

## I. OBRAZLOŽENJE PLANA

<b>SADRŽAJ</b>	<b>str.</b>
<b>1. Polazišta</b>	<b>1</b>
<b>2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja</b>	<b>4</b>
<b>3. Plan prostornog uređenja</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Grada u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina</b>	<b>4</b>
a) Građevinska područja	
b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja	
c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja	
<b>3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti</b>	<b>5</b>
<b>3.3.1. Gospodarske djelatnosti</b>	<b>5</b>
<b>3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora</b>	<b>6</b>
<b>3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja</b>	<b>6</b>
• Graditeljska baština	
<b>3.4.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju</b>	<b>6</b>
• Zaštita od štetnog djelovanja voda	
<b>3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite</b>	<b>7</b>
• Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite	
• Mjere zaštite i spašavanja	
<b>3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava</b>	<b>7</b>
<b>3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav</b>	<b>7</b>
<b>3.5.2. Energetski sustav</b>	<b>8</b>
<b>3.5.3. Vodnogospodarski sustav</b>	<b>9</b>

**PRILOG:** Kartogram u mj. 1:2.000  
„Varaždinske Toplice - UPZ 3 – Vrbice“

## 1. Polazišta

### Uvod

Prostor Grada Varaždinske Toplice se razvija sukladno svojem PPUG, koji je donesen 2005. godine (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 9/05*), izmijenjen i dopunjen 2009., 2010., 2015. i 2020. godine (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 5/09. 5/10, 12/15 i 59/20*).

Sukladno Izvještaju Gradonačelnice o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa za izmjenu i dopunu PPUG Varaždinskih Toplica za 2020/2021. godinu i Zaključku Gradskog vijeća o prihvaćanju Izvještaja Gradonačelnice, donesena je *Odluka o izradi 5. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 103/21.)*

### 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.

Sukladno navedenim razlozima, pojašnjava se kako su ove izmjene i dopune ograničenog sadržaja - ciljane, tj. ne odnose se na teme koje nisu navedene u Odluci o izradi, niti se odnose na usklađenje s novim ili promijenjenim propisima, dokumentima, studijama, programima i aktima koji se ne odnose na razloge izmjene i dopune Plana.

Međutim, ostavlja se 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 važećom zakonskom regulativom.

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

### Programska polazišta

Programska polazišta za izradu 5. Izmjena i dopuna Plana su:

- programi razvoja pojedinih poduzetnika koji namjeravaju ulagati na područja Grada,
- drugo, sukladno zahtjevima javnopravnih tijela i ostalih subjekata koji sudjeluju u postupku izrade ovih izmjena i dopuna Plana, a sve u okvirima razloga zbog kojih se postupak pokreće.

### **Zona obuhvata**

Prostorni obuhvat 5. Izmjena i dopuna Plana je zona „Varaždinske Toplice - UPZ 3 – Vrbice“ i kontaktno područje, prikazano na grafičkom prilogu br. 4.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA VARAŽDINSKE TOPLICE I BORIČEVEC TOPLIČKI i na kartogramu „VARAŽDINSKE TOPLICE - UPZ 3 – VRBICE“, koji je prilog ovom obrazloženju.

5. Izmjene i dopune obuhvaćaju i dio odredbi za provođenje.

### **Sažeta ocjena stanja u obuhvatu izmjena i dopuna plana**

Zona „Varaždinske Toplice - UPZ 3 – Vrbice“ i kontaktno područje je djelomično neizgrađeno i neuređeno područje za koje su u 4. izmjenama i dopunama PPUG Varaždinske Toplice (rujan, 2020.) propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU, sukladno *Zakonu*.

Nakon donošenja 4. liD PPUG Varaždinske Toplice 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.

Ocijenjeno je da je ovakav sadržaj potreban Varaždinskim Toplicama, pa je Grad u tom cilju ishodio prethodna mišljenja Konzervatorskog odjela u Varaždinu i Hrvatskih cesta - PJ Varaždin, prema kojima je s njihove strane takav zahvat moguć.

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.

### **Geodetske podloge**

Za potrebe izrade 5. Izmjena i dopuna Plana koristit će se postojeće podloge na kojima je PPUG izrađen. Radi se o katastarskim podlogama.

