

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VARAŽDINSKE TOPLICE

### **6. izmjene i dopune u vezi s UPU područja sjeverno od Ludbreške ulice u Varaždinskim Toplicama**

#### **II. Tekstualni dio**

#### **IZMJENA I DOPUNA ODREDBI ZA PROVOĐENJE NA PROČIŠĆENI TEKST 5. ID PPUGVT ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 58/22)**

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje 5. ID PPUG Varaždinske Toplice (SVVŽ 58/22)

~~Tekst koji se briše u 6. ID PPUG Varaždinske Toplice 2023. - NP~~

Tekst koji se dodaje u 6. ID PPUG Varaždinske Toplice 2023. - NP



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

LISTOPAD 2023.

<b>SADRŽAJ</b>	<b>str.</b>
<b>1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA</b>	<b>2</b>
<b>2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju</b>	<b>3</b>
A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
<b>2.2. Građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja</b>	<b>5</b>
2.2.1. <del>Zona mješovite, pretežito stambene namjene</del> <b>Zone mješovite namjene</b>	6
2.2.2. Zona centra (javna i društvena namjena)	23
2.2.3. Zona zelenila, sporta i rekreacije	24
2.2.4. Gospodarska zona (proizvodna - I; poslovna - K)	24
2.2.5. Zona povremenog stanovanja	25
2.2.6. Zona groblja	28
B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA	
<b>2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja</b>	<b>28</b>
2.3.1. Zona turizma (T)	29
2.3.2. Zona zelenila, sporta i rekreacije	30
2.3.3. Zona gospodarske namjene (proizvodna – I; poslovna – K)	31
2.3.4. Groblje	31
<b>2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja</b>	<b>31</b>
2.4.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i građevine vezane uz šumarstvo i lov	32
2.4.2. Infrastrukturni sustavi i građevine	39
2.4.3. Stambene i pomoćne građevine i građevine za potrebe seoskog turizma	40
2.4.4. Ostala izgradnja izvan građevinskog područja	40
2.4.5. Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja	41
<b>3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI</b>	<b>42</b>
- Eksploatacija mineralnih sirovina	46
- Privremene građevine za potrebe sajmova i javnih manifestacija, kiosci, te reklamni panoi	47
<b>4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI</b>	<b>48</b>
<b>5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA/TRASA I POVRŠINA PROMETNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE SUSTAVE</b>	<b>51</b>
Prometna infrastruktura (cestovni promet, pošta i EKI)	52
Energetski sustav (elektroenergetika, energija iz obnovljivih izvora, plinoopskrba)	57
Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja, uređenje voda)	60
Groblja	61
<b>6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA</b>	<b>62</b>
<b>6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti</b>	<b>62</b>
<b>6.2. Kulturna baština</b>	<b>67</b>
<b>7. GOSPODARENJE OTPADOM</b>	<b>70</b>
<b>8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ</b>	<b>72</b>
<b>9. MJERE PROVEDBE PLANA</b>	<b>76</b>
<b>9.1. Obveza izrade prostornih planova</b>	<b>76</b>
<b>9.2. Uvjeti provedbe zahvata u prostoru</b>	<b>79</b>
<b>9.3. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera</b>	<b>89</b>
(Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća, Mjere zaštite i spašavanja)	
<b>9.4. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni</b>	<b>95</b>

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

### Članak 1.

(1) Uvjeti za određivanje namjena površina koji određuju temeljno prostorno-krajobrazno i urbanističko-graditeljsko uređenje, te zaštitu prostora Grada Varaždinske Toplice utvrđuju se ovim Planom, a temelje se na:

- principu održivog razvoja,
- principu racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- pravilima urbanističke i prostorno-planerske struke,
- principu zaštite kulturnog i prirodnog nasljeđa.

### Članak 2.

(1) Planom Grada Varaždinske Toplice određene su slijedeće osnovne namjene površina:

#### A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- Mješovita, ~~pretežito stambena~~ namjena
  - pretežito stambena
  - za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje
- Zona povremenog stanovanja
- Zona centra (javna i društvena namjena)
- Zona zelenila, sporta i rekreacije
- Gospodarska zona (proizvodna; poslovna)
- Zona groblja
- Zona infrastrukture

#### B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

- Zona turizma
- Zona zelenila, sporta i rekreacije
- Zona gospodarske namjene (proizvodna; poslovna)
- Zona groblja

IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
- Građevine vezane uz šumarstvo i lov
- Infrastrukturni sustavi
- Stambene i pomoćne građevine i građevine za potrebe seoskog turizma
- Ostala izgradnja izvan građevinskog područja
- Zatečena izgradnja izvan građevinskog područja

NEIZGRAĐENE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

- Šume isključivo osnovne namjene - gospodarske šume
- Ostale poljoprivredne i šumske površine
- Vodne površine (vodotoci)

(2) *Razmještaj i orijentacijske veličine površina osnovnih namjena* iz stavka 1. ovog članka prikazani su na kartografskom prikazu br. **1. "Korištenje i namjena površina"** u mjerilu 1 : 25.000. Građevinska područja naselja su prikazana bez rezerviranih zona namjene, dok su za izdvojena građevinska područja izvan naselja prikazane rezervirane namjene.

(3) Razgraničenje prikazanih površina vrši se temeljem kartografskog prikaza iz stavka 2. ovog članka, primjereno kartografskom mjerilu prikaza.

### Članak 3.

(1) Granice građevinskih područja naselja i razgraničenje rezerviranih namjena unutar istih, kao i namjena izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, detaljno su određeni na kartografskim prikazima br. 4. *Građevinska područja naselja* (prikazi od 4.1. do 4.11.), na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5000, i to u pravilu granicama katastarskih čestica.

(2) U slučaju kad granica građevinskog područja nije istovjetna s granicom katastarskih čestica (najčešće je to slučaj kod izrazito dugih čestica ili kod niza nejednako dugih čestica, te osobito u zonama povremenog stanovanja gdje se prostor postojeće ili moguće izgradnje odvaja od prostora na kojem je poljoprivredna kultura), granica se definira, a po potrebi izvodi i parcelacija čestica, sukladno kartografskim prikazima iz stavka 1. ovog članka u kojima se uvažavao kriterij optimalnih dubina parcela, kao i mogućnost otvaranja novih ulica uz koje je moguće formirati građevinske parcele.

(3) Za veći dio građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice nije definirano razgraničenje namjena navedenih u članku 2. pod točkom A, jer će se isti definirati planovima užih područja, odnosno definirani su važećim GPU-om.

(4) Namjene unutar planiranih UPU-a (ili UPZ-a) mogu biti i drugačije definirane od namjena navedenih u članku 2. pod točkom A, tj. primjereno razradi na razini plana nižeg reda.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Županiju

#### Članak 4.

(1) Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (*NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19*) donesena je Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (*NN, br. 37/2014., 154/14.*)

(2) Sukladno Uredbi iz st. 1., ovim Planom utvrđuju se slijedeće građevine i površine, na prostoru Grada Varaždinske Toplice, od **državnog značaja**:

#### 1. PROMETNE I KOMUNIKACIJSKE GRAĐEVINE I POVRŠINE

##### 1.1. Cestovne građevine:

- autocesta **A4** /G.P. Goričan (*granica Rep. Mađarske*) – Varaždin – Zagreb (*čvorište Ivanja Reka (A3)*)/

- državne ceste (postojeće):

**D24** /Zlatar-Bistrica (D29) – Konjščina – Budinščina – Grana (D3/D22) – Moždenec (D22) – Varaždinske Toplice – Ludbreg (D2)/

**D526** /Varaždinske Toplice (A4 – D24/Ž2250)/

- planirani most Tuhovec na D24

- planirana zapadna obilaznica naselja Varaždinske Toplice

##### 1.2. Građevine i površine elektroničkih komunikacija:

- koridor elektroničke telekomunikacijske infrastrukture radijskih operatera

#### 2. ENERGETSKE GRAĐEVINE

##### 2.1. Međunarodni i magistralni cjevovodi:

- magistralni plinovod Zabok - Ludbreg DN 500/50

- priključni plinovod za MRS Tuhovec DN 100/50

- MRS Tuhovec, BIS Leskovec

- ADRIA-LNG planirani međunarodni plinovod (*u koridoru magistralnog plinovoda Zabok - Ludbreg*)

### 3. VODNE GRAĐEVINE

3.1. Vodna građevina za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više:

- vodoopskrbni sustav Županije planiran Vodoopskrbnim planom Županije s kapacitetom od 1300 l/s

### 4. OSTALE GRAĐEVINE

4.1. planirano golf igralište s 18 i više rupa

(3) Sukladno Uredbi iz st. 1. ovim Planom utvrđuju se slijedeće građevine i površine, na prostoru Grada Varaždinske Toplice, od **područnog (regionalnog) značaja**:

#### 1. PROMETNE I KOMUNIKACIJSKE GRAĐEVINE I POVRŠINE

1.1. Cestovne građevine:

- županijske ceste,
- lokalne ceste

1.2. Građevine elektroničkih komunikacija:

- odašiljači nepokretnih i pokretnih elektroničkih komunikacijskih mreža izvan građevinskog područja
- županijski elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama

#### 2. ENERGETSKE GRAĐEVINE

2.1. planirana elektrana instalirane snage 10 - 20 MW s pripadajućim građevinama

2.2. DV od 35 kV do 220 kV, s trafostanicom i rasklopnim postrojenjem na tom dalekovodu:

- postojeći dalekovod 35 kV
- postojeća TS 35 kV Varaždinske Toplice
- planirani kabeli 35 kV i 110 kV
- planirani dalekovod 110 kV
- planirana TS 110 kV

### 3. VODNE GRAĐEVINE

3.1. Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama (koje nisu I. reda):

- planirana retencija-akumulacija „Jabučica“ na potoku Kruški
- planirana retencija-akumulacija „Sljeme“ na potoku Drenovčica

### 4. OSTALE GRAĐEVINE

4.1. građevine planirane na izdvojenim građevinskim područjima regionalnog značaja

- velike turističke zone
- velike sportsko-rekreacijske zone
- velike gospodarske zone

(4) Sukladno Uredbi iz st. 1. ovim Planom se utvrđuju slijedeći zahvati u prostoru i površine državnog značaja koji se ne smatraju građenjem:

- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina (*termomineralna voda*)
- građevine za eksploataciju na eksploatacijskom polju (*izvorišta term. voda*).

(5) Područja planiranih, još neizgrađenih koridora i lokacija građevina od važnosti za Državu i Županiju, potrebno je kao takva čuvati.

(6) Ukoliko na trasama, odnosno lokacijama građevina navedenih u ovom članku postoje građevine izgrađene sukladno propisima, istima se dozvoljava rekonstrukcija u obimu nužnom za život i rad definiran poglavljem 9.4. ovih Odredbi.

(7) Za izvođenje nadzemnih građevina za korištenje voda na području naselja Varaždinske Toplice potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

## A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

### 2.2. Građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja

#### Članak 5.

(1) 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.

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

(3) U daljnjem tekstu ovih Odredbi, kada se govori o građevinskom području naselja, uvijek se misli i na izdvojene dijelove građevinskog područja naselja.

(4) Građevinsko područje naselja utvrđeno ovim Planom se definira kao izgrađeno i neizgrađeno.

(5) Neizgrađeni dio građevinskog područja se dijeli na uređeni i neuređeni dio.

(6) Za neizgrađene/neuređene dijelove građevinskog područja većih površina, te pojedine veće zone rezerviranih namjena, potrebna je izrada UPU-a, što je detaljnije definirano točkom 9.1. ovih Odredbi.

(7) Za neizgrađene/neuređene dijelove građevinskog područja za koje nije definirana obaveza izrade UPU-a, ovim Planom se definiraju uvjeti provedbe zahvata (UPZ) pod kojima se može graditi u istima, što je detaljnije definirano točkom 9.2. ovih Odredbi.

(8) Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih parcela može se vršiti unutar granica građevinskog područja naselja u skladu s ovim Planom.

(9) Poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, koje je ovim Planom određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

#### Članak 6.

(1) U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja novih građevina, te dogradnja, obnova, rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina, a prema uvjetima iz ovog Plana.

(2) Za postojeće građevine za koje nisu ishodeni propisani dokumenti za lociranje i građenje, a koje nisu suprotne ovom Planu, potrebno je ishoditi odgovarajuće dokumente sukladno Zakonu.

(3) U građevinskim područjima naselja planirane su:

- Zone mješovite ~~pretežito stambene~~ namjene
  - Zona mješovite, pretežito stambene namjene
  - Zona mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje
- Zone povremenog stanovanja
- Zona centra (javna i društvena namjena)
- Zona zelenila, sporta i rekreacije
- Gospodarska zona (proizvodna; poslovna)
- Zona groblja
- Zona infrastrukture

a prikazane su na kartografskim prikazima br. 4. *Građevinska područja naselja*, prikazi od 4.1. do 4.11., u mjerilu 1:5000.

(4) **Uvjeti izgradnje građevina u ~~zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje~~ zonama mješovite namjene** obrađeni su u ovom poglavlju, u točki 2.2.1.

(5) **Uvjeti izgradnje u zoni centralnih sadržaja** obrađeni su u točki 2.2.2. Zona centra, te u poglavlju 4. **Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti** ovih Odredbi.

(6) **Uvjeti uređenja u zoni zelenila, sporta i rekreacije** obrađeni su u točki 2.2.3. i u poglavlju 2.3. **Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, točka 2.3.2.** ovih Odredbi, te u poglavlju 4. **Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti** ovih Odredbi. **Uvjeti uređenja javnog zelenila** - odnosi se na park - perivoj u Varaždinskim Toplicama, koji je zaštićeni dio prirode u kategoriji spomenika parkovne arhitekture, poblizje je obrađen u poglavlju 6.1. ovih Odredbi. Zelenilo, te manje površine namijenjene sportu i rekreaciji mogu biti locirani i u svim ostalim zonama, osim što sport i rekreacija ne mogu biti u zoni groblja.

(7) **Uvjeti izgradnje građevina u gospodarskim zonama** obrađeni su u poglavlju 3. **Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti**, ovih Odredbi.

(8) **Uvjeti uređenja u zonama povremenog stanovanja** - hobi i vikend izgradnja obrađeni su u točki 2.2.5. ovih Odredbi.

(9) **Uvjeti uređenja groblja** i izgradnje unutar groblja definirani su u točki 2.2.6. i u poglavlju 5. **Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i druge infrastrukturne sustave – Groblja.**

(10) **Prostori za infrastrukturne građevine i uređaje** (u građevinskom području i izvan njega), poblizje su obrađeni u poglavlju 5. **Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i druge infrastrukturne sustave**, ovih Odredbi.

#### Članak 6.a

(1) Za građevine ozakonjene (legalizirane) po posebnom zakonu, a koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, vrijede isti uvjeti kao i za ostale legalne građevine u naselju.

(2) Legalizirane građevine iz st. 1. ovog članka koje se nalaze u zonama Planom predviđenim za drugu namjenu, kao i građevine koje svojom veličinom (tlocrtno i/ili visinski) premašuju ovim Planom dozvoljene dimenzije, mogu se samo rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, sukladno čl. 241. i 242. ovih odredbi.

(3) Legalizirane građevine čiji smještaj na parceli i izgrađenost parcele nisu u skladu s ovim Planom, mogu se kao takve zadržati, s tim da se kod rekonstrukcije istih nastoje postignuti propisani uvjeti.

(4) Ne dozvoljava se nadogradnja postojećih građevina ozakonjenih po posebnom zakonu, čija je udaljenost uličnog građevinskog pravca od regulacijske linije manja od propisane ovim Planom.

#### 2.2.1. ~~Zona mješovite, pretežito stambene namjene~~ **Zone mješovite namjene**

#### Članak 7.

(1) U zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguća je izgradnja:

**a) građevina osnovne namjene:**

- stambenih (obiteljskih i višestambenih),
- poslovnih,
- stambeno-poslovnih,

**b) građevina pratećih namjena:**

- pomoćnih,
- gospodarskih (vezano uz poljoprivredu),
- društvenih djelatnosti,
- sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- prometne i ostale infrastrukture,



- zaštitne i eventualno druge potrebne prateće građevine.

(2) U zoni mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje moguća je izgradnja

**a) građevina osnovne namjene:**

- ugostiteljsko – turističkih, sa ili bez smještajnih turističkih sadržaja
- stambenih (obiteljskih i višestambenih) za stalno ili povremeno stanovanje,
- društvenih djelatnosti sa smještajnim sadržajima (za djecu, za starije osobe),
- poslovnih,
- stambeno-poslovnih,

**b) građevina pratećih namjena:**

- pomoćnih,
- sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- društvenih za djelatnost kulture,
- prometne i ostale infrastrukture,
- zaštitne i eventualno druge potrebne prateće građevine.

(3) Uz izgradnju iz stavka 1. stavaka 1. i 2. ovog članka potrebno je odgovarajuće uređenje površina parcela, te uređenje javnih i zelenih površina.

(4) Izuzetno je, u ovoj zoni mješovite, pretežito stambene namjene moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja, a u skladu s člankom 19. ovih Odredbi.

(5) Postojeće građevine koje nisu u skladu s predviđenim namjenama u zoni mješovite, pretežito stambene namjene se zadržavaju, uz mogućnost rekonstrukcije, u opsegu potrebnom za život i rad, sukladno poglavlju 9.4. ovih Odredbi, a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

(6) Postojeće građevine izvedene u sklopu proizvodno – poslovnog kompleksa obuhvaćene zonom mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje mogu se zadržati u istoj namjeni ili prenamijeniti, adaptirati, rekonstruirati, dograđivati i/ili nadograđivati, graditi zamjenske građevine u istoj ili kompatibilnoj namjeni, te se unutar dijelova proizvodnog kompleksa mogu vršiti konstrukcijska, tehnološka i oblikovna poboljšanja uz zadržavanje proizvodnje i drugih postojećih namjena, uz uvjet da je to predviđeno urbanističkim planom uređenja, obaveznim za ovu zonu.

(7) Detaljniji uvjeti za izgradnju poslovnih građevina (za gospodarske djelatnosti), te građevine za društvene djelatnosti; sportsko-rekreacijske i dr. sadržaje u ovoj zoni zonama mješovite namjene, definirani su u posebnim poglavljima Odredbi koje se odnose na pojedine djelatnosti.

### Članak 8.

(1) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje može se graditi:

- jedna stambena ili jedna poslovna ili stambeno-poslovna građevina,
- ili i stambena (stambeno-poslovna) i poslovna građevina.

(2) Uz navedene građevine, moguća je gradnja pratećih pomoćnih i gospodarskih (vezanih uz poljoprivredu) građevina, koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu.

(3) Prateće gospodarske (vezane uz poljoprivredu) i pomoćne građevine, te uvjeti za njihovu izgradnju detaljnije su utvrđeni člancima 12. i 14. ovih Odredbi.

### Članak 9.

(1) Stambeni i pomoćni prostori ili građevine iz članka 8., djelomično ili u cijelosti, mogu se prenamijeniti u poslovne, a poslovne i pomoćne građevine u stambene, uz uvjet o dozvoljenom broju pojedinih građevina iz članka 8. ovih Odredbi, te uz uvjet da se osigura potreban prostor za smještaj vozila.



(2) Građevine za smještaj vozila ili parkirališni prostor, vlasnik ili korisnik mora osigurati na parceli.

(3) Ukoliko ne postoje mogućnosti za smještaj vozila na parceli iz st. 1. ovog članka, za navedene potrebe moguće je prostor osigurati u neposrednoj blizini (kupnjom ili zakupom pojedinih parcela), a izuzetno i na javnoj površini uz prethodno odobrenje Grada ili pravne osobe koja upravlja javnom površinom.

### **Članak 9.a**

(1) Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje može se graditi

- jedna građevina osnovne namjene prema članku 7. stavak 2. i uz nju više pratećih građevina, koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu

- arhitektonski kompleks od više građevina osnovne i prateće namjene, koje zajedno čine funkcionalnu cjelinu ili im se funkcije međusobno nadopunjuju.

### **Članak 10.**

(1) **Stambenim građevinama** smatraju se obiteljske i višestambene zgrade koje služe za stalno stanovanje.

(2) **Obiteljskim stambenim građevinama** smatraju se građevine s najviše 3 stana.

(3) **Višestambene građevine** su stambene ili stambeno – poslovne građevine s više od 3 stana i visinom izgradnje minimalno P+1.

### **Članak 11.**

(1) **Poslovnim građevinama** smatraju se:

**a) za tihe i čiste djelatnosti** bez opasnosti od požara i eksplozije:

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),
- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffeji, buffeti i sl.),
- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma.

**b) za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:**

- mali proizvodni pogoni u kojima se obavlja bučna ili potencijalno opasna djelatnost (automehaničarske i proizvodne radionice, servisi, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljski objekti s glazbom i sl.)
- manje energetske građevine, tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora energije (vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i slično) - kogeneracije, izuzev solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija koji se mogu postavljati na postojećoj/im građevini/ama na parceli – krovu i/ili pročelju, te na terenu okućnice građevne čestice.

(2) Za pakirnice i skladišta, kao i za poslovne građevine koje nisu nabrojane u prethodnom stavku, a koje se grade u ovoj zoni, potrebno je u postupku ishoda propisane dokumentacije za lociranje/građenje građevina, ovisno o požarnom opterećenju, vrsti skladištene robe i vrsti djelatnosti definirati u koju vrstu poslovnih građevina spadaju (*a ili b*).

