikazana je unutar zone UPZ 3 nova stambena ulica s definiranim preporučenim koridorom od 6 m (profil 2-2). Radi se o kratkoj slijepoj ulici dužine cca 125 m, na kraju koje se formira parkiralište u sklopu kojeg treba omogućiti okretanje (izvesti okretište). Minimalna širina kolne trake je 3,5 m.

(9) Infrastruktura

- U okruženju zone, tj. u koridoru obodnih stambenih ulica, postojeća je infrastruktura: lokalni plinovod, vodoopskrbni cjevovod, sustav odvodnje (Aglomeracija), elektroopskrbni vodovi i elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI), na koje se područje UPZ 3 –Vrbice može priključiti.

- U koridoru DC 24 postojeća je i planirana infrastruktura o kojoj treba voditi računa kod izvedbe cestovnih priključaka zoni.

- U slučaju potrebe izmicanja postojeće infrastrukture ista će se u pravilu izvesti o trošku investitora.

- Ukoliko kapacitet postojeće infrastrukture ne zadovoljava potrebe novih korisnika, istu je potrebno dodatno izgraditi (npr. novi SN kabel i novu trafostanicu za koju treba formirati česticu).

- Predložena lokacija planirane infrastrukture je orijentaciona, tj. može se u postupku ishoda dokumentacije za građenje, definirati i drugačije.

(10) Poplavna područja

- Na području „UPZ 3 – Vrbice“ se zbog vjerojatnosti plavljenja ne planira izgradnja podrumskih etaža, a ne preporuča se ni izvedba suterena.

- Za svaku izgradnju unutar poplavnog područja potrebno je od nadležnog tijela Hrvatskih voda zatražiti posebne uvjete.

(11) Konzervatorska zaštita

- Čitava zona obuhvata „UPZ 3 - Vrbice“ se nalazi unutar granica zone konzervatorske zaštite “C”, te je za sve zahvate potrebno ishoditi uvjete i suglasnost/odobrenje nadležne konzervatorske službe.

- Prije bilo kakvih građ. zahvata uputno je provesti preliminarna arheološka istraživanja u vidu sondiranja.

- Prilikom svih zemljanih radova potrebno je osigurati arheološki nadzor.