### **OSPUO - postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš 5. Izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice**

U skladu s člankom 86. Zakona, prije donošenja Odluke o izradi plana na Gradskom vijeću, pribavljeno je mišljenje sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, tj. sukladno mišljenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije (Dopisom KLASA: 350-01/21-01/4, URBROJ: 2186/1-08/3-21-3 od 30. 11. 2021. g.), da za 5. Izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice nije potrebno provesti postupak strateške procjene ili postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

### **Zahtjevi javnopravnih tijela**

U skladu s čl. 90. Zakona o prostornom uređenju, JUO Grada Varaždinske Toplice je Odluku o izradi 5. 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 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 I MEDIJA, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Gundulićeva 2, 42 000 Varaždin - daje suglasnost temeljem čl. 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara
  2. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Stanka Vraza 4/7, Varaždin – daje zahtjeve i mišljenje temeljem Zakona o zaštiti prirode
  3. HRVATSKE VODE, VGO za Muru i Gornju Dravu, Međimurska 26 b, Varaždin – daju zahtjeve i mišljenje temeljem Zakona o vodama
  4. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, (HAKOM), Ul. Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10 110 Zagreb - daje prethodno mišljenje temeljem Zakona o elektroničkim komunikacijama
  5. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Kratka 1, 42 000 Varaždin - daje suglasnost temeljem Zakona o sustavu civilne zaštite.
- Tijela i osobe od kojih su zatraženi zahtjevi (podaci, planske smjernice, dokumenti i dr.) temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana:
    1. MUP, PU Varaždinska, Služba zajedničkih i upravnih poslova, I. Milčetića 10, Varaždin
    2. HRVATSKE VODE, VGI za mali sliv „Plitvica-Bednja”, Međimurska 26, Varaždin
    3. HRVATSKE CESTE d.o.o., Sektor za razvoj i strateško planiranje, Odjel za razvoj i planiranje, Vončinina 3, 10000 Zagreb
    4. HRVATSKE CESTE d.o.o., Ispostava Varaždin, Kralja Petra Krešimira IV, Varaždin
    5. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE, Gajeva 2, 42000 Varaždin
    6. HEP - ODS d.o.o. Elektra Varaždin, Kratka 3, Varaždin
    7. HEP - ODS d.o.o., Sektor za tehničku potporu, Služba za pripremu izgradnje i izgradnju, Ul. grada Vukovara 37, 10000 Zagreb
    8. HRVATSKI TELEKOM d.d. Ul. R. F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb
    9. TERMOPLIN d.d. Varaždin, V. Špinčića 78, Varaždin
    10. VARKOM d.d., Trg bana Jelačića 15, Varaždin
    11. Upravna tijela Varaždinske županije:
      - a) Upravni odjel za gospodarstvo 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
    12. Županijski zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin
    13. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ispostava Novi Marof, Trg hrvatske državnosti 1, 42220 Novi Marof
    14. Mjesni odbor Varaždinske Toplice

**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 bili 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.***

***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.***

## 2. Ciljevi prostornog razvoja i uređenja

Osnovni cilj 5. Izmjena i dopuna PPUG-a je:

- da se u naselju Varaždinske Toplice, unutar kvarta „Vrbice“ omogući izgradnja građevine poslovne namjene, pretežito trgovačke, tj. supermarketa, jer takav sadržaj nedostaje u tom dijelu naselja, a istom bi gravitiralo i šire područje, ili da se u toj zoni omogući izgradnja više poslovnih sadržaja koji nedostaju Gradu
- da se na području Grada relaksiraju uvjeti za izgradnju obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava (OPG-ova).

## 3. Plan prostornog uređenja

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

Neposredno prije donošenja Odluke o izradi 5. izmjena i dopuna PPUG Varaždinske Toplice (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 103/21. od 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. 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. To se osobito odnosi na:

- uvjete određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela područja
- poplavna područja
- planiranu infrastrukturu u okruženju.