(3) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

(4) Potencijalno opasne djelatnosti su one u čijem su tehnološkom procesu moguća određena zagađenja (zraka, vode, tla, okoliša), ili postoji potencijalna opasnost od požara ili

pak opasnost po zdravlje ljudi. Potencijalnu opasnost treba ukloniti kroz tehnološka rješenja i uvjete građenja (mjere zaštite na radu, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite okoliša i dr.), tj. građevine moraju biti tako izvedene da nisu izvor zagađenja i da su bez štetnih utjecaja na okoliš.

(5) Bučne i potencijalno opasne djelatnosti ne mogu se locirati na slijedećim područjima:

- na substandardnim parcelama (užim, odnosno kraćim od propisanih čl. 17. st. 1., 2. i 3. ovog Plana),
- na parcelama stambenih nizova i višestambenih građevina
- na području planiranom za tzv. "rezidencijalno stanovanje"
- u kontaktnoj zoni, unutar središnjeg naselja Varaždinske Toplice, prema ovim Planom rezerviranim zonama namjene (zone turizma, sporta i rekreacije), odnosno uz zone rezerviranih namjena koje će se definirati prilikom izrade plana užeg područja (zone centra, kulture, turizma, zdravstva, zelenila). Veličina kontaktnog područja definirat će se prilikom izrade plana užeg područja.

(6) Bučne i potencijalno opasne djelatnosti u mješovitim, ~~pretežito stambenim~~ zonama lociraju se na propisanoj udaljenosti od stambenih građevina, odnosno na način da budu zadovoljeni kriteriji iz propisa o zaštiti od buke i drugih posebnih propisa koji se odnose na zaštitu zraka, vode i tla.

(7) Preporuča se bučne i potencijalno opasne djelatnosti locirati prvenstveno u gospodarskim zonama, odnosno na rubnom dijelu naselja i grupirati ih u jednom dijelu prostora naselja.

(8) Manjim poslovnim građevinama smatraju se i montažne, privremene građevine - kiosci. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

(9) Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska, a sukladno gradskoj odluci.

(10) Izgradnja i stavljanje u funkciju poslovnih građevina i poslovnih namjena moguća je pod uvjetom da postojeća infrastruktura u okruženju omogućuje zadovoljenje pojačanih potreba. U protivnom je potrebno prethodno osigurati mjere za pojačanje kapaciteta infrastrukture.

## Članak 12.

(1) **Gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu)**, u smislu gospodarstava unutar mješovitih, pretežito stambenih ~~parcela~~ **zona**, smatraju se:

- a) bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.
- b) s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci, vanjski prostor uređen za boravak životinja na otvorenom, gnojišne jame i sl.

(2) **Gospodarske građevine za uobičajeni uzgoj i tov stoke i peradi** u okviru obiteljskih domaćinstava su građevine za uzgoj do 10 uvjetnih grla. Gospodarske građevine mogu se graditi za istovremeni uzgoj i tov više različitih vrsta životinja, ali uz uvjet da ukupni broj ne prelazi 10 uvjetnih grla. (Uvjetno grlo je definirano u čl. 93. st 9.)

(3) **Gospodarske građevine za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta** u okviru obiteljskih domaćinstava su građevine kapaciteta do 30 uvjetnih grla, izuzev za goveda tj. mliječne krave, za koje je maksimalno dozvoljen broj od 40 krava. Iznimno, moguć je uzgoj i većeg broja životinja od navedenog, uz suglasnost vlasnika susjednih parcela koje su do zone utjecaja definirane kao minimalne udaljenosti navedene u stavku 7. ovog članka.

(4) Gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) iz stavka 2. ovog članka, mogu se graditi u posebnom pojasu izgradnje sukladno članku 24. i to na gospodarskom dvorištu, odnosno ukoliko se isti grade u izgrađenom dijelu naselja sukladno članku 32. ovih Odredbi.

(5) Gospodarskim dvorištem smatra se dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu i na kojem je moguća izgradnja građevina vezana uz poljoprivredu, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

(6) Veličina građevina za držanje stoke, peradi i sitnih glodavaca, koja se gradi na parceli, određuje se temeljem kapaciteta i vrste stoke uz poštivanje uvjeta iz ovih Odredbi koje se odnose na izgradnju takvih građevina i odnosa prema drugim građevinama, a posebice odredbu da sveukupna izgrađenost parcele ne prelazi 40% njene površine.

(7) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta (prema stavku 3. ovog članka) od najbliže točke postojećih/planiranih građevina centralnih funkcija (crkve, škole, društveni domovi, zdravstveni, turistički i drugi javni objekti), te najbliže točke zone važnijih sportsko-rekreacijskih sadržaja mora iznositi minimalno 50 m, a od ruba zone stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne izgradnje mora iznositi minimalno 20 m.

(8) Postojeće gospodarske građevine za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta (prema stavku 3. ovog članka) koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih iz stavka 7. ovog članka mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, mora locirati na način da se udaljenosti od sadržaja navedenih u st. 7. ovog članka povećavaju (ili ostaju iste ukoliko nema drugih mogućnosti) u odnosu na postojeće udaljenosti.

(9) Ukoliko nije moguće proširenje postojeće gospodarske građevine na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele na kojoj je smještena predmetna građevina), izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time usuglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koji se nalaze unutar zone utjecaja, a koja iznosi minimalno 50 m.

(10) Postojeće građevine za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih iz stavka 7. ovog članka mogu se proširivati najviše do 50% postojećih kapaciteta.

(11) Prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje gospodarske građevine, utvrdit će se i svi potrebni posebni uvjeti u skladu sa zakonskom regulativom (međusobna udaljenost susjednih gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja, a vezano na broj i vrstu životinja, njihove moguće bolesti i slično).

(12) Gradnja gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) ne dozvoljava se unutar građevinskog područja središnjeg naselja Varaždinske Toplice.

(13) Na području ostalih naselja moguća je gradnja gospodarskih građevina za uobičajeni uzgoj i tov stoke i peradi u okviru obiteljskih domaćinstava (prema stavku 2. ovog članka).

(14) Gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta (prema stavku 3. ovog članka) ne dozvoljava se unutar građevinskih područja naselja ili dijelova naselja koja su unutar zone zabrane/ograničenja izgradnje farmi prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, odnosno prema članku 93. ovih Odredbi za provođenje.

(15) Gradnja gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja uz rijeku Bednju se ograničava (ne može se graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od osi rijeke).

(16) Postojeće gospodarske građevine za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta (prema stavku 3. ovog članka) koje se nalaze unutar područja navedenih u st. 14. i 15. ovog članka, mogu se proširivati najviše do 50% postojećih kapaciteta.

(17) Na posjedu poljoprivrednog domaćinstva, u dijelu gospodarskog dvorišta, moguće je postavljati i manje plastenike i staklenike (maksimalne površine 300 m<sup>2</sup> i maksimalne visine

u sljemenu 3,5 m) za uzgoj povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i sl., poštujući uvjete o postotku izgrađenosti parcele.

### Članak 13.

(1) **Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja** mogu se graditi samo, ukoliko tehnološko rješenje, veličina parcele, udaljenosti od susjednih građevina i njen položaj u naselju to omogućavaju, tj. prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje/građenje poslovne, odnosno gospodarske građevine, treba utvrditi sve potrebne posebne uvjeti u skladu sa zakonskom regulativom.

(2) Na izgradnju i stavljanje u funkciju građevina iz ovog članka primjenjuje se odredba iz članka 11. stavka 10. vezano uz infrastrukturu.

(3) Prilikom projektiranja i izgradnje gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja na farmama (NN br. 136/05.)

(4) Građevine za uzgoj i tov životinja moraju udovoljavati i odredbama Zakona o zaštiti životinja (NN 102/17, 32/19).

(5) Za skladištenje i zbrinjavanje stajskog gnoja za potrebe farmi tj. građevina za uzgoj životinja, u građevinskom području naselja primjenjuje se čl. 100.a ovih Odredbi, a koji se odnosi na farme izvan građevinskog područja naselja.

(6) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, odnosno građevine s postrojenjem za preradu biomase (drvni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet i sl. koji su u cijelosti ili većinom proizvedeni na tom gospodarstvu, a u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije) treba smještavati na prostoru najudaljenijem od stambenog dijela vlastite i susjednih parcela, tj. u zadnjem/krajnjem dijelu parcele u odnosu na regulacijski pravac, a na udaljenosti od minimalno 25 m od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih objekata, s time da ih je poželjno smještavati iza građevine za uzgoj životinja.

(7) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, ne mogu se graditi kao samostalne građevine izvan građevinske parcele na kojoj se vrši uzgoj i tov stoke u okviru obiteljskih domaćinstava.

### Članak 14.

(1) **Pomoćnim građevinama** smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i slične građevine koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene, te solarni kolektori i fotonaponske ćelije na terenu okućnice građevne čestice bez mogućnosti postave istih na stupove.

(2) Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu bruto izgrađenosti parcele.

(3) Uz višestambene zgrade, garaže i druge pomoćne građevine mogu se graditi i na zasebno formiranoj parceli s maksimalnom izgrađenošću parcele do 40%.

### Članak 15.

(1) U sklopu uređenja zelenih površina (parkovnih i zaštitnih zelenih površina) unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene moguće je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova,
- biciklističkih staza,
- parkirališta,
- paviljona i drugog mobilijara,
- dječjih igrališta,
- manjih sportsko-rekreacijskih površina,
- postavljanje privremenih objekata (kioska i sl.)

- drugih uređaja i objekata infrastrukture.

(2) Iznimno se na prostoru parkovnog i zaštitnog zelenila, ukoliko postoje, mogu zadržati stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji (bez prenamjene), uz rekonstrukciju u skladu s odredbama iz poglavlja 9.4. ovih Odredbi.

#### A) OBLIK, VELIČINA I IZGRAĐENOST GRAĐEVINSKE PARCELE

##### Članak 16.

(1) Građevinska parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana ili drugim dokumentom sukladno Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji.

##### Članak 17.

(1) Minimalne veličine građevinskih parcela, kig i kis (unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene) određuju se za građevine osnovne namjene (čl. 7. st. 1.a):

Način izgradnje građevina	min. širina	min. dubina	min. površina	maksimalna izgrađenost	Koef. izgrađenosti (kig)	Koef. iskoristivosti (kis)
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne - katne	14m 16m	25m 30m	350m <sup>2</sup> 480m <sup>2</sup>	40% 40%	0,4 0,4	1,2 1,6
b) dvojne građevine: - prizemne - katne	12m 14m	25m 30m	300m <sup>2</sup> 420m <sup>2</sup>	40% 40%	0,4 0,4	1,2 1,6
c) nizovi: - prizemni - katni	8m 8m	25m 25m	200m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>	50% 50%	0,5 0,5	1,5 2,0

(2) Na području planiranom za rezidencijalno stanovanje sugerira se formiranje većih građevinskih parcela, a **izgrađenost parcele** se ograničava na **30%** kako bi se građevine što bolje uklopile u okoliš.

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

(3) **Najmanja površina građevinske parcele u zoni mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje:**

- za individualnu stambenu namjenu utvrđuje jednako kao i za istu namjenu u zoni mješovite, pretežito stambene namjene,
- za višestambenu namjenu i za apartmansku zgradu koja se predviđa kao osnovna građevina na čestici je 1.000,0 m<sup>2</sup>,
- za sve ostale slučajeve je 2.500,0 m<sup>2</sup>.

(4) Iznimno, kod interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja u kojima postoji tradicijski način izgradnje bliže međi i na manjim parcelama, odnosno unutar područja ili uz građevine, navedene u točki 6.2. Odredbi za provođenje ili u njihovoj neposrednoj blizini, minimalna širina parcele za izgradnju prizemne slobodnostojeće građevine može iznositi 12 m, a za katne građevine 14 m, ukoliko se građevina smještava bliže jednoj međi i na međi.

(5) Na parceli interpoliranoj između postojećih izgrađenih parcela unutar područja ili uz građevine, navedene u točki 6.2. Odredbi za provođenje ili u njihovoj neposrednoj blizini, čija je širina manja od navedenih u tablici, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na izgrađenost, te minimalnu udaljenost od javne površine, susjednih međa i drugih građevina.

(6) Ukoliko će se za pojedini prostor izrađivati planovi užih područja, istima se mogu iznimno propisati i drugačiji urbanističko-tehnički uvjeti u pogledu izgrađenosti parcele,

interpolacije i rekonstrukcije građevina, odnosno manje veličine (površine) građevinske parcele i veća izgrađenost, a ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u pojedinim dijelovima naselja, pod uvjetom da je izgradnja na parceli u skladu s ostalim odrednicama ovog Plana.

(7) Iznimno, ukoliko je postotak izgrađenosti na postojećim izgrađenim parcelama veći od propisnog u stavku 1. ovog članka, isti se može zadržati ukoliko su građevine legalne/legalizirane. Navedena mogućnost zadržavanja postojećeg postotka izgrađenosti parcele, uz uvjet o legalnosti postojeće građevine, može se primijeniti i u slučaju izgradnje zamjenske građevine.

(8) Tablica iz st. 1. ovog članka se ne odnosi na višestambenu izgradnju, građevine javne i društvene namjene i sl., te na ostalu dozvoljenu gradnju visine veće od P+1, koja se sukladno ovom Planu može graditi u ovoj zoni.

### Članak 18.

(1) **Najmanja tlocrtna površina** stambene, poslovne ili stambeno-poslovne građevine je **64 m<sup>2</sup>**.

(2) Najmanja tlocrtna površina poslovne građevine **u zoni mješovite, pretežito stambene namjene** koja se gradi na parceli na kojoj se gradi i stambena građevina, a koja mora zadovoljavati uvjet iz stavka 1. ovog članka, je **30 m<sup>2</sup>**, izuzev za montažne poslovne objekte - kioske, gdje se dozvoljava minimalna tlocrtna površina od **6 m<sup>2</sup>**.

(3) **Najveća tlocrtna površina** stambene građevine je **400 m<sup>2</sup>**, odnosno **600 m<sup>2</sup>** u zoni rezidencijalnog stanovanja, a za poslovne i stambeno-poslovne **1.600 m<sup>2</sup>** u svim naseljima, osim u dijelovima središnjeg naselja Varaždinske Toplice **i u zoni mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje**, za koje je propisana obveza izrade planova užih područja, a koji mogu definirati i drugačije.

(4) Ukoliko se **u zoni mješovite, pretežito stambene namjene** na istoj parceli uz stambeno – poslovnu građevinu gradi i poslovna građevina, najveća tlocrtna površina stambeno – poslovne građevine je **600 m<sup>2</sup>**.

(5) Izuzetno, za poslovne građevine onih djelatnosti koje koriste specijalne tehnološke procese, tlocrtna površina građevine može iznositi i više od propisane u stavku 3. ovog članka (izuzetak se ne odnosi na središnje naselje Varaždinske Toplice, osim ako isto nije definirano planovima užih područja).

(6) Ukoliko postoje građevine koje su manje od minimalnih tlocrtnih površina, mogu se kao takve zadržati te se mora težiti njihovom povećanju, a eventualne postojeće građevine veće od maksimalnih tlocrtnih površina mogu se zadržati u prostoru uz mogućnost rekonstrukcije definirane poglavljem 9.4. ovih Odredbi.

(7) Pod pojmom "tlocrtna površina" u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom, tj. izgrađenost parcele (vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova svih građevina na građevinsku česticu, ne računajući balkone i prepuštene strehe krovova, ali uključujući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

(8) Stavak 3. ovog članka se ne odnosi na višestambenu izgradnju, kao ni na sadržaje društvene infrastrukture ili centralnih funkcija koji se mogu graditi u ovoj zoni.

### Članak 19.

(1) **Građevine povremenog stanovanja** ("vikendice" i slična izgradnja) u pravilu se ne mogu graditi u zoni mješovite, pretežito stambene namjene, osim iznimno, u dijelovima gdje je takva gradnja već prisutna.

(2) Postojeće građevine povremenog stanovanja koje se nalaze unutar ove zone mogu se zadržati s tom namjenom, ali treba težiti njihovoj prenamjeni u stambene, stambeno poslovne ili poslovne građevine, odnosno druge građevine koje je moguće graditi u ovoj zoni.



(3) Izuzetno, izgradnja građevina povremenog stanovanja moguća je u dijelovima područja s postojećom izgradnjom građevina povremenog stanovanja i građevina stalnog stanovanja i to u slučaju da su građevine povremenog stanovanja već izgrađene u potezu ili grupirane, te postoji manji neizgrađeni dio građevinskog područja u kojem se one mogu interpolirati. Za izgradnju navedenih građevina primjenjuju se uvjeti izgradnje definirani u poglavlju 2.2.5. *Zone povremenog stanovanja*.

#### **Članak 20.**

(1) Izgrađenost parcela za izgradnju *višestambenih građevina* može iznositi najviše **30%**.

(2) Višestambenim građevinama smatraju se građevine s više od 3 stana i visinom izgradnje najmanje P+1, a jednim dijelom mogu sadržavati i poslovne prostore.

(3) Višestambene građevine potrebno je graditi na način da se spriječe arhitektonske barijere sukladno posebnom propisu.

(4) Radi zaštite vizura na zaštićenu povijesnu i urbanističku cjelinu naselja Varaždinske Toplice potrebno je pridržavati se definiranog točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje.

#### **Članak 20.a**

(1) Sukladno PP Varaždinske županije, koeficijent izgrađenosti parcele ugostiteljsko – turističkog smještajnog sadržaja (hotel, motel, pansion, kuća za odmor, apartmanska zgrada, apartmansko naselje i drugo prema posebnom propisu iz sektora turizma) iznosi najviše  $k_{ig}=0,3$ , a ozelenjeni dio parcele ne može biti manji od 40% njene površine.

### **B) SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA PARCELI**

#### **Članak 21.**

(1) Građevine na građevnim česticama treba smještavati na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije u cilju povećanja dobitaka topline u zgradama, odnosno sprečavanja prekomjernog sunčanog zračenja topline u zgradama.

(2) U smislu korištenja pasivne uporabe sunčane energije predlažu se slijedeće urbanističke mjere:

- ispravni odabir lokacije zgrade s obzirom na izloženost suncu i zaštićenost od prejakih vjetrova
- ispravna orijentacija funkcionalnog pročelja zgrade prema suncu – južna strana
- ispravni izbor lokacije zgrade u odnosu na reljef zemljišta
- funkcionalni okolni krajolik
- ispravni (kompaktni) oblik i veličina zgrade.

(3) Navedene urbanističke mjere treba poštivati prilikom svake nove gradnje sukladno mogućnostima vezanim uz oblik, veličinu i orijentaciju građevinske parcele, kao i okolni izgrađeni i neizgrađeni prostor, a osobito prilikom gradnje stambenih građevina.

### **UDALJENOST GRAĐEVINA OD REGULACIJSKE LINIJE**

#### **Članak 22.**

(1) Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu grade na uličnom građevinskom pravcu, a pomoćne, gospodarske (vezano uz poljoprivredu), kao i dvorišne poslovne građevine u dubini parcele, iza građevina osnovne namjene.

(2) Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena i oblik parcele, te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka, a što će se definirati u postupku ishoda propisanih dokumenata za lociranje/građenje.



(3) Na regulacijskoj liniji se može graditi garaža, ukoliko je čestica na strmom terenu i ne postoji mogućnost izgradnje garaže u njenoj dubini, te pod uvjetom da je preglednost na tom dijelu prometnice takva da korištenje garaže ne ugrožava javni promet te da drugim propisom nije drugačije određeno.

### Članak 23.

(1) Stambena, stambeno-poslovna, odnosno poslovna građevina mora se locirati na **uličnom građevinskom pravcu** koji se u pravilu definira na udaljenosti minimalno **5m** od regulacijske linije parcele, odnosno na pravcu koji je već pretežito formiran postojećom zatečenom izgradnjom u potezu.

(2) Zbog specifičnih uvjeta na parceli može se definirati ulični građevinski pravac i na manjoj udaljenosti od regulacijske linije, ali ne manjoj od **3m**, izuzev u slučaju navedenom u članku 22. st.3. Ovakva iznimka se ne odnosi na ulice koje su državnog ili županijskog ranga.

(3) Ukoliko će se za formiranje novih uličnih poteza donositi planovi užih područja, istima se može definirati drugačiji ulični građevinski pravac.

### Članak 24.

(1) **Pojas izgradnje** za *stambene, poslovne odnosno stambeno-poslovne građevine* u pravilu se prostire od građevinske (regulacijske) linije u dubinu parcele do **20**, odnosno **25 m** (ovisno o ukupnoj dubini parcele i postojećem stanju), dok se zasebne poslovne građevine za čiste i tihe djelatnosti mogu graditi na dubini **30 do 40 m** (ovisno o ukupnoj dubini parcele i postojećem stanju).

(2) Pojas izgradnje za *bučne i potencijalno opasne poslovne građevine i gospodarske građevine* (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorima zagađenja prostire se na udaljenosti od **32**, odnosno **37 m** od regulacijske linije u dubinu parcele, tj. na udaljenosti **12 m** od ruba zone stambene, poslovne i stambeno-poslovne izgradnje.

