

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
GRADA VARAŽDINSKE TOPLICE**

5. izmjene i dopune

**PRIJEDLOG PLANA
(za javnu raspravu)**

II. TEKSTUALNI DIO PLANA – odredbe za provođenje

- **Izmjene i dopune odredbi za provođenje**

NAPOMENA: U ovom Prijedlogu izmjena i dopuna odredbi za provođenje se riječi/tekst koji se briše/zamjenjuje označava **plavo**, dok se nove riječi/tekst označavaju **crveno** radi lakšeg uočavanja izmjena i dopuna. U konačnici će kompletan tekst odredbi za provođenje biti crne boje.

ožujak, 2022.g.

Članak 1.

U „SADRŽAJU“ Odredbi za provođenje, u podnaslovu 2.2.4. Gospodarska zona, riječ “- proizvodna” se zamjenjuje tekstem koji glasi: “(proizvodna - I; poslovna - K)”.

Članak 2.

U članku 2. stavku 1. pod A), uz namjenu Gospodarska zona, riječ “- proizvodna” se zamjenjuje tekstem koji glasi: “(proizvodna; poslovna)”.

Članak 3.

U članku 3. stavku 4. iza riječi “UPU-a” dodaju se riječi koje glase: “(ili UPZ-a)”.

Članak 4.

U članku 4. stavku 2. opis trasa državnih cesta se sukladno novoj *Odluci o razvrstavanju javnih cesta* mijenja i glasi:

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

Članak 5.

U članku 6. stavku 3. uz namjenu Gospodarska zona, riječ “- proizvodna” se zamjenjuje tekstem koji glasi: “(proizvodna; poslovna)”.

Članak 6.

U članku 39. stavku 1. na kraju se dodaje tekst koji glasi:

“, uz mogućnost uvođenja novih trendove u arhitekturi, na primjeren način”.

Članak 7.

U članku 48. stavku 2. iza riječi „istoj se”, dodaju se riječi “u pravilu”.

Članak 8.

U članku 58. u stavku 1. prva alineja se briše, a umjesto nje se dodaju 4 nove koje glase:

„- u područjima ugroženim poplavama treba ograničiti izgradnju s obzirom na vjerojatnost poplavlivanja (velika, srednja i mala)

- u zonama velike vjerojatnosti poplavlivanja se ne izvode građevine društvene namjene kao što su vrtići, škole, domovi za starije i nemoćne, zdravstvene građevine

- izgradnja čvrstih građevina i provođenje drugih zahvata moguće je isključivo prema uvjetima nadležnog tijela Hrvatskih voda (definiranje visinskih kota izgradnje, uvjeti izgradnje ukopanih etaža, prepumpavanje i dr.)

- građevine se moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode“.

Alineja 2 postaje alineja 5.

Članak 9.

U naslovu iznad članka 62. riječ “- proizvodna” se zamjenjuje tekstem koji glasi: “(proizvodna - I; poslovna - K)”.

U članku 62. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Ovim Planom su unutar građevinskog područja naselja definirane slijedeće gospodarske zone:

- zona proizvodne namjene (pretežito mesna industrija), smještena u sjevernom dijelu naselja Petkovec Toplički
- zona poslovne namjene (pretežito trgovačke), smještena u istočnom dijelu naselja Varaždinske Toplice (Vrbice).“

Članak 10.

Članak 63. mijenja se i glasi:

„(1) Postojeća izgradnja u rezerviranim zonama (zoni centra, zoni zelenila, sporta i rekreacije i gospodarskoj zoni), čija je namjena protivna planiranoj namjeni može se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.4. ovih Odredbi.“

Članak 11.

U članku 64. u stavku 3. briše se riječ „Iznimno“ i zarez.

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) 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).“

Iza stavka 6. dodaju se novi stavci 7. i 8. koji glase:

„(7) Pod pojmom **kuće za odmor** iz stavka 4. ovog članka, podrazumijeva se građevina koja (osim za potrebe vlasnika) služi za najam, te ima određeni viši standard opreme od vikendice (npr, bazen, sauna, tenis tereni i sl.)

(8) Osim kuća za odmor, moguć je povremeni najam i vikendica i klijeti, ukoliko zadovoljavaju propisani uvjeti za to.”

Članak 12.

U članku 69., na kraju stavka 2. se tekst „uz prethodnu suglasnost nadležne konzervatorske službe“ zamjenjuje tekстом koji glasi: „ukoliko se ne radi o eksponiranim lokacijama i ako se time ne narušava ambijentalna vrijednost krajobraza.“

Članak 13.

U članku 70. u stavku 5. se iza riječi „bungalovi“, dodaju riječi „kuće za odmor“, a zadnja rečenica se briše.

Iza stavka 5. dodaju se novi stavci 6. i 7. koji glase:

„(6) Tlocrtna površina za vinarije koje se mogu graditi unutar zone povremenog stanovanja je (zbog specifičnosti tehnologije) moguća do maksimalno **400 m²**.