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 unutar važećeg građevinskog područja:

- vrše se izmjene namjena unutar naselja Varaždinske Toplice, u zoni „UPZ 3 – Vrbice“
- donose se manje izmjene uvjeta izgradnje u zonama povremenog stanovanja, prvenstveno za izgradnju objekata u funkciji seoskog turizma.

Ovim izmjenama i dopunama plana se ne proširuje građevinsko područje naselja.

### **Namjena građevinskog područja naselja**

- **gospodarska – poslovna namjena K**

Ovim izmjenama i dopunama Plana definirana je unutar građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice zona gospodarske – poslovne namjene K (unutar kvarta „Vrbice“). Dosad je gospodarska – poslovna namjena K bila definirana samo u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice.

Nova poslovna zona u Vrbicama je površine cca 10.174 m<sup>2</sup>.

- **zone povremenog stanovanja**

Ovim izmjenama i dopunama Plana opširnije su opisani mogući sadržaji u ovoj zoni, osobito oni za potrebe bavljenja seoskim turizmom i za razvoj OPG-ova.

### **b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja**

#### **Legalizirana bespravna izgradnja**

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  dodatno definiran obim mogućih zahvata kroz Odredbe za provođenje, poglavlje 2.4.5. *Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja*, (čl. 114. Odredbi - pročišćeni tekst).

### **c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja**

Neizgrađene površine izvan građevinskog područja nisu predmet ovih izmjene i dopune Plana.

### **3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti**

#### **3.3.1. Gospodarske djelatnosti**

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

- poslovna, pretežito trgovačka (K)

U ovoj zoni 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.).

Detalnije o toj zoni vidi u poglavlju 9.2. *Uvjeti provedbe zahvata u prostoru*, odnosno u članku 232.h odredbi za provođenje (pročišćeni tekst).

- seoski turizam unutar zona povremenog stanovanja.

U ovoj zoni 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).

### 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

#### 3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja

(Zaštićeni dijelovi prirode nisu predmet ovih izmjena i dopuna plana.)

- **Graditeljska baština**

Sukladno Rješenju Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, od 17. lipnja 2011. g., utvrđeno je da **Kulturno-povijesna cjelina grada Varaždinske Toplice** ima svojstvo kulturnog dobra, te su definirane zone zaštite A, B i C, prikazane na važećim kartografskim priložima br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički* (4. izmjene i dopune PPUG-a iz 2020. g.).

Prema tom Rješenju zona obuhvata 5. izmjena i dopuna PPUG-a (kvart „Vrbice“) spada u zonu C – zonu ambijentalne zaštite (*očuvanje kompozicijskih vrijednosti naselja, vizura, panorama, urbanih slika i obrisa*), te se za istu primjenjuju Mjere zaštite sadržane u Obrazloženju Plana iz 2020. godine (4. izmjene i dopune PPUG-a).

Kroz ove 5. izmjene i dopune PPUG-a dodatno se naglašavaju slijedeće mjere propisane važećim planom (iz 2020. g.) za zonu C:

- *odgovarajućim cezurama sačuvati povijesni okvir naselja i oblikovati kvalitetni prijelaz u novoizgrađene zone, respektirajući nove trendove u arhitekturi i nove principe ekološke i energetske održive gradnje;*
- *obzirom da je čitavo područje naselja, kao i njegova neposredna okolina, pokriveno kako dosad otkrivenim tako i potencijalnim arheološkim nalazima potrebno je i u zoni C za svaki eventualni nalaz pravovremeno obavijestiti nadležno tijelo;*
- *za zahvate nove izgradnje i povećanje gabarita postojeće potrebno je kao uvjet za dobivanje lokacijske dozvole ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.*

Granica zone zaštite C je prikazana i na kartogramu „Varaždinske Toplice – UPZ 3 – Vrbice“ (prikaz 3. *Uvjeti korištenja, način i uvjeti gradnje*), u mj. 1:2000, a koji je prilog ovom Obrazloženju.

#### 3.4.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju

- **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

Na području Grada Varaždinske Toplice poplave su moguće uz rijeku Bednju i njene pritoke, uzrokovane oborinama obilnijeg intenziteta. Od Hrvatskih voda, *Zavod za vodno gospodarstvo* zatraženi su i dobiveni podaci o opasnostima od plavljenja na području „Vrbice“.