(3) Pomoćne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja mogu se graditi unutar oba pojasa izgradnje iz st. 1. i 2. ovog članka, vodeći računa o racionalnom funkcioniranju svih sadržaja na parceli.

(4) Iznimno se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine mogu smještavati i na manjoj udaljenosti od stambene zone, ili pak u zoni stambeno-poslovne izgradnje sukladno uvjetima iz članka 32. ovih Odredbi.

(5) Ukoliko se organizacija parcele definirana ovim člankom ne može realizirati na terenu, iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, (ukoliko konfiguracija terena, oblik i veličina parcele, tehnički, prostorni, estetski, prometni i parkirališni uvjeti, te tradicijska organizacija parcele to ne dozvoljavaju), a što će se definirati u postupku ishoda lokacijske, odnosno građevinske dozvole, na način da se ne ugroze uvjeti rada i stanovanja na susjednim parcelama.

## UDALJENOST GRAĐEVINA OD RUBA PARCELE

### Članak 25.

(1) **Građevine** (*stambene, poslovne i stambeno-poslovne*) koje se izgrađuju na **slobodnostojeći način**, mogu se graditi na udaljenosti od **3 m** i većoj od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

(2) *Građevina građena na slobodnostojeći način* može se jednom svojom stranom smjestiti i na manju udaljenost od 3,0 m od međe, ali ne manju od **1 m** i to samo u slučaju da smještaj građevine na susjednoj parceli omogućava postizanje razmaka od **4 m** između građevina.

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti manja od **1 m**, samo u slučaju:

- zamjenske izgradnje na istim temeljima (ukoliko se novom izgradnjom ne bi mogli postići uvjeti o udaljenosti između susjednih građevina),
- dogradnje i nadogradnje postojećih građevina koje su već izgrađene na udaljenosti manjoj od 1 m, s time da tlocrtna projekcija dogradnje ne bude veća od 50% tlocrtno površine postojeće građevine
- na potezima gdje je tradicionalno već prisutna takva izgradnja na udaljenosti manjoj od 1,0 m, ali ne manjoj od 0,5 m
- interpolacija u tradicijskoj izgradnji u Varaždinskim Toplicama definirana kroz planove užih područja

a pod uvjetom da se poštuju ostali uvjeti iz Plana, osobito u pogledu međusobnog razmaka susjednih građevina.

(4) Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati, niti izvoditi otvori.

(5) Otvorima u smislu stavaka 1. i 4. ovog članka ne smatraju se fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 × 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem.

(6) Udaljenost građevina od ruba parcele na onim parcelama koje graniče, ili su u neposrednoj blizini šume, mora biti u skladu s posebnim propisima o šumama.

#### **Članak 26.**

(1) **Dvojne građevine** se izgrađuju na način da se jednom svojom stranom prislanjaju uz susjednu građevinu s kojom čine oblikovnu cjelinu, odnosno na granicu susjedne građevinske parcele na koju se prislanja, ili će se prislanjati i susjedna građevina.

(2) Zid između dviju građevina mora se izvesti kao protupožarni, a odvod krovne vode i snijega mora se riješiti na pripadajuću parcelu.

#### **Članak 27.**

(1) Građevine koje se izgrađuju u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevinskih parcela ili uz susjedne građevine, izuzev krajnjih.

(2) Niz je definiran s minimalno 3, a maksimalno 6 stambenih jedinica.

#### **Članak 28.**

(1) **Gospodarske građevine** (vezane uz poljoprivredu) koje se grade na parceli u predviđenoj zoni, mogu se graditi kao dvojne građevine na susjednoj međi, odnosno kao nizovi takvih građevina (uz poštivanje uvjeta iz članka 29.), ili kao samostojeće građevine uz uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje **3 m**. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od **3 m**, ali ne manje od **1 m** uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje **4 m**. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.

(2) Udaljenost *gnojišta i gospodarskih građevina* (vezano uz poljoprivredu) u kojima se sprema sijeno i slama, ili su izgrađeni od drveta, mora od susjednih međa iznositi najmanje **5 m**.

(3) Izuzetno, udaljenost gnojišta od jedne susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od **1 m**, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevinske parcele određuju uvjeti za, ili već postoji gnojište, odnosno građevina s potencijalnim izvorima zagađenja.

(4) Udaljenost *pčelinjaka* od susjednih međa ne može biti manja od **5 m** ako su letišta okrenuta prema međi, a **3 m** ako su okrenuta u drugim pravcima.

(5) Postojeće gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se nalaze na manjoj udaljenosti iz stavka 1. i 2. ovog članka mogu se samo rekonstruirati.

(6) Kod specifične vrste životinja, osobito peradi, koje se uglavnom uzgajaju na otvorenom prostoru, ograđeni dio parcele koji služi za boravak tih životinja može se smatrati gospodarskom građevinom (vezano uz poljoprivredu) na koju se odgovarajuće primjenjuju uvjeti o udaljenostima definirani za tu vrstu građevina.

### Članak 29.

(1) Kao dvojne ili u nizu, mogu se na zajedničkom dvorišnom pravcu graditi i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) pod uvjetom da su izgrađene od vatrootpornog materijala, odnosno da ih razdvajaju vatrootporni zidovi.

### Članak 30.

(1) Pomoćne građevine mogu se graditi na jedan od slijedećih načina:

- prislonjene uz stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu,
- odvojene od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine,
- na međi (kao samostalna ili dvojna građevina s pomoćnom građevinom susjedne parcele),
- unutar stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine (u građevinskom sklopu), što se odnosi samo na garaže i spremišta, te slične pomoćne sadržaje.

(2) Ukoliko se pomoćna građevina gradi na međi moraju biti ispunjeni slijedeći uvjeti:

- da se prema susjednoj parceli izgradi vatrootporni zid,
- da se u zidu prema susjedu ne grade otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću parcelu.

(3) Pomoćne građevine iz 2. stavka ovog članka, moraju od ostalih međa biti udaljene minimalno **3 m**.

## MEDUSOBNA UDALJENOST GRAĐEVINA

### Članak 31.

(1) Međusobni razmak između građevina ne može biti manji od 4 m, izuzev ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(2) Međusobna udaljenost višestambenih, odnosno poslovnih građevina i građevina društvenog standarda unutar mješovite, pretežito stambene namjene, ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

### Članak 32.

(1) Udaljenost pomoćnih građevina i gospodarskih građevina bez izvora zagađenja koje se na istoj građevinskoj parceli grade odvojeno od stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine mora biti najmanje **4 m** od građevina osnovne namjene ili manje ukoliko se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

(2) Ukoliko se bučne i potencijalno opasne poslovne građevine ne nalaze unutar pojasa definiranog u članku 24., moraju biti od susjednih stambenih građevina udaljene najmanje **15 m**, susjednih stambeno-poslovnih i poslovnih građevina s tihim i čistim djelatnostima, te od stambene građevine (ili stambenog dijela građevine u slučaju stambeno-poslovne građevine) vlasnika najmanje **12 m**.

(3) Ukoliko se gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorom zagađenja grade u već izgrađenom dijelu naselja, moraju se smještavati na formiranom gospodarskom dvorištu iz članka 12. ovih Odredbi, te od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina iz članka 24., st.1., moraju biti udaljeni minimalno **12 m**.

### Članak 33.

(1) Minimalne udaljenosti stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih, te gospodarskih građevina (vezano uz poljoprivredu) od građevina društvenih djelatnosti koje se mogu graditi i rekonstruirati unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene, utvrđene su u poglavlju 4. **Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.**

(2) Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih člankom 138. ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu na okolni prostor (već samo za tiše i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

## C) VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

### Članak 34.

(1) Na području Grada dozvoljava se izgradnja *stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina maksimalne visine **podrum/suteren + prizemlje + 1 kat + potkrovlje** (Po/S+P+1+Potkr.), ili maksimalne visine vijenca **9 m**.*

(2) Ukoliko se građevina gradi na parceli definiranoj člankom 17., stavkom 2. i 3., njezina visina do vijenca može iznositi najviše **7 m**.

(3) Za *višestambene građevine* i građevine s javnim i društvenim sadržajima dozvoljava se maksimalna visina **podrum + prizemlje +2 kata + potkrovlje** (Po+P+2+Potkr) ili maksimalne visine vijenca **12 m**.

(4) Iznimno, za pojedine građevine moguća je i veća visina od navedene u stavku 1. i 2. ukoliko se ista odredi planom užeg područja, a u dijelovima koji su pod određenim režimom zaštite, samo uz suglasnost nadležne službe **izdane u postupku izrade plana užega područja i/ili za potrebe izrade projektno – tehničke dokumentacije.**

(5) Do izrade konzervatorske studije iz članka 195. stavak 3., a ukoliko se unutar područja ili uz građevine navedene u točki 6.2. čl. 190. Odredbi za provođenje planira izgradnja građevina, njihova visina će se definirati kroz posebne uvjete nadležne konzervatorske službe.

(6) Prilikom izrade plana užeg područja na prostoru sjeverno od obilaznice i istočno od groblja (jugoistočni dio naselja Varaždinske Toplice - mješovita pretežito stambena zona – UPU oznake „B“) preporuča se planiranje građevina manjih visina na udaljenostima 50 m sjeverno, odnosno sjeverozapadno od obilaznice, što će se definirati / riješiti planom užeg područja.

### Članak 35.

(1) Poslovna građevina koja se gradi na parceli zajedno sa stambenom građevinom, ili unutar pojasa izgradnje iz članka 24., stavka 1. i stambena građevina, moraju se međusobno oblikovno uklapati.

### Članak 36.

(1) Pomoćne i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) mogu biti prizemne, uz mogućnost izvedbe podruma i potkrovlja, visine vijenca najviše **5 m**, ali ne više od visine osnovne građevine.

(2) Visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše **5 m**, a visina silosa za stočnu hranu i više, ali ne više od **10 m**.

(3) Visina vijenca gospodarskih građevina za uzgoj životinja ograničene veličine (određenih u članku 12.), može iznositi najviše **5 m**.

(4) Ukoliko ima postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka koje nisu u skladu s uvjetima propisanim ovim člankom, iste se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije.

### Članak 37.

(1) Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose/zaobljene ili ravne. Moguća je izvedba zelenog krova.

(2) Zaobljene i ravne krovne konstrukcije se ne smiju izvoditi u zoni konzervatorske zaštite A i B, ali se postojeće mogu zadržati i rekonstruirati. U zoni konzervatorske zaštite C se zaobljene ili ravne krovne konstrukcije mogu izvoditi samo uz ishođeno pozitivno mišljenje nadležne konzervatorske službe.

(3) Unutar rezidencijalnog područja naselja zaobljene krovne konstrukcije se ne preporučaju.

(4) Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 120 cm smatra se etažom.

### Članak 38.

(1) Na krovnim konstrukcijama mogu se postavljati uobičajeni antenski uređaji, sunčani kolektori i sl., vodeći računa o ukupnom oblikovanju (silueti) građevine. Sunčane kolektore nije dozvoljeno postavljati na povijesnim građevinama u zoni konzervatorske zaštite A i B. Na ostalim građevinama iz zone konzervatorske zaštite B, te u zoni konzervatorske zaštite C sunčani kolektori se mogu postaviti uz ishođeno pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

### Članak 39.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine, uz mogućnost uvođenja novih trendove u arhitekturi, na primjeren način.

(2) Pročelja se u pravilu žbukaju, a moguće je koristiti i kulir, drvo, kamen, fasadnu opeku i/ili druge fasadne materijale.

(3) Krovišta građevina se u pravilu izvode kosa, s nagibom između **30° i 45°**, a za pokrivanje krovišta u pravilu se koristi crijep (izuzetno i drugi pokrov u dijelovima naselja gdje se time ne bi narušio postojeći ambijent) uz uvažavanje odredbe iz stavka 1. ovog članka.

(4) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju s građevinom (ili građevinama) na koju su prislonjene činiti oblikovnu, arhitektonsku cjelinu. Osobito mora biti usklađena visina građevina, nagib krova i ulično pročelje.

(5) Kod izdavanja propisanog dokumenta ili građevinske dozvole za građevine iz prethodnog stavka ovog članka mora se u istom postupku idejno riješiti i ulično pročelje susjedne građevine (ili građevina), tj. odrediti joj osnovne gabarite i konture.

## D) OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

### Članak 40.

(1) Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu, ali njena postava nije obavezna (ovisno o želji vlasnika), osim u slučajevima navedenim u članka 42. i 43.

(2) Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste mora iznositi najmanje:

- kod državne ceste **8,5 m**
- kod županijske ceste **6,0 m**
- kod lokalne ceste **5,0 m,**
- kod nerazvrstane ulice **3,0 m.**

(3) Iznimno, ulična ograda kod nerazvrstanih cesta se može nalaziti na manjim udaljenostima od propisanih u stavku 2. ovog članka, (npr. u slučaju da konfiguracija terena ili zatečena izgradnja u potezu to onemogućava). Takvo odstupanje za nerazvrstane ceste utvrdit će nadležno gradsko tijelo.

(4) Odstupanje od udaljenosti propisanih u stavku 2. ovog članka (u iznimnim slučajevima), za državne, županijske i lokalne ceste utvrdit će nadležno tijelo koje upravlja tim cestama.

#### **Članak 41.**

(1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednoj parceli najveće visine **1,5 m**.

(2) Iznimno, ograde mogu biti i više, ali ne više od **2 m**, kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njezina korištenja ili stvaranja slike ulice.

(3) Ograde se mogu izvoditi kao pune, prozračne u cijeloj visini ili s punim podnožjem do visine od **50 cm** od tla i prozračnim dijelom iznad podnožja.

(4) Materijali od kojih se mogu graditi ograde mogu biti: kamen, beton, drvo, metal (željezo, lim, pocinčana žica) ili drugi materijal sličnih karakteristika te zeleni nasad (živica).

(5) Ukoliko se unutar zona konzervatorske zaštite ulična ograda radi puna u cijeloj visini (od kamena, betona, cigle, metala) na istu se mora ishoditi mišljenje nadležne konzervatorske službe.

(6) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu tj. na parcelu.

(7) Ulična ograda mora se svojim oblikovanjem uklopiti u sliku ulice.

#### **Članak 42.**

(1) Dio građevinske parcele, organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

(2) Ogradu iz stavka 1. ovog članka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevinske parcele u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.

(3) Ograda iz stavka 1. ovog članka mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade.

#### **Članak 43.**

(1) Kada se građevinska parcela formira na način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste, građevinska se parcela mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

#### **Članak 44.**

(1) Zabranjuje se postavljanje ograde i uređenje partera parcele na način koji bi sprječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjio propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozio vodotok i pripadajuće područje uz vodotok.

(2) Uređenjem partera parcele smatra se izgradnja i uređenje prilaznih staza i stuba, vanjskih terasa, potpornih zidova, cvjetnjaka i slično.

#### **Članak 45.**

(1) Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

(2) Visina potpornog zida ne može biti veća od **2 m**. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min **1,5 m**, a teren svake terase ozeleniti.

(3) Za središnje naselje Varaždinske Toplice može se odrediti i veća visina potpornog zida od navedene, a što će se definirati prilikom izrade planova užih područja ili kroz posebne uvjete nadležne konzervatorske službe.

#### **Članak 46.**

(1) Uređenje partera parcele mora se izvesti na način da se na jednoj strani građevinske parcele osigura nesmetan prilaz na stražnji dio parcele minimalne širine **3m**.

#### **Članak 47.**

(1) Septičke jame, vodomjerna i revizijska okna i sl. moraju se locirati na udaljenosti od najmanje **1 m** od regulacijske linije, u pravilu s unutarnje strane ulične ograde.

### **E) PRIKLJUČENJE NA PROMETNU INFRASTRUKTURU**

#### **Članak 48.**

(1) Prilaz na građevinsku parcelu s javne prometne površine treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(2) U slučaju kada građevinska parcela graniči s dvije javne prometne površine, istoj se u pravilu određuje prilaz na javnu prometnu površinu nižeg ranga.

#### **Članak 49.**

(1) Za pristup parceli s javne (razvrstane) ceste, u postupku izdavanja propisane dokumentacije za lociranje/gradnju, potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležne uprave za ceste, a u slučaju prilaza parceli s nerazvrstane ceste ili druge javne površine čiji je vlasnik ili posjednik Grad, uvjete utvrđuje nadležno gradsko tijelo.

#### **Članak 50.**

(1) Građevinska parcela može imati pristup na javnu prometnu površinu:

- neposredno (direktno),
- preko površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice
- preko površine na kojoj je za korist građevne čestice osnovano pravo služnosti prolaza sukladno *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, širine minimalno 3,0 m.

(2) Građevinska parcela mora imati pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 3 m, odnosno i širi u slučaju prilaza s rangiranih cesta (državnih, županijskih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava za ceste.

(3) Iznimno, ukoliko postojeća izvedena ulica ima manju širinu kolnika od navedene u stavku 2. (ali ne manju od 2,5 m), moguće je ostvariti pristup na parcelu s takve prometne površine.



(4) Pristup na parcelu moguć je s ulice koja se planira proširiti do propisane širine sukladno članku 149., i prije realiziranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.

(5) Ukoliko je za formiranje uređenih građevinskih parcela potrebno samo formiranje pristupnog puta uz rub parcela, te ukoliko su parcele odgovarajućih širina i oblika, tada se put može formirati na način da se od dijela svake parcele izdvoji dio potreban za javnu prometnu površinu.

## F) OPREMANJE GRAĐEVINA OSTALOM INFRASTRUKTUROM

### Članak 51.

(1) Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde koji se odnose na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

### Članak 52.

(1) Planirana infrastruktura (površine, koridori ili trase) Planom je određena aproksimativno u prostoru, a točan položaj utvrđuje se projektnom dokumentacijom ili planovima užih područja.

### Članak 53.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, izgradnja novih građevina može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici, kada je zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta sukladno važećem propisu.

(2) Ako se građevine grade prije nego se osiguraju priključci električne energije i pitke vode za područje u kojem se grade, vlasnik (vlasnici) može izvoditi priključke i pojedinačno, o vlastitom trošku, na način i uz suglasnost nadležnih komunalnih službi, ili prema mjesnim prilikama (npr. rješavanje vodoopskrbe putem vlastitog bunara i hidrofora, korištenje agregata), kao trajno ili privremeno rješenje.

(3) Opskrba parcele tj. građevine električnom i toplinskom energijom moguća je i iz vlastitih alternativnih izvora energije.

### Članak 54.

(1) Građevine (stambene, stambeno-poslovne i poslovne) priključuju se na **vodovod** u regionalnom sustavu.

(2) Do realizacije vodovoda u regionalnom sustavu pojedinih dijelova Grada, vodoopskrba građevina rješava se na sanitarno-tehnički ispravan način, prema mjesnim prilikama (lokalni vodovodi, bunari, crpke, cisterne).

### Članak 55.

(1) **Otpadne vode** ne smiju se ispuštati direktno u vodotoke.

(2) Otpadne vode moraju se upuštati u kanalizacijski sustav na područjima gdje su izgrađeni, a do izvedbe istih u nepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja od za to nadležne pravne osobe.

(3) Za manju grupaciju građevina moguća je izgradnja manjih sustava odvodnje sa zasebnim mehaničko-biološkim uređajima za pročišćavanje (MB).

(4) Poslovne građevine - manji proizvodni pogoni s potencijalno opasnim djelatnostima, moraju vršiti predtretman svojih otpadnih voda sukladno propisima i posebnim uvjetima.

#### Članak 56.

(1) Na parceli je potrebno predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvat *otpada* (kante, reciklažni kontejneri, posebne vreće i dr.), a može se predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva. Navedeno je potrebno prikazati u postupku pribavljanja dokumenata za lociranje i građenje.

#### Članak 57.

(1) Priključivanje građevina na *električnu i plinsku mrežu*, te ostalu infrastrukturu obavlja se sukladno zakonskim propisima i tehničkim uvjetima nadležnog distributera.

(2) Unutar zone konzervatorske zaštite A i B nije dozvoljeno priključke za električnu i plinsku mrežu postavljati na ulična pročelja građevina. Postojeće priključke postavljene na ulična pročelja građevina potrebno je prilikom prvog uređenja/rekonstrukcije/adaptacije građevine ukloniti i izvesti na prikladnijoj lokaciji, tj. lokaciji koja neće biti vidljiva.

#### Članak 58.

(1) Korištenje zemljišta u potencijalno *plavnom području* unutar građevinskog područja naselja moguće je pod slijedećim uvjetima:

- 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
- postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno poglavlju 9.4. ovih Odredbi.

(2) U sklopu uređenja parcela, odnosno prije izgradnje (osobito u gospodarskim zonama) potrebno je provesti minimalne i nužne zahvate u cilju sprječavanja plavljenja, uvažavajući principe očuvanja okoliša, te prirodnih i krajobraznih obilježja.

(3) Uređenje područja uz vodotoke, te eventualno moguće zahvate na tim područjima i plavnim područjima, potrebno je izvoditi sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

(4) Za zahvate unutar potencijalno poplavnog područja prikazanog na kartografskom prilogu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, potrebno je prethodno zatražiti aktualne podatke od Hrvatskih voda (kao npr. o zonama vjerojatnosti poplavlivanja, tj. karte opasnosti od poplava i druge).