(7) Za izgradnju građevina većih od 120 m² treba voditi računa da se iste svojim oblikovanjem i hortikulturnim rješenjem parcele maksimalno uklope u okoliš.“

Dosadašnji stavci 6., 7. i 8. postaju stavci 8., 9. i 10.

Članak 14.

U članku 72. na kraju stavka 1. riječi „i tradicijskim načinom gradnje“ se brišu.

U članku 72. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Postojeće neprimjerene građevine povremenog stanovanja i ostale građevine, preporuča se prilikom prve rekonstrukcije, ili drugih većih zahvata (na pročeljima ili u konstrukciji) preoblikovati u najvećoj mogućoj mjeri.“

Članak 15.

U članku 73. u stavku 1. zadnja rečenica se briše.

U stavku 2. alineje 2 i 3 se brišu, a dodaje se nova koja glasi:

„- kosa krovišta izvoditi nagiba između **30° i 40°** (oblik krovišta i nagib, te položaj sljemena konkretno se određuju ovisno o svakoj specifičnoj mikrolokaciji, poštujući zatečenu tradicijsku gradnju).“

Stavak 3. se briše.

Članak 16.

Članak 74. se mijenja i glasi:

„(1) I u ostalim područjima, izvan poteza postojeće tradicionalne gradnje, preporuča se poštivanje uvjeta iz prethodnog članka, no moguća su i određena suvremena arhitektonska rješenja.

(2) Moguća je izvedba i ravnog krova. Kod izvedbe većeg ravnog krova preporuča se da isti bude uređen s elementima zelenila („zeleni krov“, penjačice i sl.).“

Članak 17.

Članak 75. se mijenja i glasi:

„(1) Manje hotele, bungalove, kuće za odmor, vinarije, građevina za preradu voća i povrća i druge građevine turističkih sadržaja većih gabarita ne mogu se graditi na područjima na kojima bi se ugrožavale vrijedne vizure (panoramske vrijednosti krajobraza).

(2) Kod gradnje vinarija, vinskih podruma i sl. preporuča se izvedba ukopanih etaža, osobito ako to proizlazi iz konfiguracije terena.“

Članak 18.

U članku 81.a u stavku 1. iza riječi „Varaždinske Toplice“ dodaje se zarez i riječi: „ovim planom“.

Stavci 2. i 3. se brišu, a dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Treća veća zona turizma u naselju Varaždinske Toplice (locirana zapadno od D526) je sukladno zadnjim izmjenama i dopunama PPŽ-a proglašena zonom županijskog značaja (kamp – prioritarna namjena, uz mogućnost izgradnje i drugih turističkih sadržaja), te je za istu propisana obaveza izrade UPU-a županijskog značaja (čl. 227. ovih odredbi).“

Članak 19.

U članku 100.b u stavku 1. iza riječi „mješovite namjene“ dodaju se riječi: „i unutar zona povremenog stanovanja“.

Članak 20.

U članku 114. u stavku 2. iza riječi „potpuno novih“ dodaje se riječ: „osnovnih“, a iza riječi „može izgraditi“ riječ „nova“.

Članak 21.

U članku 116. u stavku 3. iza riječi „unutar gospodarskih zona“ briše se riječ „-pretežito“, a iza riječi „(Petkovec T.)“, dodaje se tekst koji glasi: „i poslovne namjene (Varaždinske Toplice – Vrbice)“.

Članak 22.

U članku 118. u stavku 1. unutar zagrada uz riječi „(Petkovec T.)“ dodaje se zarez i riječi „**Varaždinske Toplice**“.

Stavak 5. se mijenja i glasi:

„(5) Dvije zone gospodarske, poslovne namjene (K) definirane su u naselju Varaždinske Toplice:

- u građevinskom području naselja (poslovna, pretežito trgovačka zona Vrbice). Moguće namjene u toj zoni su definirane u čl. 232.h ovih Odredbi.
- u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – jugozapadno od kružnog toka na raskrižju državnih cesta D526 i D24. Moguće namjene u toj zoni su definirane u čl. 85.a. ovih Odredbi.“

Članak 23.

U članku 123. u stavku 1. iza riječi „U sklopu gospodarske zone“ dodaju se riječi „**proizvodne namjene**“.

Članak 24.

U članku 124. u stavku 2. brojka „10“ se zamjenjuje brojkom „6,“.

Članak 25.

U članku 127. stavak 4. se mijenja i glasi:

„(4) Parcele s gospodarskom proizvodnom namjenom se u pravilu ograđuju, dok kod ostalih poslovnih sadržaja to ovisi o konkretnoj namjeni.“

Članak 26.

U članku 142. u stavku 1. tekst: „što je definirano člankom 37. i 39. ovih Odredbi za provođenje“ se zamjenjuje tekstom koji glasi: „uz mogućnost uvođenja novih trendove u arhitekturi, na primjeren način“.

Članak 27.