Zone plavljenja su prikazane na važećem kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* (4. liD PPUG-a iz 2020.g.) i na kartogramu u mj. 1:2000, koji je prilog ovom Obrazloženju.

Iz istih je razvidno da je istočni dio „Vrbica“ ugrožen od mogućih poplava uz Bednju, osobito gospodarska poslovna zona.

Sve zahvate u poplavnim područjima potrebno je provoditi sukladno Planskim dokumentima Hrvatskih voda, odredbama za provođenje ovog Plana, kao i odredbama PPŽ-a.

Za sve zahvate u poplavnim područjima potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležnog tijela Hrvatskih voda, te na projektna rješenja ishoditi suglasnost.

### 3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

#### • Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite

Zadnjim (4.) izmjenama i dopunama PPUG-a iz 2020. g. je postojeći **Generalni plan uređenja Varaždinskih Toplica (GPU)** (*"Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 23/96, 07/00, 20/04, 23/08 i 05/09*), za kvart „Vrbice“ i kontaktno stavljen izvan snage.

No s obzirom da je u središnjem dijelu kvarta „Vrbice“ ostao dio neizgrađenog i neopremljenog zemljišta, za isti su određeni uvjeti provedbe zahvata (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU.

Ovim (5.) izmjenama i dopunama PPUG-a se uvjeti provedbe zahvata za područje označeno kao „UPZ 3 – Vrbice“ korigiraju, tj. mijenjaju i dopunjavaju, uz novi grafički prikaz - **kartogram** u mjerilu 1:2000, koji je prilog ovom obrazloženju.

U odredbama za provođenje ovih izmjena i dopuna PPUG-a detaljno su definirani uvjeti provedbe zahvata za zonu „Vrbice“.

#### *Mjere zaštite i spašavanja*

Ovim izmjenama i dopunama plana se ispravlja podatak o odluci o donošenju *Procjene rizika od velikih nesreća za Grad Varaždinske Toplice*, tj. zadnja odluka o donošenju iste je objavljena u *„Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 11/2022*. Navedena procjena predstavlja podlogu za propisivanje mjera zaštite u ovom planu, a što će se opširnije obraditi u slijedećim (sveobuhvatnim) izmjenama i dopunama PPUG-a.

### 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

Predmet ovih (5.) izmjena i dopuna PPUG-a je infrastruktura vezana na kvart „Vrbice“ u naselju Varaždinske Toplice. Na grafičkom prikazu – kartogramu: „Varaždinske Toplice – UPZ3 – Vrbice“, u mj. 1:2000 prikazana je sva postojeća infrastruktura u kvartu „Vrbice“ i kontaktno.

#### 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

##### Cestovni promet

Sukladno zahtjevima Hrvatskih cesta d.o.o. i novoj odluci o razvrstavanju javnih cesta (NN 18/21 i 100/21) ovim izmjenama i dopunama plana se opis trasa državnih cesta mijenja i glasi:

“**D24** /Zlatar-Bistrica (D29) – Konjščina – Budinščina – Grana (D3/D22) – Moždencec (D22) – Varaždinske Toplice – Ludbreg (D2)/  
**D526** / Varaždinske Toplice (A4 – D24/Ž2250)/.“

Također se, sukladno zahtjevima Hrvatskih cesta d.o.o. dopunjavaju Odredbe za provođenje.

Zona „UPZ 3 -Vrbice“ je okružena postojećim prometnicama:

- državna cesta D24 s istočne strane
- Duga ulica (L24143) s južne strane
- Ul. Ivana Gundulića sa sjeverne strane
- Ul. 104. brigade RH sa zapadne strane.

U koridoru DC 24 postojeća je i planirana infrastruktura (postojeći 10(20) kV kabel, 35 kV kabel u izgradnji, planirani 110 kV kabel, lokalni plinovod), o kojoj treba voditi računa kod izvedbe cestovnih priključaka zoni.