### 2.2.2. Zona centra (javna i društvena namjena)

#### Članak 59.

(1) Zone centra su definirane u naseljima Donja Poljana, Drenovec, Leskovec Toplički, Svibovec, Tuhovec, Varaždinske Toplice i Vrtlinovec.

(2) U zoni centra mogu se graditi građevine javne i društvene namjene (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih i sličnih javnih sadržaja), višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, te trgovački, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, uključujući i prateće pomoćne građevine (npr. garaže), izuzev ako izgradnja tih građevina nije u suprotnosti s uvjetima definiranim točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje.

(3) Uz građevine iz stavka 2. ovog članka moguće je i uređenje zelenih površina, te izgradnja potrebnih prometnih građevina i građevina infrastrukture.

(4) Postojeće individualne stambene parcele i građevine u ovoj zoni mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.4. ovih Odredbi. Ukoliko se na tim građevinama i parcelama vrši prenamjena u sadržaje primjerene zoni javne i društvene namjene ili se dograđuju takvi sadržaji, mogući su i veći zahvati, poštujući uvjete maksimalne izgrađenosti parcele i potrebne udaljenosti.

(5) Ne dozvoljava se formiranje novih parcela i izgradnja novih građevina individualnog stanovanja u zonama javnih i društvenih namjena, ukoliko ne sadrže i poslovni prostor predviđen za djelatnost koja nije u suprotnosti s namjenom zone.

(6) U zonama javne i društvene namjene zabranjena je izgradnja građevina s potencijalnim izvorima zagađivanja, a sve postojeće takve građevine treba ukloniti.

(7) Detaljni uvjeti izgradnje građevina u ovoj zoni propisani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

## **Članak 60. – briše se**

### **2.2.3. Zona zelenila, sporta i rekreacije**

#### **Članak 61.**

(1) Ovim Planom su unutar građevinskog područja naselja Črnile, Petkovec Toplički i Varaždinske Toplice definirane zone zelenila, sporta i rekreacije.

(2) U zoni zelenila, sporta i rekreacije moguće je uređenje i izgradnja:

- sportsko-rekreacijskih terena i građevina, te pratećih sadržaja,
- zelenih površina (parkovi, dječja igrališta i sl.),
- zaštitnog zelenila,
- prostora i građevina sa zdravstvenom funkcijom,
- društveni i vatrogasni domovi.

(3) U okviru sportsko-rekreacijskih sadržaja mogu se graditi npr. sportske dvorane, stadioni, zatvorene streljane i druge sportsko-rekreacijske građevine, svlačionice, tribine za gledaoce, servisi za održavanje sportske opreme, trgovine sportskom opremom, manji prateći ugostiteljski sadržaji, eventualno stan za čuvaru i sl.

(4) U ovoj zoni se ne mogu graditi građevine za proizvodnju sportske opreme (radionice, hale), kao niti stambene i poslovne građevine izuzev ako su u funkciji osnovne namjene, kao prateće građevine.

(5) Radi zaštite vizura na zaštićenu povijesnu i urbanističku cjelinu naselja Varaždinske Toplice potrebno je pridržavati se definiranog točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje.

(6) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u zoni zelenila, sporta i rekreacije, definirani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

### **2.2.4. Gospodarska zona (proizvodna - I; poslovna - K)**

#### **Članak 62.**

(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).

(2) Moguća izgradnja i uvjeti uređenja u gospodarskim zonama, definirani su u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti*, ovih Odredbi.

### Članak 63.

(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.

#### 2.2.5. Zona povremenog stanovanja

### Članak 64.

(1) Zona povremenog stanovanja je dio građevinskog područja koji je prioritarno namijenjen povremenom i vikend boravku.

(2) Unutar ove zone moguća je izgradnja građevina za povremeno stanovanje i vikend boravak, te građevine za potrebe hobi djelatnosti vezane uz manje poljoprivredne posjede (vikendice, klijeti, pomoćne građevine, spremišta za poljoprivredne proizvode i slično), kao i uređenje hobi vrtova/vinograda/voćnjaka, zelenila, te manjih sportskih i rekreacijskih površina.

(3) Unutar ove zone može se dozvoliti uređenje manjih poslovnih sadržaja (tihe i čiste djelatnosti) koji ne iziskuju dodatne prateće sadržaje i ne iniciraju povećanje prometne aktivnosti.

(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).

(5) Pod pojmom *vikendica*, iz stavka 2. ovog članka, podrazumijeva se građevina koja služi za povremeni boravak u smislu odmora, rekreacije i bavljenja drugim aktivnostima u slobodno vrijeme pojedinih korisnika, a koja ne mora biti vezana uz poljoprivrednu obradu.

(6) Pod pojmom *klijet*, iz stavka 2. ovog članka, podrazumijeva se građevina koja se gradi uz vinograde i voćnjake, a služi za čuvanje i preradu voća (proizvodnju vina, sokova, sušenje i sl.), čuvanje prerađevina, smještaj potrebne opreme (preša, kotlova, alata i strojeva za obradu voćnjaka i vinograda), te za kraći boravak ljudi vezan uz navedene djelatnosti.

(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 65.

(1) Gradnja građevina namijenjenih stalnom stanovanju nije dozvoljena. Postojeće građevine za stalno stanovanje mogu se zadržati uz mogućnost rekonstrukcije u skladu s ovim Odredbama za provođenje.

(2) Moguća je prenamjena postojeće vikendice ili klijeti u građevinu za stalni boravak, ukoliko ista ima ili može osigurati priključak na osnovnu infrastrukturu, sukladno važećim propisima.

### Članak 66.

(1) Građenje planiranih građevina unutar obuhvata ove zone može započeti pod uvjetom da je prethodno zadovoljen zakonski minimum uređenja građevinskog zemljišta sukladno važećem propisu.

(2) Za prometne površine (ulice, pristupne putove) u ovoj zoni vrijede uvjeti iz članka 149. ovih Odredbi.

(3) Uz kolnik ulice u ovoj zoni ne mora se osigurati mogućnost izgradnje nogostupa.

(4) U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti i preko privatnog puta ili preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, minimalne širine 2,5 m.

#### **Članak 67.**

(1) Zone povremenog stanovanja su prikazane na kartografskim prikazima Plana, br. 4. - **Građevinska područja naselja**. Na području Grada Varaždinske Toplice takve zone su definirane u svim naseljima. U slučaju kad granica građevinskog područja nije istovjetna granici parcele, što je ovdje čest slučaj s obzirom na oblik parcela, određivanje potrebne dubine građevinskog područja ovisi o konkretnoj lokaciji, tj. položaju okolne izgradnje, a sukladno grafičkom prikazu.

#### **Članak 68.**

(1) Udaljenost građevine od ulične regulacijske linije u ovoj zoni ne može biti manja od **3 m**.

(2) U već izgrađenim dijelovima građevinskog područja, ako su građevine na susjednim parcelama na manjoj udaljenosti od propisane u stavku 1. ovog članka ili na regulacijskoj liniji, može se za izgradnju nove građevine dozvoliti i manja udaljenost od propisane, tj. prilikom lociranja građevina potrebno je po mogućnosti poštivati postojeći građevinski pravac.

#### **Članak 69.**

(1) Maksimalna visina građevina u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca **6 m**. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine **4 m**.

(2) Iznimno, se u zoni povremenog stanovanja može izgraditi osnovna građevina visine Po+P+1+Potk, maksimalne visine vijenca 7 m, ukoliko se ne radi o eksponiranim lokacijama i ako se time ne narušava ambijentalna vrijednost krajobraza.

#### **Članak 70.**

(1) Najmanja širina parcela u ovoj zoni iznosi **8 m**.

(2) Najveća veličina parcele se ne ograničava.

(3) Dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina.

(4) Najmanja tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je **36 m<sup>2</sup>**, a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) **20 m<sup>2</sup>**. Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

(5) Najveća tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je **120 m<sup>2</sup>**, ukoliko ista ne prelazi najveću dozvoljenu izgrađenost parcele (30%). Iznimno je moguća i veća tlocrtna površina, npr. za građevine u funkciji seoskog turizma (manji hotel, pansion, bungalovi, kuće za odmor, vinski podrum, kušaonica vina i slično), do maksimalno **200 m<sup>2</sup>** po pojedinoj građevini.

(6) Za građevine koje se nalaze unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Varaždinskih Toplica potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležne konzervatorske službe.

(7) Tlocrtna površina za vinarije koje se mogu graditi unutar zone povremenog stanovanja je (zbog specifičnosti tehnologije) moguća do maksimalno **400 m<sup>2</sup>**.

(8) Za izgradnju građevina većih od 120 m<sup>2</sup> treba voditi računa da se iste svojim oblikovanjem i hortikulturnim rješenjem parcele maksimalno uklope u okoliš.

(9) Najveća izgrađenost parcele iznosi **30 %**.

(10) Pojam „tlocrtna površina“ je definiran člankom 18. st. 7. ovih Odredbi.

(11) Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtna površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane u poglavlju 9.4. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni* ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 71.

(1) *Građevine u ovoj zoni* koje se izgrađuju na *slobodnostojeći način*, mogu se graditi na udaljenosti **3 m** i većoj od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

(2) *Građevina građena na slobodnostojeći način* može se jednom svojom stranom smjestiti i na manju udaljenost od 3,0 m od međe, ali ne manju od **0,5 m** (preporuka ovog Plana je da ta udaljenost bude **1,0 m.**).

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, udaljenost građevine od međe može biti i manja, samo u slučaju:

- zamjenske izgradnje na istim temeljima,
- interpolacije u zoni postojeće izgradnje na jednoj međi.

(4) Kod dvojnih građevina (građevina koje se jednom stranom izvode na međi), udaljenost od međe na suprotnoj strani mora iznositi najmanje **3 m**.

(5) Ukoliko se građevine lociraju bliže sjevernoj međi susjednog vinograda ili voćnjaka, udaljenost građevine od međe ne može biti manja od **3 m**.

(6) Na parcelama koje graniče, ili su u neposrednoj blizini šume, izgradnja novih građevina povremenog boravka mora biti u skladu s posebnim propisom o šumama tj. građevine moraju biti propisno udaljene od šume.

(7) Međusobna udaljenost građevina na susjednim česticama ne može biti manja od **4,0 m**.

(8) Minimalna udaljenost građevina od međe u dubini čestice (granice građevinskog područja prema vinogradu, voćnjaku, vrtu) je 0,5 m.

#### Članak 72.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s krajolikom.

(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 73.

(1) Na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim građevinama ove vrste, odnosno u interpolacijama između takvih postojećih građevina obavezno je, kod izgradnje novih klijeti, odnosno drugih predviđenih građevina u ovoj zoni, poštivati tradicionalne elemente oblikovanja, materijala i veličine, te prepoznatljiv način gradnje, utvrđen ovim Planom (po uzoru na fotografske prikaze u dijelu Plana - Polazišta - tradicijska gradnja).

(2) Prilikom gradnje novih građevina na ovim područjima preporuča se slijedeće:

- primjena tradicijskih građevinskih materijala - cigla, kamen, vapnena žbuka, drvo kao građevni materijal i drvena stolarija, glineni crijep (može i šindra ili slama)
- kosa krovništa izvoditi nagiba između **30 ° i 40 °** (oblik krovništa i nagib, te položaj sljemena konkretno se određuju ovisno o svakoj specifičnoj mikrolokaciji, poštujući zatečenu tradicijsku gradnju).

#### **Članak 74.**

(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 75.**

(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 76.**

(1) Izgradnja građevina s povremenim stanovanjem iznimno je moguća i izvan ovih zona, u zonama mješovite, pretežito stambene namjene u skladu s člankom 19. ovih Odredbi, te sukladno odredbama za izgradnju i način oblikovanja primjeren zoni u kojoj se nalaze.

#### **Članak 77.**

(1) Za parterno uređenje i ograđivanje parcela u ovoj zoni primjenjuju se odredbe koje definiraju ove elemente u zoni mješovite, pretežito stambene izgradnje, s time da se ograđivanje parcela ne preporuča.

### **2.2.6. Zona groblja**

#### **Članak 78.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja nalazi se groblje u Varaždinskim Toplicama. Unutar parcele postojećeg groblja postoji mogućnost proširenja prostora za ukope. Eventualne potrebe za proširenjem groblja, rješavat će se u sklopu izrade UPU-a, planiranog u kontaktnoj zoni (istočno od parcele postojećeg groblja).

(2) Uređenje groblja treba provoditi u skladu s važećim propisima.

(3) Uz ogradu groblja potrebno je s unutarnje strane zasaditi zelenilo, grmoliko i visoko, ukoliko isto već ne postoji s vanjske strane ograde.

(4) Ozelenjavanje ostalog dijela groblja treba planirati zajedno s uređenjem groblja.

(5) U zoni groblja mogu se, uz postojeću mrtvačnicu i kapelicu, graditi prateće građevine (npr. prodaja cvijeća i svijeća), te uređivati komunikacijske površine (parkirališta i sl.).

(6) Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji ovog područja.

(7) Kod eventualnog proširivanja postojećeg groblja, potrebno je da dijelovi na kojima će se vršiti ukop budu minimalno **30 m** udaljeni od zone stanovanja, pod uvjetom da se na groblju osigura pojas zelenila minimalne širine **5 m**.

## **B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA**

### **2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja**

#### **Članak 79.**

(1) *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja* se određuje prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za



stambenu. Ovim Planom definirane su slijedeće namjene izdvojenog građevinskog područja izvan naselja:

- Zona turizma (Varaždinske Toplice, Boričevac Toplički)
- Gospodarska namjena - proizvodna (Gornja Poljana, Greščevina, Hrastovec Toplički, Lovrentovec, Petkovec Toplički, Škarnik, Varaždinske Toplice)
- Gospodarska namjena - poslovna (Varaždinske Toplice)
- Zelenilo, sport i rekreacija (Ćurilovec, G. Poljana, Jalševac S., Pišćanovec, Škarnik, Tuhovec, Varaždinske Toplice, Vrtlinovec)
- Groblje (Jalševac S., Rukljevina i Svibovec)

(2) U grafičkom dijelu Plana – u kartografskom prikazu br.1 *Korištenje i namjena površina* i kartografskim prikazima br. 4. *Građevinsko područje naselja* izdvojeno građevinsko područje izvan naselja obrubljeno je linijom plave boje.

(3) Za građevine ozakonjene (legalizirane) po posebnom zakonu, unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, vrijede isti uvjeti kao i za legalizirane građevine u građevinskom području naselja, sukladno čl. 6a. ovih Odredbi.

### **Članak 80.**

(1) Infrastrukturno opremanje građevina/sadržaja navedenih namjena izvan građevinskog područja naselja treba osigurati ovisno o lokaciji:

- iz naselja, odnosno dijela naselja koje je opremljeno potrebnom infrastrukturom ukoliko se sadržaj planira u njegovoj blizini,
- samostalno, ukoliko se sadržaj planira na većoj udaljenosti od građevinskog područja naselja, pa građevine moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, bunar, izvor s kontroliranom kvalitetom vode ili dr.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (energija iz obnovljivih izvora, električni agregat, te po potrebi plinski spremnik i dr.).

#### **2.3.1. Zona turizma (T)**

### **Članak 81.**

(1) Ovim Planom su u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Varaždinske Toplice (četiri lokacije) i naselja Boričevac Toplički (jedna lokacija) definirane zone turizma.

(2) U zoni turizma moguće je uređenje i izgradnja:

- građevina ugostiteljsko – turističke namjene
- građevina u funkciji zdravstvenog turizma
- građevina u funkciji seoskog turizma
- sadržaja izletničkog turizma s potrebnim pratećim sadržajima
- uređenja površina/prostora bez mogućnosti gradnje građevina.

(3) Građevine / sadržaji koje se mogu graditi unutar ove zone su: otvoreni i zatvoreni bazeni, vodeni tobogani, hoteli, pansioni, apartmanska naselja, kamp, autokamp, ugostiteljsko-zabavni sadržaji (restorani, kafići, noćni klubovi, zabavni parkovi i slični sadržaji), zelene površine (parkovi, dječja igrališta i sl.), zaštitno zelenilo i drugi prateći sadržaji.

(4) Uz, ili u sklopu građevina osnovne namjene mogu se graditi i prateći uslužni sadržaji kao što su sportsko-rekreacijski sadržaji, specijalističke ambulante, trgovački, servisni sadržaji i sl.

(5) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u zoni turizma definirani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

### Članak 81.a

(1) Za dvije (od tri) veće zone turizma definirane u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice, ovim planom propisuje se obaveza izrade UPU-a (čl. 222. ovih odredbi).

(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 – prioritetna namjena, uz mogućnost izgradnje i drugih turističkih sadržaja), te je za istu propisana obaveza izrade UPU-a županijskog značaja (čl. 227. ovih odredbi).

### 2.3.2. Zona zelenila, sporta i rekreacije

#### Članak 82.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina u funkciji sporta i/ili rekreacije s potrebnim pratećim sadržajima u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Varaždinske Toplice, Vrtlinovec, Čurilovec, Pišćanovec, Gornja Poljana, Jalševac Svibovečki i Tuhovec.

(2) Građevine koje se mogu graditi unutar ove zone definirane su u poglavlju 2.2.3. Zona zelenila, sporta i rekreacije (unutar poglavlja 2.2. Građevinsko područje naselja u članku 61.).

(3) Osim građevina prema prethodnom stavku mogu se izgrađivati i uređivati slijedeći sadržaji: stadioni, lovački domovi, planinarski domovi, sadržaji vezani uz uzgoj konja za jahanje manjeg kapaciteta od farme, sadržaji vezani uz terapijsko i rekreacijsko jahanje, zatvorene i otvorene streljane, sadržaji vezani uz rekreativne lovačke sadržaje, sadržaji vezani uz vodotoke i vodene površine i slično.

(4) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u zoni turizma i zoni zelenila, sporta i rekreacije definirani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

#### Članak 83.

(1) Unutar zone zelenila, sporta i rekreacije definiranoj na području naselja Čurilovec i Pišćanovec, moguća je izgradnja **igrališta za golf** koje se sastoji od **terena za igranje** s pripadajućom infrastrukturom i akumulacijskim jezerima, te područja unutar kojeg je moguća gradnja **građevina osnovnih i pratećih sadržaja vezanih uz golf** (*golf – klubska kuća, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju, te ostali prateći sadržaji*).

(2) **Zona (ili zone) izgradnje** za navedene građevine će se definirati kroz izradu plana nižeg reda na temelju idejnog rješenja igrališta, s tim da ukupna površina tih zona ne prelazi 12% od ukupne tlocrtno površine igrališta za golf. Najveća izgrađenost unutar tih zona je 25%.

(3) Prateće sadržaje vezane uz golf moguće je smještavati i u građevinsko područje kontaktnih zona: u zonu rezidencijalnog stanovanja i u građevinsko područje naselja Pišćanovec.

#### Članak 84.

(1) Postojeće uzgajalište divljači (fazana) smješteno uz lovački dom, s obzirom na smještaj (unutar izdvojenog građevinskog područja namijenjenog za sport i rekreaciju te unutar područja za koje je definirana zabrana/ograničenje izgradnje farme za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta) moguće je proširiti najviše do 50% postojećeg kapaciteta i na udaljenosti najmanje 50 m od osi Bednje. Proširenje uzgajališta treba planirati na način da se udaljenost uzgajališta od građevina lovačkog doma i susjednih građevinskih područja povećava ili ostaje ista.

### **2.3.3. Zona gospodarske namjene**

#### **Gospodarska namjena – proizvodna (I)**

##### **Članak 85.**

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju gospodarskih građevina s potrebnim pratećim sadržajima u zonama gospodarske - proizvodne namjene (I), u naseljima Hrastovec Toplički, Petkovec Toplički, Škarnik, Gornja Poljana, Grešćevina, Jalševac Svibovečki i Varaždinske Toplice.

(2) Unutar velike gospodarske zone koja se formirala uz D24 u istočnom dijelu naselja Varaždinske Toplice potrebno je sačuvati koridor Ulice hrvatskog proljeća minimalno u širini od 10 m, za pristup mješovitoj, pretežito stambenoj zoni.

(3) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u ovoj zoni definirani su u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* ovih Odredbi.

#### **Gospodarska namjena – poslovna (K)**

##### **Članak 85 a.**

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice definirana je jedna zona gospodarske – poslovne namjene (K).

(2) U zoni poslovne namjene (K) moguća je gradnja građevina za slijedeće namjene: uredske, trgovačke, ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti.

(3) U zoni poslovne namjene (K) mogu se također uređivati i graditi:

- zelene površine,
- sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom,
- građevine javne i društvene namjene,
- manji hotel,
- prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- i infrastruktura.

(4) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina u ovoj zoni definirani su u poglavlju 3. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* u poglavlju ovih Odredbi.

### **2.3.4. Groblje**

##### **Članak 86.**

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja nalaze se postojeća groblja u Jalševcu Svibovečkom, Rukljevini i Svibovcu.

(2) Za uređenje groblja izvan naselja primjenjuju se isti uvjeti kao i kod groblja u građevinskom području naselja, definirani u čl. 78. ovih Odredbi.