U članku 146. u stavku 1. mijenja se opis trasa državnih cesta (sukladno novoj *Odluci o razvrstavanju javnih cesta*), te isti glasi:

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

Članak 28.

U članku 146.b u stavku 2. iza teksta: „u skladu s važećom zakonskom regulativom“ dodaje se tekst koji glasi: „(prvenstveno s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu)“.

Članak 29.

U članku 161. u stavku 1. se druga rečenica briše.

U stavku 2. se riječi: „**planiranu zonu**“ zamjenjuju riječima: „**planirane zone**“.

Stavak 4. se mijenja i glasi:

„U sklopu cjelovitog rješenja elektroopskrbe područja Grada (i šire) treba planirati/osigurati koridor za 110 kV dalekovod (ili kabel) u postojećoj ili izmaknutoj trasi 35 kV dalekovoda (ili kabela), te smještaj trafostanice 110 kV/x uz postojeću trafostanicu TS 35/10 kV “Varaždinske Toplice”.

Članak 30.

Riječi uz Članak 227. „briše se“ se brišu.

Novi članak 227. glasi:

„(1) Prostornim planom Varaždinske županije (*„Službeni vjesnik Varaždinske županije“* br. 96/2021) je zona turizma u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice (locirana jugozapadno od D526) proglašena zonom županijskog značaja (kamp – prioriteta namjena, uz mogućnost izgradnje i drugih turističkih sadržaja), te je za istu propisana obaveza izrade UPU-a županijskog značaja.“

„Varaždinske Toplice - UPZ 3 - Vrbsice“

Članak 31.

Članak 232.h se mijenja i glasi:

„(1) U naselju Varaždinske Toplice, u središnjem dijelu kvarta „**Vrbsice**“ ostao je dio neizgrađenog i neopremljenog zemljišta. Ovim planom se za to područje određuju uvjeti provedbe zahvata (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU. To je područje označeno kao „UPZ 3 – Vrbsice“ 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 - Vrbsice“ sadrži:

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

(3) Planirane namjene unutar ovog područja su sljedeće:

- 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 članci iz poglavlja 2.2.1. *Zone mješovite, pretežito stambene namjene* ovih Odredbi za provođenje, uz izuzetke definirane u ovom članku.

- Izuzetno se u ovoj zoni ne dozvoljava izgradnja poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti (nabrojene u čl. 11., st. 1. b).

- 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 – Vrbsice“ mogu se spajati s česticama iste namjene izvan zone obuhvata UPZ3.

(5) **Zona javne i društvene namjene (D)**

- Za ovu zonu se primjenjuju članci iz poglavlja 2.2.2. *Zone javne i društvene namjene* i 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi za provođenje.

- Iako je postojeća čestica (kč.br. 4526 k.o. V. Toplice) unutar ove namjene izgrađena i opremljena, uključena je u područje „UPZ 3 – Vrbice“ radi logičnog zaokruživanja zone obuhvata obodnim prometnicama.

- 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 sljedeće 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.).

- 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 u ovom članku.

- Maksimalna veličina tlocrtna 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.

- Na području „UPZ 3 - Vrbice“ potrebno je pridržavati se odredbi iz poglavlja 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava* i 7. *Gospodarenje otpadom*, ovih Odredbi.

(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.

- Sve ostale mjere zaštite kulturne baštine (navedene u PPUG), potrebno je i dalje primjenjivati, osobito onih iz čl. 196. i 198. ovih Odredbi.

(12) Ostale mjere zaštite

- Na području “UPZ 3 - Vrbice“ primjenjuju se na primjeren način mjere određene ovim Planom: Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, te Zahtjevi zaštite i spašavanja.

Članak 32.

U članak 233. briše se tekst: „Zadnje izmjene i dopune su izrađene 2019. g., a“, a iza teksta: „Službenom vjesniku Varaždinske županije“, dodaju se riječi: „br.11/2022.“

Članak 33.

Članak 233.a se mijenja i glasi:

„(1) Za područje Grada Varaždinske Toplice *Procjenom* je obrađeno 6 rizika koji spadaju u red visokih i vrlo visokih rizika: 1. potres, 2. poplava, 3. ekstremne temperature, 4. epidemije i pandemije, 5. industrijske nesreće, 6. degradacije tla - klizišta.

(2) Na području Grada Varaždinske Toplice od značajnijih gospodarskih subjekata gdje se drži određena količina opasnih tvari su:

- Pilana Ratković d.o.o., Varaždinske Toplice – nafta i lož ulje
- Specijalna bolnica za med. rehabilitaciju V.Toplice – klor.
- INA d.d. Benzinska postaja Varaždinske Toplice - naftni derivati.“

Članak 34.

U članku 234. u stavku 3. iza broja „121.“ dodaje se zarez i riječi „232.h stavak 10.“

U stavku 5. iza riječi „Škarnik“ dodaje se zarez i riječi „poslovna zona Vrbice“, a tekst: „VGI za mali sliv „Plitvica – Bednja“ se briše.