Unutar zone „UPZ 3 – Vrbice“ planira se jedna nova stambena ulica, nastavak na već započeti odvojak Ulice 104. brigade RH. Ulica je slijepa, dužine cca 125 m. Preporučeni profil te ulice je širine 6 m, unutar kojeg se izvodi kolnik minimalne širine 3,5 m, pločnik sa sjeverne strane i obostrano pojas zelenila za vođenje potrebne infrastrukture. Na kraju ulice je parkiralište u sklopu kojeg je potrebno izvesti okretište.

Kod projektiranja ove prometnice moguća su manja odstupanja od preporučenog ovim planom.

Poprečni profil te ulice je prikazan na kartogramu u mj. 1:100.

### **Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)**

U okruženju zone „UPZ 3 – Vrbice“ postojeća je EKI kabelska kanalizacija na koju se zona može priključiti.

Za područje „Vrbice“ vrijede dosad važeće odredbe za provođenje koje se odnose na EKI, a ugrađene su u Plan 2020. godine u sklopu 4. izmjena i dopuna PPUG-a.

S obzirom da se zona „Vrbice“ nalazi unutar zone konzervatorske zaštite, posebno se ukazuje na čl. 158. st. 5. odredbi (pročišćeni tekst), a koji glasi:

*(5) U neposrednoj blizini dobara zaštićene (ili planirane za zaštitu) kulturne baštine ili dijelova prirode, postava antenskih stupova i krovnih prihvata treba se izvoditi sukladno posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu istih.*

### **3.5.2. Energetski sustav**

#### **Plinoopskrba**

U okruženju zone „UPZ 3 – Vrbice“ postojeća je lokalna plinoopskrbna mreža na koju se novi subjekti u zoni mogu priključiti.

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**

U zoni „UPZ 3 – Vrbice“ i u njenom okruženju postojeća je niskonaponska (NN) i srednjenaponska (SN) mreža na koju se novi subjekti u zoni mogu priključiti. U samoj zoni je i trafostanica TS Vrbice.

Ukoliko kapacitet postojećih trafostanica u zoni i u okruženju ne zadovoljava potrebe novih korisnika, istu je potrebno dodatno izgraditi, tj. unutar zone se može formirati čestica za novu trafostanicu i do nje izvesti novi SN kabel. Predložena lokacija, prikazana na priloženom kartogramu je orijentaciona, tj. može se u postupku ishoda dokumentacije za građenje definirati i drugačije.

Sukladno podacima iz 3. izmjena i dopuna Prostornog plana Varaždinske županije, u kartografski prikaz br. 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički*, u mj. 1: 5.000, se u koridoru postojećeg 35 kV dalekovoda i 35 kV kabela (u izgradnji) ucertava planirani 110 kV dalekovod i kabel, te planirana 110 kV trafostanica kao informacija za potrebe definiranja i poštivanja zaštitnih koridora, prvenstveno unutar građevinskog područja.

Kroz ove izmjene i dopune Plana predlaže se dodatno kroz plansko-projektnu dokumentaciju izrađenu od nadležnih tijela, a u sklopu rješavanja cjelovitog sustava elektroopskrbe na području Grada i šire, razmotriti mogućnost kabliranja i/ili izmicanja trase postojećeg 35 kV DV (kao i planiranog 110 kV DV/KB) kroz građevinsko područje naselja.

### **3.5.3. Vodnogospodarski sustav**

U okruženju zone „UPZ 3 – Vrbice“ izveden je sustav vodoopskrbe i odvodnje na koji se novi subjekti u zoni mogu priključiti, sukladno uvjetima nadležnog distributera.

U slučaju potrebe, moguće je izmicanje postojeće infrastrukture (npr. kolektor sanitarne odvodnje unutar zone planirane za poslovnu namjenu).

---

#### **Napomena:**

Tekstualno obrazloženje iz osnovnog PPUG Varaždinske Toplice, kao i ono iz 1., 2., 3. i 4. izmjena i dopuna Plana, je i dalje važeće u dijelu u kojem nije u suprotnosti s obrazloženjem ovih 5. 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 priložima Plana.

Obim izmjena i dopuna Plana je takav da se odnosi samo na kartografski prikaz br. 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički.*

Uz ovo Obrazloženje se prilaže kartogram „Varaždinske Toplice - UPZ 3 – Vrbice“ u mj. 1:2000.