### **2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja**

##### **Članak 87.**

(1) Građevine, koje se u skladu s propisima mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da, u najvećoj mogućoj mjeri, ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju, šume i njihovu proizvodnu i zaštitnu funkciju, vode i vodno dobro, kao i korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

(2) Građevine koje se grade izvan građevinskog područja moraju se svojim oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uklopiti u prostor u kojem se grade, a preporuča se graditi u duhu autohtonog graditeljstva.

(3) Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja slijedećih građevina (uz korištenje odgovarajućih pripadajućih površina):

- **građevine (gospodarske, poslovne i stambene) u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti i građevine vezane uz šumarstvo i lov:**
  - farme za biljnu proizvodnju (ratarske i sl. farme organizirane kao gospodarski ili stambeno-gospodarski sklopovi),
  - građevine za uzgoj životinja (tovilišta, stočne farme, stambeno-gospodarski sklopovi, gospodarski sklopovi)
  - poljoprivredna gospodarstva u funkciji seoskog turizma
  - ribnjaci
  - plastenici i staklenici
  - pčelinjaci
  - uzgajališta divljači,
  - izgradnja u funkciji gospodarenja šumama (šumarske kuće, lugarnice i sl.)
  - proizvodnja hrane na ekološki način
- **infrastrukturni sustavi i građevine**
- **stambene i pomoćne građevine za vlastite potrebe i za potrebe seoskog turizma**
- **ostala moguća gradnja izvan građevinskog područja**
- **postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja**

(4) U sklopu izgradnje građevina iz stavka 3. ovog članka, moguća je izgradnja potrebnih pratećih sadržaja.

(5) Na jednoj lokaciji je moguća kombinacija više sadržaja/građevina za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti iz st. 3. ovog članka, osobito kad se planira u kombinaciji sa seoskim turizmom.

(6) Građevine iz alineje 1. stavka 3. ovog članka mogu se graditi pod uvjetom da zadovoljavaju u pogledu minimalne veličine posjeda, broja uvjetnih grla, ekonomske isplativosti i drugih posebnih uvjeta utvrđenih ovim odredbama.

#### **2.4.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i građevine vezane uz šumarstvo i lov**

##### ***Farme za biljnu proizvodnju***

*(ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi)*

##### **Članak 88.**

(1) ***Farmom za biljnu proizvodnju*** se smatra funkcionalno povezana grupa zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, organizirana u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti bazirane na biljnoj proizvodnji, a koja se izgrađuje izvan građevinskog područja.

(2) ***Farme za biljnu proizvodnju*** se mogu graditi na poljoprivrednom posjedu (koji se može sastojati i od više parcela), najmanje ukupne površine od:

- 7,5 ha površine za ratarsku proizvodnju,
- 2,5 ha površine za uzgoj voća,
- 2 ha površine za uzgoj vinove loze,
- 1,5 ha površine za uzgoj povrća,
- 0,5 ha površine za uzgoj cvijeća, te ljekovitog bilja.

(3) Posjed na kojem se izgrađuje farma mora imati osiguranu osnovnu infrastrukturu (prometnu površinu preko koje se osigurava pristup do farme i građevinu za odvodnju otpadnih voda), te mora imati riješen način zbrinjavanja otpada.

(4) U slučaju da na prostoru na kojem se gradi farma nema sustava komunalne infrastrukture, vodoopskrba, odvodnja i snabdijevanje energijom, može se riješiti individualno, uz poštivanje sanitarnih i građevinsko-tehničkih propisa.

(5) Moguće je formiranje posjeda (temeljem kojeg se može formirati biljna farma i dozvoliti odgovarajuća izgradnja na njoj) na način da se isti sastoji od više pojedinih parcela s tim da postoji osnovni dio posjeda, dok se ostale parcele mogu nalaziti u radijusu do 3 km. Ova mogućnost vrijedi samo za posjede veće od 1,5 ha.

#### Članak 89.

(1) U slučaju da nije ispunjen uvjet o primjerenoj veličini posjeda za izgradnju izvan građevinskog područja naselja u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, moguće je istu dozvoliti na temelju **programa o opravdanosti namjeravanog ulaganja**, uz obavezu da ga prethodno ocijeni i verificira jedinica lokalne samouprave u suradnji s nadležnim županijskim upravnim tijelom za poljoprivredu.

#### Članak 90.

(1) Zgrade koje se mogu graditi u sklopu farme iz članka 88. su:

- gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje (i stočarske ukoliko je kombinacija sadržaja),
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- građevine s postrojenjem za preradu biomase u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije (drvni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet, otpad životinjskog porijekla i sl.), a koji su (proizvodi i biomasa) u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, kao i energetske građevine za dobivanje toplinske i električne energije iz obnovljivih izvora, a za potrebe opskrbe osnovnih građevina na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

(2) Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

(3) Građevine na farmi moraju biti grupirane u jednom dijelu parcele (posjeda) unutar maksimalno **25%** površine farme.

#### Članak 91.

(1) Minimalna udaljenost građevina iz prethodnog članka od građevinskog područja naselja je **30 m**, kao i od državne ceste je **50 m**, a od županijske ceste **30 m** i lokalne ceste **10 m**.

(2) Maksimalna **visina stambenih građevina i građevina za potrebe seoskog turizma** na farmi je **prizemlje + kat (P + 1)** s mogućnošću uređenja potkrovlja i podruma, tj. **8 m** do visine vijenca.

(3) Maksimalna **visina gospodarskih građevina** na farmi je **prizemlje** s mogućnošću izvedbe podruma i potkrovlja, a visine vijenca najviše do **5 m**.

(4) Izuzetno, dozvoljava se i veća visina za proizvodne građevine ukoliko je uvjetovana tehnološkim procesom, te za specifične oblike izgradnje gospodarskih građevina (silosi, mješaonica stočne hrane i sl.), ali maksimalno do visine koja može biti najviše za 20 % uvećana visina sljemena najviše građevine.

(5) Maksimalna tlocrtna **površina stambene građevine** je **200 m<sup>2</sup>**, a za **proizvodne, poslovne i gospodarske građevine** **600 m<sup>2</sup>**, uz moguća odstupanja, ukoliko to tehnološki proces zahtijeva, na temelju posebnih obrazloženja.

(6) Za izgradnju pojedinih vrsta građevina koje se izgrađuju na farmi primjenjuju se odredbe za minimalne udaljenosti od susjednih parcela/posjeda i drugih građevina kao i za izgradnju u sklopu građevinskih područja.

(7) Izgradnja na farmi mora zadovoljavati kriterije i uvjete udaljenosti od javnih cesta definirane posebnim propisima, i u smislu zaštite od buke, zaštite zraka, vode i tla.

### **Članak 92.**

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 87. i 90. treba biti naročito određeno:

- veličina posjeda i površina poljoprivrednog zemljišta predviđena za korištenje,
- vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na njemu organizirati,
- tehnološko rješenje i kapaciteti, broj i veličina potrebnih gospodarskih i industrijskih građevina ovisno o vrsti namjeravane poljoprivredne proizvodnje,
- područje namjeravane izgradnje građevina na farmi s predviđenim razmještajem građevina i ostalih sadržaja,
- pristup na javnu prometnu površinu,
- mogućnosti opremanja posjeda komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje otpada i sl.),
- ozelenjavanje posjeda i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(2) Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta, odnosno građevinske dozvole za izgradnju farme ne može se parcelirati na manje dijelove.

### ***Građevine za uzgoj životinja***

*(tovilišta, te stočne i dr. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi)*

### **Članak 93.**

(1) Izvan građevinskog područja može se dozvoliti gradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja (stoke, peradi, krznaša i dr.)

(2) Graditi se mogu tovilista ili stočne farme s izgrađenim/zatvorenim dijelom i s dijelom vanjskog prostora uređenog za boravak/uzgoj životinja na otvorenom, organizirane kao gospodarski ili kao stambeno-gospodarski sklopovi.

(3) Maksimalni kapacitet građevina je 20.000 pilića u tovu, odnosno 200 uvjetnih grla za ostale vrste životinje.

(4) Gradnja građevina većih kapaciteta od navedenih u prethodnom stavku moguća je samo u slučaju ako su isti definirani prostorno-planskom dokumentacijom (tj. ucrtani u grafičkom dijelu Plana kao „planirane građevine“).

(5) Izgradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja nije dozvoljena na slijedećim dijelovima Grada, kako je označeno u grafičkom prikazu – karta 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora:*

- područje naselja Boričevac Toplički i Pišćanovec u cijelosti
- dijelovi naselja:
  - Varaždinske Toplice – istočno od autoceste
  - Martinkovec – južno od nerazvrstane ceste od L 25141
  - Lukačevac Toplički – istočno od građevinskog područja naselja i zapadno od puta koji spaja Ž-2054 u Tuhovcu i L 25088 u Lukačevcu Topličkom
  - Tuhovec i Škarnik – zapadno od puta za „mlin“, tj. južno od građevinskog područja naselja Tuhovec, te nastavno južno od lokalne ceste L25144 između naselja Škarnik – Lovrentovec
  - Čurilovec – jugoistočni dio naselja (od definiranog građevinskog područja).

(6) Na području planiranog značajnog krajobraza – šumsko područje Kalnika, na području ekološke mreže, te na području osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza

(kako je označeno u grafičkom prikazu – *karta 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*), ne dozvoljava se gradnja tovilišta, ali je moguća izgradnja stočne farme u okviru stambeno-gospodarskog sklopa.

(7) Izgradnja građevina za uzgoj životinja u dolini rijeke Bednje je moguća, a izvan područja ograničenja iz prethodnog stavka, ali ne na udaljenosti manjoj od 50 m od osi rijeke.

(8) Uvjet za izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka je minimalan broj od 20 uvjetnih grla.

(9) Uvjetno grlo je grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata, definiranih propisom.

(10) U slučaju da nije ispunjen uvjet o minimalnom broju grla, izgradnju građevina iz stavka 1. ovog članka izvan građevinskog područja naselja, moguće je dozvoliti na temelju programa o namjeravanim ulaganjima. Potrebno je da takav program verificira i ocijeni jedinica lokalne samouprave u suradnji sa županijskim tijelom nadležnim za poljoprivredu.

(11) Za izgradnju građevina iz st. 1. ovog članka primjenjuju se odredbe o formiranju pristupa i priključenju na ostalu infrastrukturu, kao i kod ratarskih farmi, definirane člankom 88., stavak 3. i 4.

(12) Izgradnja na farmi mora zadovoljavati kriterije i uvjete udaljenosti od javnih cesta definirane posebnim propisima, i u smislu zaštite od buke, zaštite zraka, vode i tla.

#### **Članak 94.**

(1) U sklopu farme za uzgoj životinja iz članka 93. uređene kao stambeno-gospodarski sklop mogu se graditi:

- gospodarske građevine za uzgoj životinja,
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- građevine s postrojenjem za preradu biomase u cilju proizvodnje električne i/ili toplinske energije (drveni i poljoprivredni ostaci, životinjski izmet, otpad životinjskog porijekla i sl.), a koji su (proizvodi i biomasa) u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi, kao i energetske građevine za dobivanje toplinske i električne energije iz obnovljivih izvora, a za potrebe opskrbe osnovnih građevina na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

(2) Površina i raspored građevina iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se u skladu s potrebama pojedine vrste tehnologije.

(3) Maksimalna izgrađenost parcele na farmi koja je organizirana kao tovilište ili stočna farma, samostalno ili kao stambeno-gospodarski sklop je 40%, s time da je minimalni udio zelenih površina na parceli 20%.

#### **Članak 95.**

(1) Uvjeti iz članka 91. za maksimalne visine, minimalne tlocrtne površine, međusobne udaljenosti, oblikovanje i drugo, koji su definirani za građevine na farmama biljne proizvodnje primjenjuju se i na građevine na farmama za uzgoj životinja kada se one uređuju kao stambeno-gospodarski sklopovi.

(2) Preporuča se poticati izgradnju građevina za uzgoj stoke (farmi) iz prirodnih materijala (npr. drvene s vanjskom/prirodnom klimom), uvažavajući pri tome optimalne tehničko-tehnološke uvjete za dohodovnu proizvodnju (poželjno ekološku). Građevine se trebaju uklapati u krajobraz što je više moguće.

### Članak 96.

(1) Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta i farme kao sklopa) mogu se graditi na slijedećim udaljenostima:

broj uvjetnih grla	Minimalne udaljenost* (m)			
	od građevinskog područja	od državne ceste	od županijske ceste	od lokalne ceste
<b>Do 50</b>	50	75	40	15
<b>51-80</b>	90	75	50	20
<b>81-100</b>	140	100	50	30
<b>101-150</b>	170	100	60	40
<b>151-200</b>	200	150	60	40
<b>preko 200**</b>	400	200	100	50

\*udaljenost od građ. područja odnosi se i na udaljenosti od građ. područja susjednih JLS

\*\* uvjetna mogućnost gradnje građevina za uzgoj životinja – ukoliko se ucertaju u grafički dio Plana

(2) Ukoliko se dokumentom prostornog uređenja susjednih jedinica lokalne samouprave definiraju drugačiji kriteriji za udaljenosti gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja (odnosi se na izgradnju novih građevina), u kontaktnom području sa susjednim jedinicama lokalne samouprave se primjenjuju stroži kriteriji/uvjeti.

(3) U slučaju postojećih legalno izgrađenih građevina za uzgoj i tov životinja u kontaktnom području susjednih jedinica lokalne samouprave, za područje Grada Varaždinske Toplice primjenjuju se kriteriji/uvjeti definirani ovim Planom.

(4) Udaljenosti navedene u tablici se mjere od granice građevinskog područja do same građevine za uzgoj ili tov životinja, odnosno do ograde prostora uređenog za uzgoj/boravak životinja na otvorenom.

(5) Iznimno, udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od stambene građevine na usamljenoj izgrađenoj građevinskoj parceli koja ima legalitet, može biti i manja od definirane stavkom 1. ovog članka, ukoliko je s time suglasan vlasnik građevine na navedenoj parceli, pod uvjetom da je toviliste propisno udaljeno od drugih građevinskih područja.

(6) Iznimno, udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja od građevinskog područja može biti i manja od definirane stavkom 1. ovog članka uz uvjet dobivanja suglasnosti svih vlasnika predmetnih parcela koje su u zoni utjecaja, tj. unutar udaljenosti navedenih u stavku 1. ovog članka.

(7) Uvjeti iz prethodnog stavka se ne odnose na udaljenost postojeće farme svinja od gospodarske zone u Petkovcu Topličkom. Uvjeti gradnje u ovoj gospodarskoj zoni (koja je planirana neposredno uz farmu) su definirani u čl. 118. u poglavlju 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti.

(8) Iznimno, udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj i tov životinja moguće je locirati i na manju udaljenost od javnih cesta, tj. na udaljenost zaštitnog koridora ceste (sukladno trenutno važećim propisima), uz suglasnost JLS-a. Ukoliko se neki od sadržaja planiraju smjestiti unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

### Članak 97.

(1) U slučaju izgradnje više tovilista ili stočnih farmi (istih ili različitih vrsta životinja bez obzira na vlasništvo) jedne pored druge, odnosno u neposrednoj blizini (na udaljenosti manjoj od minimalne udaljenosti od građevinskog područja), njihovi kapaciteti se zbrajaju, a udaljenosti od građevinskog područja i cesta za svaku novu građevinu se povećavaju (ovisno o ukupnom kapacitetu), u skladu s veličinama definiranim u članku 96., stavak 1.



### **Članak 98.**

(1) Ukoliko se planirana građevina za uzgoj i tov životinja gradi u blizini građevinskog područja, ista mora biti minimalno 100 m udaljena od postojećih/planiranih građevina centralnih funkcija i zona važnijih sportsko-rekreacijskih sadržaja.

(2) Međusobna udaljenost farmi, odnosno građevina za uzgoj životinja mora biti u skladu s posebnim propisima i pravilima veterinarske struke (ovisno o broju i vrsti životinja, te njihove moguće bolesti i slično), što će se definirati posebnim uvjetima nadležnih službi u postupku ishoda propisanih dokumenata za izgradnju.

### **Članak 99.**

(1) Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze na udaljenostima manjim od propisanih iz stavka 1. članka 96. mogu se zadržati i proširivati, ali se nova izgradnja, kao dio postojećeg kompleksa, mora locirati na način da se udaljenosti od građevinskog područja, odnosno cesta povećavaju (ili ostaju iste ukoliko nema drugih mogućnosti) u odnosu na postojeće udaljenosti.

(2) Ukoliko nije moguće proširenje postojeće farme na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele farme tj. građevine za uzgoj životinja), izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time usuglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koje se nalaze na udaljenostima propisanim ovim Planom za pojedini kapacitet farme.

(3) Postojeće farme tj. građevine za uzgoj i tov životinja koje se nalaze unutar područja gdje nije dozvoljena takva gradnja ili je ograničena (definirano člankom 93. st. 5., 6. i 7.), mogu se proširivati najviše do 50% postojećih kapaciteta.

### **Članak 100.**

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine iz članka 94. i 95. bit će naročito određeno:

- veličina parcele,
- položaj parcele u odnosu na naselje,
- položaj parcele u odnosu na dominantne smjerove vjetra, vodotoke, kanale i sl.,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- način smještavanja pojedinih sadržaja na parceli (naročito: prostorije za boravak ljudi),
- rješenje i lokacija pojedinih sadržaja s potencijalnim štetnim utjecajem na okoliš (krmna centrala, silosi, gnojnica i sl.),
- prometno rješenje, mogućnost opremanja parcele komunalnom infrastrukturom (naročito: opskrba vodom, način sabiranja, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, odlaganje i likvidacija otpada i sl.),
- način ograđivanja parcele, ozelenjavanje parcele i sadnja zaštitnog drveća,
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere za zaštitu okoliša,
- eventualno druge priloge sukladno važećim propisima.

(2) Prilikom izdavanja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje građevine, utvrdit će se svi potrebni posebni uvjeti u skladu s zakonskom regulativom (međusobna udaljenost susjednih građevina, a vezano uz broj i vrstu životinja, njihove moguće bolesti i slično).

(3) Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izdavanje propisanog dokumenta, odnosno građevinske dozvole za izgradnju gospodarske građevine za uzgoj životinja ne može se parcelirati na manje dijelove.

### **Članak 100.a**

(1) *Skladištenje i zbrinjavanje stajskog gnoja* za potrebe farmi tj. građevina za uzgoj životinja, gradi se sukladno uvjetima iz Nitratne direktive Europske unije (Direktiva Vijeća 91/676/EEZ o zaštiti voda od zagađenja nitratima iz poljoprivrednih izvora), koja se primjenjuje danom stupanja Republike Hrvatske u EU. Sukladno Nitratnoj direktivi na snazi je *II Akcijski program zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog porijekla (NN 60/17.)*.

(2) *Stajski gnoj* treba skladištiti na uređenim gnojištima: platoima za kruti stajski gnoj, gnojišnim jamama, lagunama, jamama za gnojnicu ili u drugim spremnicima. Navedeni spremnici moraju biti vodonepropusni, tako da ne dođe do izlivanja, ispiranja ili otjecanja stajskog gnoja u okoliš, kao i onečišćenja površinskih i podzemnih voda. Tekući dio stajskog gnoja mora biti prikupljen u vodonepropusne gnojne jame iz kojih ne smije biti istjecanja u podzemne ili površinske vode.

(3) Spremišta/skladišta za tekući i kruti gnoj, gnojnicu i gnojovku, ne mogu se graditi kao samostalne građevine izvan građevinske parcele farme.

### **Članak 100.b**

(1) Poljoprivredna gospodarstva izvan građevinskog područja naselja mogu se (kao i ona u građevinskom području) organizirati kao obiteljska poljoprivredna gospodarstva (OPG-ovi), sukladno *Zakonu o obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu* i ostalim podzakonskim aktima.

### ***Ribnjaci***

#### **Članak 101.**

(1) *Ribnjakom* se smatraju bazeni i prateće građevine za uzgoj ribe, koje je moguće izgraditi na neplodnom poljoprivrednom tlu, te na napuštenim koritima i rukavcima rijeka i potoka.

(2) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, za uzgoj konzumne ribe je 5 ha, a ista se može koristiti isključivo za uzgoj ribe.

(3) Maksimalni iskop za bazene ribnjaka je na dubinu do 2,5 m. Udaljenost ribnjaka od susjednih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog obradivog zemljišta, a ovisno o strukturi tla.

(4) U brdskim predjelima na potočnim vodama ili uz njih, izuzetno je moguća izgradnja ribnjaka i na manjim površinama od navedenih u stavku 2. ove točke, pod uvjetom da je njihova isplativost dokazana odgovarajućim Programom o namjeravanim ulaganjima.

(5) Formiranje, odnosno izgradnja ribnjaka na tom području vršit će se temeljem posebnih vodopravnih uvjeta i koncesije nadležnog tijela koje upravlja vodama, a uzimajući u obzir karakteristike svake pojedine konkretne lokacije, te uz uvjet da se pri formiranju, odnosno izgradnji ribnjaka dozvoljava iskop postojećeg tla samo u najnužnijem obimu potrebnom za oblikovanje i uređenje ribnjaka.

(6) U slučaju izgradnje ribnjaka u neposrednom okolišu evidentiranih i zaštićenih arheoloških lokaliteta potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

(7) Minimalno 60% materijala koji nastaje prilikom iskopa ribnjaka se mora deponirati uz lokaciju ribnjaka, odnosno iskoristiti za uređenje obale i okolnog prostora u skladu s projektom na osnovu kojeg je dobivena građevinska dozvola za navedeni zahvat.

### ***Plastenici i staklenici***

#### **Članak 102.**

(1) Na poljoprivrednim površinama koje služe isključivo za uzgoj povrća, voća i cvijeća, te ljekovitog bilja mogu se graditi staklenici i plastenici.

(2) Staklenicima se smatraju montažne građevine na drvenom, betonskom ili metalnom roštilju, dok su plastenici montažne građevine od plastične folije na drvenom ili metalnom roštilju.

(3) Udaljenost platenika ili staklenika od ruba parcele ne može biti manja od 3 m.

#### ***Pčelinjaci***

##### **Članak 103.**

(1) Za izgradnju pčelinjaka izvan građevinskog područja primjenjuju se isti uvjeti za udaljenosti od susjednih međa kao za pčelinjake unutar građevinskog područja, određeni člankom 28., stavkom 4.

#### ***Uzgajališta divljači***

##### **Članak 104.**

(1) Za izgradnju/proširenje uzgajališta divljači manjeg kapaciteta primjenjuju se isti kriteriji kao i za izgradnju/proširenje gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu) u građevinskom području naselja, unutar mješovite, pretežito stambene izgradnje (prema *članku 12. Odredbi za provođenje*).

(2) Za izgradnju uzgajališta divljači većeg kapaciteta (na području lovišta većeg od 100 ha) primjenjuju se uvjeti definirani nadležnim zakonom.

#### ***Lovišta***

##### **Članak 104.a**

(1) 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).

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

#### ***Izgradnja u funkciji gospodarenja šumama***

##### **Članak 105.**

(1) Smještaj djelatnosti, odnosno izgradnja u funkciji gospodarenja šumama (lugarnice i sl.) koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevina u funkciji lova, moraju biti u skladu s posebnim propisima, odnosno uvjetima i suglasnostima koje utvrđuje nadležno tijelo.

#### ***Proizvodnja hrane na ekološki način***

##### **Članak 106.**

(1) Za proizvodnju organsko-biološke hrane, odnosno hrane proizvedene na ekološki način (ekološka poljoprivreda) pogodna je većina zemljišta na području Grada, izuzev:

- područja uz autocestu u širini od 1000 m od osi autoceste,
- područja uz državnu i županijsku cestu u širini od 500 m,
- područja uz lokalnu cestu u širini od 200 m,
- područja gospodarskih zona uključujući okolni pojas na udaljenosti do maksimalno 500 m,
- prostora farmi za uzgoj i tov životinja.

Ovo se odnosi i na područja i zone na području susjednih općina/županija.

(2) Pod proizvodnjom hrane na ekološki način podrazumijeva se proizvodnja utvrđena posebnim propisima.

## 2.4.2. Infrastrukturni sustavi i građevine

### Članak 107.

(1) Izvan građevinskog područja naselja moguća je izgradnja infrastrukturnih sustava i građevina sukladno ovom Planu.

(2) Detaljni uvjeti utvrđivanja koridora i površina infrastrukturnih sustava i građevina definirani su u poglavlju 5. ovih Odredbi – *Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.*

### Članak 108.

(1) Uz prometne koridore mogu se izvan (i unutar) građevinskog područja graditi benzinske postaja sukladno posebnim propisima.

### Članak 109.

(1) *Energetske građevine* (elektrane koje koriste obnovljive izvore energije vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično) moguće je smještavati izvan građevinskog područja naselja.

## 2.4.3. Stambene i pomoćne građevine i građevine za potrebe seoskog turizma

### Članak 110.

(1) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više.

(2) Na jednom takvom posjedu može se izgraditi samo jedna stambena građevina.

(3) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više

(4) Maksimalna veličina pojedinačne građevine na posjedima iz ovog članka je 600 m<sup>2</sup>, Po/S+P+Potkrovlje, visina vijenca do 6 m.

## 2.4.4. Ostala izgradnja izvan građevinskog područja

### Članak 111.

(1) *Privremene građevine za potrebe sajмова i javnih manifestacija i kiosci, te reklamni panoi* mogu se postavljati prema uvjetima iz članka 131.

(2) *Vojne i druge građevine* od interesa za obranu zemlje i zaštitu od elementarnih nepogoda grade se sukladno odredbama posebnih propisa, ukoliko se za istima ukaže potreba.

(3) *Manje vjerske građevine* kao što su kapelice, raspela i slično mogu se izvoditi prema potrebi uz ceste i putove, na način da ne ometaju preglednost na njima i ne ugrožavaju promet. Ove građevine se moraju svojim oblikovanjem i korištenim materijalima uklapati u prostor u kojem se izvode.

### Članak 112.

(1) Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, daje se mogućnost izgradnje/uređenja *sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama*, izvan građevinskog područja, na lokacijama označenim na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, te eventualno i na lokacijama koje nisu označene u Planu, a za koje je potrebno ishoditi suglasnost Grada i drugih nadležnih tijela. Prateći sadržaji mogu biti i ugostiteljsko-turističke namjene.

(2) Za izgradnju/uređenje građevina/sadržaja iz stavka 1. ovog članka, potrebno je izraditi idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje zone/parcele kojim treba odrediti osnovne programske parametre, prometnu mrežu, te način opskrbe potrebnom infrastrukturom.

(3) Maksimalna izgrađenost parcele/zone za izgradnju/uređenje sadržaja iz stavka 1. ovog članka je 20%.

(4) Građevine unutar pojedine lokacije moraju biti grupirane na način da ne ometaju osnovnu namjenu prostora (sportsko-rekreacijsku).

(5) U pravilu, građevine moraju biti montažno-demontažne, građene od prirodnih materijala, usklađene s krajolikom.

(6) Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i/ili natkrivenih građevina iz stavka 4. ovog članka ne smije prelaziti 120 m<sup>2</sup>, a visina vijenca 5 m.

(7) Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, daje se mogućnost izvođenja zahvata u prostoru za potrebe **robinzonskog turizma**, smještajnog kapaciteta do 30 gostiju, na lokacijama označenim na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, te eventualno i na lokacijama koje nisu označene u Planu, a za koje je potrebno ishoditi suglasnost Grada i drugih nadležnih tijela.

(8) U zahvatima u prostoru za robinzonski smještaj ne može se planirati građenje građevina za čije je građenje potrebna građevinska dozvola.

(9) U svrhu **sklanjanja i odmora izletnika** moguća je postava manje, funkcionalno primjerene građevine za boravak izletnika (za povremeno korištenje), mobilnog karaktera, izvedene od prirodnih materijala i ambijentalno uklopljene u prostor (npr. na prostoru "tri jablana"). Najveća dopuštena visina vijenca takve građevine je 5 m, a najveća tlocrtna površina do 40 m<sup>2</sup>, uključivo natkrivenu terasu ukoliko se ista izvodi.

(10) Druge površine/prostori, vezani uz sport, rekreaciju i turizam koji se mogu urediti bez gradnje, odnosno minimalnim intervencijama u okoliš su: mobilijar od prirodnih materijala (klupice, odmorišta, nadstrešnice, vidikovci, rukohvat, putokazi, informativne ploče i sl.), uređenje biciklističkih staza, trim staza, šetnica, staza za jahanje, područja za ribolov, dječjih i sportskih igrališta i sličnih sadržaja vezanih za boravak u prirodi.

(11) Građevine iz st. 9 i 10. ovog članka mogu se graditi/postavljati na lokacijama za koje je potrebno ishoditi suglasnost Grada i po potrebi drugih nadležnih tijela.

(12) Na izgradnju/uređenje građevina/sadržaja iz ovog članka se osim Zakona o prostornom uređenju, primjenjuje i zakon kojim se uređuje građenje i drugi propisi doneseni na temelju tog zakona (npr. *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima* i drugi).

(13) U čl. 180. st. 3. ovih odredbi definirana je moguća izgradnja izvan građevinskog područja koje je unutar područja planiranog za zaštitu u kategoriji park-šuma.

### **Članak 113.**

(1) Za prostor definiran kao osobito vrijedan predio – prirodni krajobraz uz rijeku Bednju u Varaždinskim Toplicama daje se mogućnost uređenja rekreacijske i pješačke šetnice sukladno članku 112. Prije uređenja potrebno je izraditi idejno rješenje ili razradu cjelokupnog prostora sukladno smjernicama iz poglavlja 6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti, te uzevši u obzir buduće uređenje i raspodjelu prostora zone zelenila, sporta i rekreacije smještene zapadno uz taj prostor.

#### **2.4.5. Postojeća/zatečena izgradnja izvan građevinskog područja**

### **Članak 114.**

(1) 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.

(2) Za postojeću izgradnju navedenu u stavku 1. ovog članka vrijede uvjeti definirani za takvu izgradnju u mješovitim, pretežito stambenim zonama, odnosno zonama povremenog

stanovanja (ukoliko su postojeće građevine takve namjene), no bez mogućnosti povećanja postojeće parcele (izuzev u slučaju iz stavka 5. ovog članka), te bez mogućnosti izgradnje potpuno novih osnovnih građevina koje nisu zamjenske, tj. iste se mogu rekonstruirati sukladno Zakonu o gradnji, s tim da se uz osnovnu građevinu može izgraditi nova pomoćna (garaža i sl.).

(3) U sklopu građevina iz stavka 1. ovog članka ne može se vršiti prenamjena u poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti.

(4) Postojeća izgradnja koja se nalazi na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama (grebeni brežuljaka, osamljene uzvisine, područja u kontaktu sa šumom ili vodotocima, u šumi, te površinama namijenjenim infrastrukturnim koridorima) može se samo adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada (definirano u poglavlju 9.3. ovih Odredbi: *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni*).

(5) Kod postojeće legalne ili legalizirane izgradnje čija je pripadajuća građevna čestica manja od minimalnih veličina propisanih za mješovitu, pretežito stambenu (ili vikend) izgradnju, moguće je povećati česticu do propisanih minimalnih veličina, ukoliko je to provedivo.

(6) Prenamjena zatečene izgradnje je moguća u sadržaje koji se prema ovom Planu mogu graditi izvan građevinskog područja, s tim da tada treba poštivati uvjete propisane za takve sadržaje (farme, OPG-ovi, seoski turizam, sport i rekreacija i sl.). U tom slučaju je moguća izgradnja i novih građevina, kao i proširenje parcele.

(7) Zahvati na građevinama iz ovog članka, tj. oblikovanje građevina i korišteni materijali moraju biti takvi da se maksimalno uklapaju u prostor u kojem se grade, te se preporučaju izvoditi u duhu autohtonog graditeljstva.

### **Članak 115.**

(1) Pojedinačne stambene, poslovne i gospodarske građevine, te manje grupacije istih, a koje nisu izgrađene temeljem ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima iz st. 1. prethodnog članka smatraju se nezakonito izgrađenim zgradama. Za iste je potrebno provesti postupak ozakonjenja ukoliko je isti moguć sukladno posebnom propisu.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 116.**

(1) Ovim Planom određuju se uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja u građevinskim područjima naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, kao i izvan građevinskog područja.

(2) Uvjeti smještaja gospodarskih sadržaja izvan građevinskog područja obrađeni su u poglavlju 2.4. ovih Odredbi (*Izgrađene strukture izvan građevinskog područja*), a prvenstveno se odnose na građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, građevine vezane uz šumarstvo i lov, te na ugostiteljsko-turističke sadržaje i seoski turizam.

(3) Smještaj gospodarskih sadržaja unutar građevinskog područja naselja moguć je unutar gospodarskih zona proizvodne namjene (Petkovec T.) i poslovne namjene (Varaždinske Toplice – Vrbiće), te unutar zona mješovite pretežito stambene namjene. Neki gospodarski sadržaji (ugostiteljsko-turistički, poslovni) mogu se smještavati i unutar zone centra (javne i društvene namjene), te zone zelenila, sporta i rekreacije.

(4) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja gospodarskih sadržaja, tj. građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, koje se grade u građevinskom području unutar mješovitih, pretežito stambenih zona, definirani su (za poslovne građevine) odredbama za tu zonu, u poglavlju 2.2.1. *Zone mješovite, pretežito stambene namjene*.

(5) Gospodarski sadržaji, tj. gospodarske građevine koje se grade u građevinskom području naselja unutar zona centra i u zonama zelenila, sporta i rekreacije grade se prema odredbama ovog Plana, poglavlje 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

(6) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske djelatnosti (poslovne i proizvodne) prvenstveno se planiraju u gospodarskim zonama. Značajni gospodarski sadržaji mogu se smještavati i unutar zona turizma i zona zelenila, sporta i rekreacije.

(7) Gospodarski sadržaji, tj. gospodarske građevine koje se grade u izdvojenom građevinskom području izvan naselja unutar zona turizma i zona zelenila, sporta i rekreacije grade se prema odredbama ovog Plana, poglavlje 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.*

(8) Uvjeti za izgradnju (način uređenja, izgradnje i oblikovanja) gospodarskih građevina u građevinskom području naselja unutar zona rezerviranih za gospodarsku namjenu i u izdvojenom građevinskom području izvan naselja rezerviranom za gospodarsku namjenu, definirani su u ovom poglavlju.

### **Članak 117.**

(1) Postava fotonaponskih ćelija na stupovima smatra se gospodarskim sadržajem koji se smještava unutar građevinskog područja, unutar i izvan naselja, pretežito u zone proizvodne namjene.

(2) Izgradnja samostalne solarne elektrane smatra se gospodarskim sadržajem koji se u pravilu smještava unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene izvan naselja, a izuzetno i u gospodarskim zonama unutar građevinskog područja naselja i to samo uz pozitivno mišljenje JLS-a. Smještavanje solarnih elektrana i ostalih građevina s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora energije definirano je čl. 126.a i 162.a ovih Odredbi.

(3) Mogućnost postave privremenih građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kioska i reklamnih panoa definirana je člankom 131. ovih Odredbi.

### **Članak 118.**

(1) Za potrebe smještavanja gospodarskih djelatnosti koje zahtijevaju razmjerno veće površine, veći obim prometa, dopremanja i otpremanja sirovina ili robe, te izgradnju specifičnih građevina većih gabarita na jednom prostoru, formiraju se zone gospodarske namjene. Ovim Planom definirane su takve zone unutar građevinskog područja naselja (Petkovec T., Varaždinske Toplice) i kao izdvojena građevinska područja izvan naselja (G. Poljana, Grešćevina, Hrastovec T., Lovrentovec, Petkovec T., Škarnik, Varaždinske Toplice), a prikazane su na katastarskim podlogama u mj. 1:5000 (prikazi 4.1. - 4.11.).

(2) Unutar zona gospodarskih proizvodnih namjena mogu se graditi proizvodni i prerađivački pogoni, servisne i zanatske radionice, servisi, skladišta, poslovne građevine, hladnjače i sl., te ostale prateće građevine i infrastruktura.

(3) U zonama gospodarskih proizvodnih namjena izvan naselja, osim sadržaja iz prethodnog stavka mogu se locirati i veći trgovački kompleksi (veleprodaja, robne kuće, trgovački megapark i sl.), pilane, sajmišta, te energetske građevine tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i/ili toplinske energije i kogeneracije koje koriste obnovljive izvore energije (vode, sunca, vjetra, biomase i bioplina i slično).

(4) Unutar gospodarskih proizvodnih zona nije dozvoljeno stanovanje, ali su uz obavezno uređivanje zelenih površina unutar parcela u ovoj zoni, dozvoljeni manji sadržaji druge namjene u smislu pratećih sadržaja (trgovina, ugostiteljstvo, rekreacija i sl., 1 stan portira/čuvara ili vlasnika objekta).

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

- u građevinskom području naselja (poslovna, pretežito trgovačka zona Vrbiće). 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.

(6) Smještavanje reciklažnih dvorišta unutar gospodarskih zona definirano je u poglavlju 7. *Postupanje s otpadom*.

#### **Članak 119.**

(1) Postojeće građevine druge namjene u gospodarskoj zoni mogu se rekonstruirati sukladno odredbama točke 9.4. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni*, a preporuka je da se te građevine prenamijene za gospodarske sadržaje.

(2) Postojeće legalne građevine gospodarske namjene uz koje se ovim Planom naknadno formirala gospodarska zona, a nisu u skladu s uvjetima iz ovih Odredbi, mogu se kao takve zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.4. ovih Odredbi.

#### **Članak 120.**

(1) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja gospodarskih građevina u zoni turizma definirani su u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

#### **Članak 121.**

(1) Na područjima unutar gospodarske zone, koja su ovim Planom utvrđena kao potencijalna poplavna područja potrebno je pridržavati se uvjeta iz članka 58. ovih Odredbi.

#### **Članak 122.**

(1) Preduvjet za izgradnju u gospodarskoj zoni je mogućnost priključenja na javni vodoopskrbni sustav (regionalni) i izvedba sustava odvodnje s nepropusnom kanalizacijom i pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent, te mogućnost priključenja na potrebnu energetska infrastrukturu (osobito električnu energiju).

(2) Do realizacije vodovoda u regionalnom sustavu, na području gospodarske zone Petkovec Toplički / Hrastovec Toplički, vodoopskrba građevina se rješava na sanitarno – tehnički ispravan način, prema mjesnim prilikama (lokalni vodovod, bunari, cisterne), ukoliko je takav način vodoopskrbe moguće primijeniti s obzirom na planirane potrebe vezane uz konkretnu namjenu.

(3) Odvodnju gospodarske zone potrebno je uskladiti s konceptom odvodnje na razini Županije prema definiranom u poglavlju 5. *Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina za prometne i druge infrastrukturne sustave* ovih Odredbi za provođenje.

(4) Odvodnja otpadnih voda iz gospodarskih zona može se izvesti putem zasebnog uređaja za pročišćavanje, pojedinačno ili zajednički za više korisnika, ili pak priključenjem na sustav odvodnje naselja, uz potreban predtretman.

(5) Za sadržaje u zoni s manjim količinama otpadnih voda moguće je (do izvedbe sustava odvodnje u naselju) u postupku izdavanja lokacijske (građevinske) dozvole, prema posebnim sanitarnim uvjetima, dozvoliti izgradnju nepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja.

#### **Članak 123.**

(1) U sklopu gospodarske zone proizvodne namjene mora se osigurati zaštitni pojas minimalne širine **10** m (npr. zeleni pojas visoke vegetacije, zaštitni infrastrukturni koridor i sl.), prema građevinskim parcelama druge namjene ukoliko već nije osiguran javnom zelenom,



prometnom ili infrastrukturnom površinom. Unutar tog pojasa se mogu urediti parkirališna mjesta za osobne automobile.

#### Članak 124.

(1) Ukoliko se ne radi o djelatnostima s potencijalnim izvorom zagađenja, građevine u zoni gospodarske namjene, ili dijelovi građevine - aneks (npr. upravni, kancelarijski dio), moraju biti najmanje 12 m udaljene od građevinskih parcela, (odnosno zona stanovanja) u zonama mješovite, pretežito stambene izgradnje, a 20 m od parcela s centralnim sadržajima.

(2) Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od parcela, odnosno zona stanovanja biti udaljene najmanje **25 m**, a od parcela centralnih sadržaja najmanje **30 m**, te odijeljene zelenim pojasom minimalne širine **6 m**, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

(3) Na osnovu tehnološkog projekta, može se u postupku izdavanja propisanog dokumenta za građenje građevine uvjetovati i veća udaljenost ukoliko se radi o djelatnostima koje to zahtijevaju.

(4) Nove građevine koje se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (npr. rubni dijelovi gospodarskih zona), te obavezivati na uspostavu sustava za uzbunjivanje i povezivanje na 112.

#### Članak 125.

(1) U zonama gospodarskih djelatnosti izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m)
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine vatrogasnog koridora
- najveća izgrađenost građevinske parcele iznosi **40%**
- najmanje **20%** od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno, s tim da se ta površina ne može isključivo urediti kao parkiralište na perforiranim tlakavcima (moguća je kombinacija s visokim zelenilom)
- visina sljemena građevina smije iznositi najviše **9 m**, osim unutar gospodarske zone na području naselja Hrastovec Toplički i Petkovec Toplički gdje se visina sljemena građevina dozvoljava najviše **12 m** mjereno od konačno zaravnatog terena
- iznimno, i unutar ostalih gospodarskih zona visina sljemena smije iznositi do 12 m za pojedine građevine ili dijelove građevina ukoliko proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva ( npr. kranska staza)
- u slučaju potrebe mogu pojedini dijelovi građevina biti viši od dozvoljene visine sljemena (dimnjaci i sl.), s time da je najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine 10% od bruto izgrađene površine građevine
- maksimalna visina građevina u gospodarskoj zoni je Po+P+1, uz mogućnost uređenja potkrovlja, tj. najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti  $K_{is}=1,6$
- u slučaju iznimno više građevine unutar gospodarske zone na području naselja Varaždinske Toplice i Škarnik potrebno je, u postupku pribavljanja propisane dokumentacije, pribaviti i suglasnost nadležne službe za zaštitu kulturne baštine.
- krovništa i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovništu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.
- na parcelama u gospodarskim zonama preporuča se formiranje građevinskog pravca na udaljenosti od 10 m od regulacijske linije (a minimalno na udaljenosti 5 m), a za zone za koje će se izrađivati urbanistički plan uređenja ili za područja za koja su ovim Planom

definirani uvjeti provedbe zahvata (UPZ područja), građevinski pravci i zone gradnje se mogu definirati i drugačije.

- minimalna udaljenost građevinskog pravca od osi ceste ne može biti manja od 12 m, a udaljenost ulične ograde od osi ceste ne može iznositi manje od 8,5 m.
- minimalna širina kolnika pristupne ceste u zoni gospodarske namjene je 5,5 m.

#### **Članak 126.**

(1) Iznimno, za postojeću proizvodnu – industrijsku izgradnju (bez obzira u kojoj se zoni namjene nalazi) dozvoljava se povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno 60 %, u slučaju kada proizvodno-tehnički proces zahtijeva proširenje pogona radi zaokruživanja proizvodnog procesa u funkcionalnu cjelinu. U tom slučaju je najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti parcele  $K_{is}=2,4$ .

#### **Članak 126.a**

(1) Kod izgradnje samostalne solarne elektrane koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig), odnosno pokrivenost panelima, može iznositi najviše 0,7.

#### **Članak 127.**

(1) Najmanja veličina parcela za gospodarske djelatnosti je **2.000 m<sup>2</sup>**.

(2) Najveća veličina novoformiranih parcela za gospodarske djelatnosti se ne ograničava.

(3) Najmanja dopuštena širina parcele gospodarske namjene je **20 m**.

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

(5) Ograda može biti metalna, ili iz drugog materijala, te djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.

(6) Ograde mogu biti visoke najviše **3 m**, ukoliko su providne, odnosno **2 m**, ukoliko su neprovidne.

#### **Članak 128.**

(1) Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine iz članka 118. potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) U gospodarskim zonama preporuča se, gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju, zasaditi drvodred između kolnika i nogostupa.

(3) Na građevinskoj parceli, ili uz javnu prometnu površinu mora se osigurati prostor za parkiranje, a potrebno dimenzioniranje tih prostora je definirano člankom 152. ovih Odredbi.

(4) Pri projektiranju i izgradnji građevina u funkciji gospodarskih djelatnosti, gdje god je to moguće, a naročito pri izgradnji sadržaja koje će koristiti veći broj različitih korisnika, potrebno je primjenjivati propise o sprječavanju nastajanja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

#### **Članak 129.**

(1) Za izgradnju na parcelama namijenjenim gospodarskoj djelatnosti za koje ne postoji ili se neće raditi detaljnija prostorna dokumentacija, detaljni uvjeti organizacije prostora i gradnje utvrdit će se u postupku izdavanja potrebnih dozvola za gradnju prema ovim Odredbama za provođenje.

(2) Pri planiranju, projektiranju i odabiru tehnologije za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, trebaju se osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

### **Eksploatacija mineralnih sirovina**

#### **Članak 130.**

(1) U naselju Varaždinske Toplice eksploatira se *termomineralna voda*.

(2) Eksploatacija vode se vrši na prostoru rimskog foruma (izvorišna zona Klokot).

(3) Sukladno *Znanstveno istraživačkoj studiji za potrebe druge (II) faze istraživanja termomineralnog izvorišta Varaždinske Toplice* (prof.dr.sc. M. Golub i dr., rujan, 2018.), u ovaj Plan se unosi zona unutar koje se mogu vršiti istražni radovi u svrhu iznalaženja novih termomineralnih izvorišta. Navedenom Studijom su unutar te zone:

- 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.

(4) Zona mogućih istražnih prostora je prikazana na kartografskom prilogu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

(5) 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 isto ne ograničava, tj. omogućava se istraživanje geotermalne vode i na drugim lokacijama na području Grada, izvan zone prikazane na kartografskom prilogu br. 3.1.

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

(7) Kod izrade Urbanističkih planova uređenja (UPU-a) za Zonu turizma južno od obilaznice, potrebno je uzeti u obzir mogućnost postojanja dodatnog geotermalnog ležišta na tom prostoru.

(8) Ovim planom se ne planira eksploatacija drugih mineralnih sirovina na području Grada.

### **Privremene građevine za potrebe sajmova i javnih manifestacija, kiosci, te reklamni panoi**

#### **Članak 131.**

(1) Privremene građevine za potrebe sajmova i javnih manifestacija i kiosci, te reklamni panoi mogu se postavljati u građevinskom području naselja, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, te izvan građevinskog područja naselja.

(2) U središnjem naselju Varaždinske Toplice:

- će se građevine iz prethodnog stavka postavljati prema planu lokacija tih građevina koji donosi Gradsko vijeće
- postavljanje kioska u zoni konzervatorske zaštite A i B u pravilu nije dozvoljeno, osim uz prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.
- postavljanje reklamnih panoa u zoni konzervatorske zaštite A i B nije dozvoljeno, a za postavljanje tabli edukativnog karaktera, oznaka značajnijih građevina i putokaza treba prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela za oblikovanje, uz pozitivno mišljenje na oblikovanje istih
- za postavljanje reklama lokala i trgovina treba, uz pozitivno mišljenje konzervatora, ishoditi suglasnost Grada.
- za postavljanje reklamnih panoa unutar zona konzervatorske zaštite C potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

(3) Ukoliko se planira postava kioska, privremenih građevina ili reklamnih panoa u blizini građevina/područja koje su zaštićene i/ili preventivno zaštićene/evidentirane kao graditeljska ili prirodna baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnih službi o prihvatljivosti te lokacije.

(4) Vrsta i način postavljanja kioska definiran je člankom 11. stavak 8. i 9.

(5) Reklamni panoi mogu biti u veličini oglasne površine do 12 m<sup>2</sup>. Za svaku pojedinu lokaciju potrebno je definirati veličinu oglasne površine, na način kojim je omogućeno nesmetano korištenje javnih površina i preglednost.

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 132.

(1) Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine /sadržaji za:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene sadržaje,
- javne i prateće sadržaje (banka, pošta, trgovine, kiosci i sl.),
- turizam i ugostiteljstvo, sport i rekreaciju,
- vjerske sadržaje.

##### Članak 133.

(1) Građevine namijenjene za društvene djelatnosti se smještavaju:

- u zone mješovite, ~~pretežito stambene izgradnje~~ namjene
- u građevinsko područje naselja unutar rezerviranih zona:
  - unutar zone centra (prema čl. 59. ovih odredbi)
  - unutar zone zelenila, sporta i rekreacije (prema čl. 61. ovih odredbi)
- unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja:
  - unutar zone turizma (prema čl. 81. ovih odredbi)
  - unutar zone zelenila, sporta i rekreacije (prema čl. 82., 83. i 84. ovih odredbi)
  - unutar gospodarske - poslovne zone (prema čl. 85a. ovih odredbi)

(2) Navedene zone su definirane na kartografskim prikazima br. 4. *Građevinska područja naselja*.

(3) Ukoliko se sadržaji iz članka 132. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 24., stavka 1. ovih Odredbi. Iznimno se može smjestiti i drugačije, a u ovisnosti o prostornim, tehničkim, estetskim, prometnim i parkirališnim uvjetima.

(4) Društvene djelatnosti se mogu smještavati/obavljati u kioscima i drugim privremenim građevinama. Mogućnost postave kioska definirana je člankom 131.

##### Članak 134. – briše se

##### Članak 135. briše se

##### Članak 136.

(1) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina iz članka 132. ukoliko su smještene unutar građevinskog područja naselja ne može biti veća od:

- **30%**, ako su građene na slobodnostojeći način,
- **40%**, ako su građene na poluotvoren ili ugrađen način (nizovi).

(2) Iznimno od st. 1. ovog članka, unutar naselja Varaždinske Toplice moguća je izgrađenost parcele do 40% za izgradnju građevina iz članka 132. na slobodnostojeći način, uz suglasnost nadležne Konzervatorske službe.

(3) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja ne može biti veća od **30%**, u što se ne uračunavaju igrališta na otvorenom.

(4) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina ugostiteljsko- turističke i sportsko-rekreacijske namjene planirane unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ne može biti veća od **20%**, u što se ne uračunavaju igrališta na otvorenom. Izgrađenost igrališta za golf definirana je u članku 83.

(5) Iznimno, za postojeću izgradnju javne i društvene namjene (bez obzira u kojoj se zoni namjene nalazi) dozvoljava se povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno **40%**, radi zaokruživanja procesa u funkcionalnu cjelinu.

(6) Unutar rezervirane zone zelenila, sporta i rekreacije u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Varaždinske Toplice moguća je kombinacija sadržaja s građevinama namijenjenim ugostiteljstvu i turizmu. Način raspodjele prostora definirat će se prilikom izrade plana užeg područja, a većina prostora treba biti planirana za osnovnu namjenu.

### **Članak 137.**

(1) Visina građevina iz članku 132., ne može biti viša od prizemlja + dva (2) kata, uz mogućnost uređenja podruma/suterena i potkrovlja, odnosno **12 m** do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnatog terena, izuzev ako izgradnja tih građevina nije u suprotnosti s uvjetima definiranim točkom **6.2. ovih Odredbi za provođenje.**

(2) Iznimno, za pojedine građevine moguća je i veća visina od navedene u stavku 1. ukoliko se ista odredi planom užeg područja, a u dijelovima koji su pod određenim režimom zaštite, samo uz suglasnost nadležne službe.

(3) Do izrade konzervatorske studije iz članka 195., ukoliko se unutar područja ili uz građevine navedene u točki 6.2. čl. 190. Odredbi za provođenje ili u njihovoj neposrednoj blizini, planira izgradnja građevina iz članka 132., njihova visina će se definirati kroz posebne uvjete nadležne konzervatorske službe.

(4) Kod vjerskih građevina specifičnih oblika gradnje (tornjevi) visina može biti i viša.

### **Članak 137.a**

(1) Kod izračuna „kis“ (koeficijenta iskoristivosti građevne čestice), uzima se odnos građevinske bruto površine (GBP) svih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice. Najveći dopušteni „kis“ proizlazi iz najveće dozvoljene izgrađenosti parcele („kig“) i najvećeg dozvoljenog broja etaža definiranih ovim planom.

### **Članak 138.**

(1) Udaljenost građevina iz članka 132. od susjednih međa mora iznositi najmanje **3m**.

(2) Udaljenost takvih građevina, odnosno dijelova takvih građevina s mirnim i tihim sadržajima, od građevina individualne stambene izgradnje, te stambeno-poslovnih i poslovnih građevina za tihe i čiste djelatnosti, ne može biti manja od jedne visine veće građevine, te ne manje od **5,0 m** od susjedne građevine.

(3) Udaljenost građevina društvenih sadržaja od ostalih građevina koje se grade u sklopu parcela individualne stambene izgradnje, u zoni mješovite, pretežito stambene namjene definira se za:

- poslovne građevine za bučne i potencijalno opasne djelatnosti – najmanje **20 m**,
- gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) bez izvora zagađenja – najmanje **15 m**.
- gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja prema članku **12. st. 2** – najmanje **30 m**.
- gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) s izvorom zagađenja većeg kapaciteta prema članku **12. st. 3.** – najmanje **50 m**.

(4) U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti, te gospodarske građevine za uzgoj i tov većeg

kapaciteta (članak 12. stavak 3.), u kontaktnom području građevina društvenih sadržaja, može se uvjetovati i veća udaljenost od propisane u stavku 3. ovog članka, ukoliko se radi o specifičnim djelatnostima i sadržajima koji to zahtijevaju.

(5) Međusobna udaljenost slobodnostojećih građevina iz članka 132. ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), osim pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda.

(6) Postojeće građevine društvenih djelatnosti koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se zadržati, uz mogućnost rekonstrukcije sukladno navedenom u poglavlju 9.4. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.*

#### **Članak 139.**

(1) Najmanje **20%** građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina javne i društvene namjene mora biti uređeno kao zelena ili parkovna površina.

(2) U slučaju izgradnje građevina sportsko-rekreacijske i ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja ili unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, najmanje **30%** građevinske parcele treba urediti kao zelena ili parkovna površina. U tu površinu se mogu uračunati travnata igrališta.

(3) Uz dječji vrtić/jaslice te osnovnu/srednju školu, obavezno je osigurati slobodne zelene površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

#### **Članak 140.**

(1) Ograđivanje parcela sadržaja društvenih djelatnosti nije obavezno, osim za odgojne i obrazovne ustanove i sportsko-rekreacijske sadržaje (igrališta na otvorenom).

(2) Ograde se grade, te se parcele parterno uređuju sukladno istima u mješovitoj, pretežito stambenoj zoni (definirane člancima od 40. do 47. ovih Odredbi), ukoliko posebnim propisima nije drugačije definirano. Preporuča se prvenstveno koristiti ograde kao zeleni nasad.

(3) Iznimno, ograde sportsko-rekreacijskih sadržaja (igrališta na otvorenom) mogu biti više od definiranog u članku 41., ali providne i ne više od **3 m**, osim ako veću visinu ne zahtijevaju posebni tehnički zahtjevi vezani uz konkretnu namjenu.

#### **Članak 141.**

(1) Do građevinskih parcela na kojima će se graditi građevine iz članka 132. potrebno je osigurati javnu prometnu površinu, osposobljenu za promet vatrogasnih vozila.

(2) Uz sadržaje društvenih djelatnosti potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za osobna vozila na parceli, otvorenim parkiralištima ili u garažama (normativi u skladu s člankom 152.).

#### **Članak 142.**

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine, uz mogućnost uvođenja novih trendove u arhitekturi, na primjeren način.

(2) Uređenje i izgradnja građevina mora biti u skladu s kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti tj. u najvećoj mogućoj mjeri očuvati izvornu vrijednost prirodnog ili kulturno-povijesnog okruženja.

(3) Oblikovanje građevina društvenih djelatnosti mora biti kvalitetno, za što se može kroz Izvješće o stanju u prostoru Grada utvrditi obaveza provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

(4) Građevine na građevnim česticama treba smještavati na način da funkcioniraju na principu neposredne pasivne uporabe sunčane energije sukladno navedenom u članku 21. ovih Odredbi.

#### **Članak 143.**

(1) Kod projektiranja i gradnje građevina iz članka 132., kao i kod višestambenih građevina, obavezno je pridržavati se propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

### **5. UVJETI ZA UTVRĐIVANJE KORIDORA/TRASA I POVRŠINA ZA PROMETNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE SUSTAVE**

#### **Članak 144.**

(1) Na području Grada postoje i planirane su građevine i površine slijedeće prometne i druge infrastrukture:

- Prometna infrastruktura
  - cestovni promet
  - pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)
- Energetski sustav
  - elektroopskrba
  - plinoopskrba
  - energija iz obnovljivih izvora
- Vodnogospodarski sustav
  - vodoopskrba
  - odvodnja
  - zaštita od štetnog djelovanja voda
- Groblja.

(2) Površine i građevine navedene infrastrukture prikazane su na kartografskim priložima: 1) *Korištenje i namjena površina* i 2) *Infrastrukturni sustavi (2a - 2e)*, u mjerilu 1:25000. Magistralni plinovod sa zaštitnim koridorom, 35 kV dalekovod, radijski koridor mikrovalnih veza i groblja su prikazani i na kartografskim prikazima 4. *Građevinsko područje naselja*, u mjerilu 1:5000.

#### **Članak 145.**

(1) U grafičkom dijelu Plana prikazan smještaj planiranih građevina, uređaja i trasa infrastrukturnih mreža usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja. Detaljno određivanje trasa prometnica i druge infrastrukture, utvrdit će se detaljnijom dokumentacijom (planom užeg područja, projektom i sl.). Konačni smještaj i broj infrastrukturnih građevina utvrdit će se sukladno lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima, tehničkim i sigurnosnim zahtjevima, te potrebama potrošača, tako da broj i smještaj tih građevina prikazan u grafičkom dijelu Plana nije obavezan.

(2) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih propisa i uvjeta, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(3) Za sve nove javne ceste i važniju infrastrukturu (magistralni vodovi /elektroopskrbni podzemni kabel veći od 10 kV- srednji i visoki napon / glavni odvodni kolektor i sl.) potrebno je izraditi arheološku podlogu, ukoliko to uvjetuje nadležna konzervatorska služba, a koja može biti i sastavni dio Studije utjecaja na okoliš ukoliko postoji obveza izrade iste. Obaveza izrade

arheološke podloge temelji se na procjeni nadležne konzervatorske službe koja će utvrditi detaljne uvjete postupanja.

(4) Za građevine navedene u stavku 3. ovog članka treba ishoditi pozitivno mišljenje, a na području zona zaštite A, B i C i prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

## Prometna infrastruktura

### *Cestovni promet*

#### **Članak 146.**

(1) Sukladno Odluci o razvrstavanju javnih cesta područjem Grada prolazi:

- **autocesta A4** - *G.P. Goričan (granica Rep. Mađarske) – Varaždin – Zagreb (čvorište Ivanja Reka, A3)*,

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

- **državna cesta D24** /Varaždinske Toplice (A4 – D24/Ž2250)/

kao i mreža županijskih i lokalnih cesta.

(2) Na području Grada planira se izgradnja:

- **Mosta Tuhovec** na državnoj cesti D24 (za koji treba čuvati koridor u širini od 75 m)

- **zapadne obilaznice** naselja Varaždinske Toplice od DC526 do ŽC2250.

(3) Mreža postojećih cestovnih prometnica i planirane cestovne infrastrukture je prikazana na kartografskom prikazu, br. 1. "*Korištenje i namjena površina*", u mjerilu 1:25.000.

## AUTOCESTA

### **Članak 146.a**

(1) Sukladno Zakonu o cestama potrebno je osigurati zaštitni pojas autoceste koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa autoceste, a iznosi minimalno 40 m sa svake strane ceste. Unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljeno planiranje nikakvih objekata visokogradnje (poslovnih, stambenih i dr. građevina).

(2) U zaštitnom pojasu autoceste mogu se planirati zaštitne zelene površine, locirati i graditi objekti niskogradnje (prometnice, pješačke i biciklističke staze, prilazi i parkirališta), te ostala infrastrukturna mreža (telekomunikacije, elektroenergetska mreža i javna rasvjeta, plinoopskrba, vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda, kanalizacija), a minimalna udaljenost istih od vanjskog ruba zemljišnog pojasa autoceste definira se ovisno o vrsti i namjeni niskogradnje, a ne može iznositi manje od 20 m.

(3) Za svaki zahvat u prostoru od strane pravnih ili fizičkih osoba, a koji su planirani unutar zaštitnog pojasa autoceste ili na cestovnom zemljištu (polaganje EKI kabela, priključak na TS, plinovod, prometnice, svjetla javne rasvjete i drugi infrastrukturni priključci), potrebno je sukladno Zakonu o prostornom uređenju, odnosno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, podnijeti zahtjev za izdavanje posebnih uvjeta građenja i dostaviti na daljnje rješavanje Hrvatskim autocestama d.o.o.

(4) Sukladno Zakonu o cestama zabranjuje se postavljanje svih vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača na autocesti (reklamni panoji, reklame na objektima visokogradnje i dr.) unutar zaštitnog pojasa autoceste koji iznosi 100 m. Objekti niskogradnje (prometnice i svjetla javne rasvjete) unutar tog zaštitnog pojasa moraju se projektirati na način da ne odvrćaju pozornost i ne ugrožavaju sigurnost prometa na autocesti.

(5) U slučaju planiranja prometnih površina u blizini autoceste potrebno je predvidjeti ograde (zeleni pojas) protiv zasljepljivanja kako bi se u noćnim satima neutralizirao negativnu utjecaj na odvijanje prometa na autocesti.



(6) Zaštitna ograda autoceste ne smije se koristiti kao ograda budućih zahvata u prostoru, te se ista mora predvidjeti na k.č.br. u vlasništvu investitora udaljena minimalno 3 m od zaštitne žičane ograde (radi redovnog održavanja zemljišnog pojasa autoceste).

(7) Sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda ne dozvoljava se spojiti na kanal u nadležnosti Hrvatskih autocesta d.o.o.

(8) Granice gospodarskih zona moraju se definirati na način da ne obuhvaćaju zemljište koje je u naravi javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH, a kojim upravljaju Hrvatske autoceste d.o.o.

(9) Obaveza investitora budućih objekata koji se nalaze u blizini trase autoceste je planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke ukoliko se pokaže potreba za izvođenjem istih, sukladno Zakonu o cestama i Zakonu o zaštiti od buke.

## OSTALE CESTE

### Članak 146.b

(1) I kod ostalih javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas definiran Zakonom o cestama (obostrano minimalno 25 m za državnu, 15 m za županijsku i 10 m za lokalnu cestu).

(2) Za planirane priključke na javne ceste ili rekonstrukciju postojećih priključaka, kao i u slučaju potrebe izgradnje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu s važećom zakonskom regulativom (prvenstveno s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu), te prethodno zatražiti uvjete/suglasnost nadležne službe, a u ovisnosti o kategoriji javne ceste.

(3) Na javnim cestama i u zaštitnom pojasu uz javnu cestu nije dopušteno postavljanje reklame na mjestima na kojima bi zbog svog sadržaja, položaja, te odnosa prema javnoj cesti ugrožavale sigurnost prometa.

(4) Planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke je moguće ukoliko se pokaže potreba za izvođenjem istih.

### Članak 146.c

(1) **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

### Članak 147.

(1) Prilikom uređenja postojeće ulične mreže, kao i otvaranja novih ulica, potrebno je voditi računa da minimalna širina koridora između uličnih ograda omogućuje izgradnju kolnika i pješačkih staza, a na križanjima osigura izvedba minimalnog radijusa od 6,0 m, a u slučaju teretnog i/ili autobusnog prometa i više.

(2) Detaljnijom razradom (plan užeg područja, projekt i sl.) potrebno je definirati položaj instalacija ostale infrastrukture u koridoru ulice, a po potrebi i u prostoru između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine.

(3) U slučaju da se ne izrađuje detaljnija planska ili projektna razrada, načelno se instalacije polažu izvan kolnika (osim eventualno kanalizacije) ispod nogostupa ili u pojasu između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine.

(4) Raspored instalacija infrastrukture u pravilu se utvrđuje tako da se jednom stranom ulice polažu instalacije elektroopskrbe i telekomunikacija, te eventualno kanalizacije (ukoliko se ona ne polaže ispod kolnika), a drugom stranom ulice polažu se vodovodne i plinske instalacije.

#### **Članak 148.**

(1) Sve prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevinskih parcela ili su uvjet za formiranje građevinske parcele moraju biti vezane na sustav javnih prometnica, a moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućí vođenje ostale infrastrukture.

(2) Razvrstane i nerazvrstane ceste, koje postoje u naravi, a nisu kao takve evidentirane u važećim katastarskim planovima, potrebno je upisati u katastar i zemljišne knjige sukladno člancima Zakona o cestama.

(3) Prilaz / priključak s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba planirati, projektirati i izvoditi, te planirati u planskoj dokumentaciji nižeg reda sukladno posebnim propisima, tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnoj prometnoj površini, odnosno sukladno članku 48. i 49. ovih Odredbi.

(4) Posebni uvjeti za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javne ceste utvrđuju se posebnim propisom.

#### **Članak 149.**

(1) Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz koju se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine, te na koju te građevine imaju izravan ili neizravan pristup.

(2) Državne, županijske ili lokalne ceste (javne ceste), smatraju se tom vrstom ceste i kad su u funkciji ulice u naselju.

(3) Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju kolovoznu širinu **5,0 m** (za dvije vozne trake), odnosno **3,0 m** (za jednu voznu traku), ukoliko za pojedine vrste prometnica nije drugačije propisano.

(4) Izuzetno se može dozvoliti izgradnja kolnika minimalne širine 3,0 m za dvosmjerni promet, uz izvedbu ugibališta. Preporuka ovog plana je da se ugibališta izvedu na svakih 200 m na preglednom dijelu ulice, odnosno na svakih 100 m na nepreglednom dijelu ulice.

(5) Iznimno u već izgrađenim dijelovima naselja mogu se odobriti i manje širine kolnika, kada postojeća izgradnja ne dozvoljava propisanu širinu, ali ne manje od 2,5 m.

(6) Moguće je ostvariti pristup na parcelu s ulice koja se planira proširiti do širine definirane u stavku 3. ovog članka i prije planiranog proširenja, ukoliko za to postoje uvjeti (ovisno o konkretnoj situaciji) i uz rezervaciju prostora za njeno proširenje.

#### **Članak 150.**

(1) Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa.

(2) Izuzetno, slijepa ulica može se izvesti kao jedinstvena kolno-pješačka površina bez nogostupa ili s nogostupom samo uz jednu njenu stranu, u istoj razini, u koridoru minimalne širine 3,5 m, ako njena dužina ne prelazi 200 m na preglednom dijelu, odnosno 100 m na nepreglednom dijelu ulice.

(3) Uz mjesne ulice predviđa se uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od **0,75 m**.

(4) Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje preuskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

#### **Članak 151.**

(1) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

### Članak 152.

(1) Za potrebe korištenja poslovnih, proizvodnih, servisnih, turističko-športsko-rekreacijskih, javnih i sličnih građevina utvrđuje se obveza osiguranja parkirališnih ili garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

(2) Dimenzioniranje minimalnog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za građevine iz prethodnog stavka utvrđuje se na osnovu normativa iz slijedeće tablice:

Namjena građevine	broj mjesta na:	potreban broj mjesta
1. Proizvodni i skladišni prostori	1 zaposlenik**	0,4 PGM
2. Uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20 PGM
3. Trgovina	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
4. Banka, pošta, usluge i slično	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
5. Ugostiteljstvo	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	40 PGM
6. Višestambene građevine	1 stan	1,5 PGM
7. Športske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
8. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,1 PGM

\*\* maksimalan br. radnika u jednoj smjeni

(3) Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta treba predvidjeti na parceli ili na javnim površinama ispred parcele (u sklopu zelenog pojasa), uvažavajući odredbe iz članka 9., stavka 2. i 3. ovih Odredbi.

(4) Za društvene sadržaje kao što su vjerske, predškolske, školske, socijalne, zdravstvene i sl. ustanove broj potrebnih parkirališno-garažnih mjesta se izvodi iz normativa danih u tabeli, npr. kao uredi, usluge ili polivalentne dvorane, ili kao kombinacija ponuđenih sadržaja.

### Članak 153.

(1) Na javnim parkiralištima potrebno je osigurati parkirališta za vozila invalida i to najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 parkirališnih mjesta.

### Članak 154.

(1) Unutar središnjeg naselja Varaždinske Toplice moguća je gradnja autobusnog kolodvora i to unutar mješovite zone ili zone centra. Za definiranje mogućnosti izgradnje vezano uz smještaj, visine, izgrađenost i oblikovanje koriste se uvjeti definirani u poglavlju 4. **Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti.**

(2) Na javnim cestama i ulicama po kojima se odvija javni prijevoz putnika mogu se graditi autobusna stajališta s nadstrešnicama za putnike.

### Članak 155.

(1) U koridorima prometnica, u izgrađenom dijelu naselja i izvan naselja, potrebno je omogućiti gradnju i uređivanje biciklističke infrastrukture, a uz javne objekte osigurati parkirališne površine za bicikle, sukladno Pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi.

### Članak 156.

(1) Uz cestovne prometnice, unutar i izvan građevinskog područja mogu se locirati benzinske postaje, koje se moraju graditi sukladno posebnim propisima, uz mogućnost izgradnje pratećih uslužnih sadržaja (trgovačkih, ugostiteljskih, servisnih, praonice i sl.). Prilikom izgradnje takvih sadržaja minimalno 30% parcele mora biti ozelenjeno, te mora biti osiguran prostor za parkiranje na parceli.

### **Članak 156.a**

(1) Postava reklama uz ceste, izvan područja koje je regulirano posebnim propisima (zemljišni pojas i zaštitni pojas javne ceste), moguće je na način da se ne ometa promet i vidno polje vozača. Najveća površina takvih panoa može iznositi 12 m<sup>2</sup>, visina 5 m, te ne smiju biti postavljeni na manjem razmaku od 150 m.

(2) Ukoliko bi se takve reklame postavljale u blizini naselja, ili na vrijednim i eksponiranim lokacijama, potrebno je zatražiti posebne uvjete službe nadležne za zaštitu kulturne baštine i prirodnih vrijednosti, radi zaštite vrijednih vizura.

### ***Pošta i elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)***

#### ***EKI nepokretnih mreža***

#### **Članak 157.**

(1) Izgrađenu nepokretnu (fiksnu) elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi, odnosno rekonstruirati postojeću i/ili izgraditi zamjensku, radi implementacije novih tehnologija, odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane više operatera.

(2) Potrebna elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga (vodovi i kanali) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica, a preporuča se da se koriste zone pješačkih staza ili zelenih površina. Izuzetno je moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa i ovisno o konkretnoj situaciji, planirati koridor i izvan koridora prometnica.

(3) Prilikom izgradnje novih planiranih sadržaja i prometnica, kao i prilikom definiranja i uređenja novih parcela potrebno je uvažavati postojeću telekomunikacijsku infrastrukturu.

(4) Potrebno je omogućiti korištenje javnih površina za postavu javnih telefonskih govornica (JTG), uz kriterij od minimalno 1 JTG na 1500 stanovnika, pri čemu prostorni razmještaj istih treba odgovarati prostornom razmještaju stanovništva. Javne telefonske govornice smještavaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naseljima. U naselju Varaždinske Toplice (jedino naselje u Gradu s preko 1000 stanovnika) potrebno je osigurati lokaciju za smještaj JTG koja je prilagođena potrebama osoba s invaliditetom (bez zapreka, stepenica i sl.).

(5) Za sve nove poslovne, stambeno-poslovne, stambene, rekreacijske i dr. zone treba predvidjeti izgradnju kabelaške kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom, a sve prema Zakonu o elektroničkim komunikacijama i odgovarajućim pravilnicima.

(6) Potrebno je omogućiti korištenje površina i pojaseva – koridora postojeće kabelaške kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže za pojačavanje elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopojasnih usluga.

(7) Na području Grada potrebno je pridržavati se Uredbe o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

#### ***EKI pokretnih mreža***

#### **Članak 158.**

(1) Na području Grada postoji i može se graditi elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova, tj. EKI pokretnih mreža.

(2) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) pokretnih mreža i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(3) Područja planiranih zona elektroničke komunikacijske infrastrukture za smještaj samostojećih antenskih stupova prikazana su na kartografskom prikazu 2.1. Pošta i telekomunikacije.

(4) Postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama izvodi se u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishoda lokacijske/građevinske dozvole.

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

(6) Postupak ishoda propisane dokumentacije za lociranje i građenje (postavljanje) pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture na prostoru Grada Varaždinske Toplice provodi se prema planu višeg reda, tj. Prostornom planu Varaždinske županije i smjernicama propisanim u Odredbama za provođenje tog Plana.

### **Odašiljači i veze**

#### **Članak 159.**

- (1) Na području Grada planira se TV pretvarač „Segled“ sukladno grafičkom prikazu.
- (2) Na području naselja Varaždinske Toplice postojeći je RTV odašiljač (aktivni).
- (3) Područjem Grada prolazi radijski koridor mikrovalnih veza.

### **Pošta**

#### **Članak 159.a**

(1) Ovim Planom zadržava se mreža postojećih jedinica poštanske mreže, tj. poštanski ured u naselju Varaždinske Toplice.

#### **Članak 160.**

(1) Smještaj postojeće i planirane elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), poštanske mreže i radio i TV sustav veza ucrtani su kao informacija na kartografskom prikazu **2.a Pošta i telekomunikacije**.

### **Energetski sustav**

#### **Elektroenergetika**

#### **Članak 161.**

(1) Preporuča se posebnom razradom i/ili plansko-projektom dokumentacijom na razini idejnih prostornih rješenja za cjelovit sustav na području Grada obraditi razvitak energetskog sustava, odnosno kroz prostorno-planski dokument užeg područja za pojedine manje prostorne cjeline.

(2) Na osnovu detaljnije elaboracije opremljenosti naselja električnom energijom potrebno je dati optimalna rješenja snabdijevanja pojedinih naselja ili dijelova naselja. Osobito se to odnosi na buduću gospodarsku zonu u naseljima Hrastovec Toplički i Petkovec Toplički, te na planirane zone **stanovanja**, turizma, sporta, rekreacije i zelenila u središnjem naselju Varaždinske Toplice.

(3) U sklopu rješenja iz 1. stavka ovog članka moguće je planirati izmicanje i/ili kabliranje dalekovoda 10 kV, **35 kV i 110 kV** ukoliko smetaju za realizaciju planiranih sadržaja/namjena.

(4) 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.

(5) Moguća je izgradnja malih elektrana i manjih energetske građevina koje koriste obnovljive izvore energije: energiju vode, vjetra, sunca ili su ložena biomasom iz vlastite proizvodnje.

#### **Članak 162.**

(1) Moguća je rekonstrukcija postojeće mreže i njeno proširenje kroz izgradnju potrebnih objekata (planirane nove TS 10/0,4 kV: TS Tuhovec, TS Topolovec, TS Retkovec, TS Rukljevin, TS Donja Poljana, TS Lovrentovec II i druge prema potrebi).

(2) Daljnje širenje 10 (20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama potrošača i mogućnostima nadležnog poduzeća, uz potrebno poboljšanje kvalitete postojeće mreže.

(3) Pri izgradnji unutar građevinskih područja mora se voditi računa o zračnim vodovima, tj. moraju se poštivati minimalne propisane udaljenosti.

(4) Postojeće zračne vodove moguće je, prema potrebi, zamijeniti podzemnim energetskim kabelima koje je potrebno voditi uz već postojeće koridore prometne ili druge infrastrukture.

#### ***Energija iz obnovljivih izvora***

##### **Članak 162a.**

(1) Na području Grada Varaždinske Toplice moguća je izgradnja energetske građevine koje koriste obnovljive izvore energije: vode, sunca, biomase, bioplina i sl. za proizvodnju električne, toplinske i rashladne energije, maksimalne proizvodne snage do 10 MW. Iznimno je moguća izgradnja građevine proizvodne snage veće od 10 MW, ako je isto definirano Prostornim planom Varaždinske županije.

(2) Sukladno analizi „*Potencijal obnovljivih izvora energije u Varaždinskoj županiji*“, ovim Planom se osobito potiče korištenje biomase i sunčeve energije.

(3) Energetske građevine, tj. građevine s postrojenjem namijenjenim proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora energije mogu se smještavati:

- unutar građevinskog područja naselja
  - u gospodarskim zonama (uz uvjet iz čl. 117. st. 2.)
  - u mješovitim zonama i u zoni javne i društvene namjene uz ograničenje da se može koristiti samo solarna energija (solarni kolektori i fotonaponske ćelije mogu se postavljati na krovu i/ili pročelju zgrade, te na terenu okućnice građevne parcele)
- unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
  - u gospodarskim zonama
  - u zonama zelenila, sporta i rekreacije
  - u zonama turizma
- izvan građevinskog područja
  - na ratarskim i stočnim farmama

(4) Ukoliko bi se na području Grada Varaždinske Toplice (uz suglasnost Grada) PPŽ-om definirala mogućnost izgradnje građevina iz st. 1. ovog članka na lokaciji izvan građevinskog područja, isto je moguće i bez dodatne izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice.

(5) Na parcelama na kojima su postavljene sunčane elektrane izvan građevinskog područja ili unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, zabranjuje se košnja prije 1. srpnja i upotreba pesticida, čime bi zemljana površina ispod panela postala livada, te bi se znatno povećala biološka raznolikost na mikrolokaciji.

#### ***Plinoopskrba***

##### **Članak 163.**

(1) 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).

(2) Za postojeće magistralne plinovode nužno je primjenjivati čl. 8. i 9. Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima, te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport /Sl. list br. 26/85/ – (ili uvjete pravilnika koji ga nasljeđuje), koji između ostalog podrazumijeva zaštitni koridor magistralnog plinovoda koji iznosi 30 m lijevo i desno od osi plinovoda u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih stanovanju ili boravku ljudi.

(3) Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja voda.

(4) Svaka eventualna gradnja u rubnom području zaštitnog pojasa ili unutar istog, odnosno njegovo presijecanje drugom infrastrukturom mora se regulirati primjenom posebnih tehničkih propisa koji određuju odnos plinovoda i ostalih objekata u prostoru.

(5) U pojasu širine 5 m s obje strane osi plinovoda zabranjena je sadnja biljaka čije korijenje raste dublje od 1m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 m.

(6) U koridoru postojećeg magistralnog plinovoda Zabok – Ludbreg daje se mogućnost polaganja novog magistralnog plinovoda ADRIA - LNG.

(7) Magistralni plinovodi s pripadajućim zaštitnim koridorima, kao i pripadajući nadzemni objekti prikazani su na kartografskim prikazima br. 4. *Građevinska područja naselja*, na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5000.

#### **Članak 164.**

(1) S obzirom da je područje Grada uglavnom plinificirano, proširenje plinske distributivne mreže moguće je ovisno o potrebama na područjima proširenja građevinskog područja, te novoplaniranih zona. Dinamika realizacije planiranih rješenja i elemenata plinoopskrbe ovisit će o tehničkim i ekonomskim uvjetima i mogućnostima budućih korisnika i distributera.

(2) Plinoopskrbna mreža (magistralni i lokalni plinovod) prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.c. *Infrastrukturni sustav – plinoopskrba* u mj. 1:25 000.

#### **Članak 165.**

(1) Distributer prirodnog plina treba pri izdavanju uvjeta za projektiranje i izgradnju dijelova distributivne mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava.

(2) Razvodne plinovode je preporučljivo polagati u koridore postojećih i planiranih prometnica, odnosno sukladno članku 145. i 147. ovih Odredbi.

(3) Distributer prirodnog plina treba preventivnim održavanjem i nadzorom postojećeg sustava ukloniti, odnosno smanjiti na minimum mogućnost nastanka neplaniranih kvarova koji mogu imati za posljedicu i privremeno zagađenje okoliša.

#### **Članak 166.**

(1) Trafostanice, telefonske centrale i plinske redukcijske stanice, ukoliko se ne grade u sklopu druge građevine, potrebno je uklopiti u izgrađenu strukturu naselja, ali tako da ne smanjuju preglednost raskrižja i ne remete sklad javnih zelenih površina.

## **Vodnogospodarski sustav**

### ***Vodoopskrba***

#### **Članak 167.**

(1) Planira se rješavanje vodoopskrbe područja Grada u cijelosti iz regionalnog sustava javnog vodovoda, uz izgradnju potrebnih vodoopskrbnih građevina.

(2) Predviđena izgradnja potrebnih građevina i proširenje vodovodne mreže u cilju opskrbe cijelog područja temeljeno je na koncepciji vodoopskrbe utvrđene Vodoopskrbnim planom Varaždinske županije.

#### **Članak 168.**

(1) Do realizacije cjelovitog sustava vodoopskrbe, mogu se koristiti postojeći lokalni vodovodi i bunari, ukoliko isti tehnički i kvalitetom vode zadovoljavaju, a uz obvezu redovitih kontrola kvalitete vode.

#### **Članak 169.**

(1) Planirana izgradnja u gospodarskim zonama obavezno se priključuje na sustav javnog vodovoda kao i u novim većim zonama rezervirane namjene. Do realizacije vodovoda u regionalnom sustavu, na području gospodarske zone Petkovec Toplički / Hrastovec Toplički, vodoopskrba građevina se rješava na sanitarno – tehnički ispravan način, prema mjesnim prilikama (na lokalni vodovod, bunari, cisterne), ukoliko je takav način vodoopskrbe moguće primijeniti s obzirom na planirane potrebe vezane uz konkretnu namjenu.

### ***Odvodnja***

#### **Članak 170.**

(1) Rješenje odvodnje se temelji na izvedbi javne kanalizacije prema *Studiji zaštite voda Varaždinske županije*, te na izrađenoj projektnoj dokumentaciji.

(2) Ukoliko se rade (preporučene) više faze projektne dokumentacije, Studija daje mogućnost primjene nekih drugih načina odvodnje u odnosu na predložene, a u cilju odabira najpovoljnijeg sustava.

(3) Ovim planom definirano je šest podsustava za odvodnju otpadnih voda i četiri sustava koji se dodatno predlažu kao mogućnost, te pripadne građevine i instalacije, no isto nije obvezujuće.

(4) Do priključenja na sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, sanitarno-fekalne otpadne vode treba sakupljati u atestiranim vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta), koje treba redovito prazniti po za to ovlaštenoj pravnoj osobi.

(5) Do priključenja na sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, tehnološke otpadne vode, nakon predtretmana koji osigurava pročišćavanje otpadnih voda do parametara propisanih Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13-3/16), koje se upuštaju u sustav javne odvodnje, treba ispuštati u vodonepropusne sabirne jame koje treba redovito prazniti po za to ovlaštenoj pravnoj osobi.

(6) Ne dozvoljava se priključivanje na mrežu odvodnje otpadnih voda ukoliko ista nije priključena na uređaj za pročišćavanje u funkciji. Nakon izgradnje mreže javne odvodnje otpadnih voda i priključenja na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, obavezno je priključenje svih korisnika na sustav odvodnje, a septičke i sabirne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren.

(7) Sustav odvodnje mora biti takav da osigura zadržavanje vodotoka-recipienta na razini zahtijevane kategorije.



### **Članak 171.**

(1) Svi postojeći i planirani proizvodni pogoni, pogoni malog i srednjeg poduzetništva, kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u recipijent ili javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

(2) Odvodnja otpadnih voda iz postojećih i planiranih gospodarskih zona obvezna je putem kanalizacijskog sustava i priključivanjem na sustav odvodnje naselja, ukoliko isti postoji, uz potreban predtretman preko individualnih uređaja za pročišćavanje.

(3) Preporuča se zajednički koncipirati odvodnju gospodarskih zona i naselja, ili dijela naselja, uz provjeru s globalnim konceptom odvodnje na razini Županije.

(4) Do realizacije kanalizacijskog sustava, u prelaznom razdoblju, svaki gospodarski sadržaj treba zasebno tretirati otpadne vode iz svog procesa (vlastiti MB uređaj s ispuštanjem u recipijent prema posebnim uvjetima nadležnog tijela). Ovakvo rješenje se može izvesti za jednog ili više korisnika, a može biti i trajno.

(5) Oborinske vode s površina na kojima postoji mogućnost onečišćenja uljima i mastima (autoservisi, parkirališta s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili za više od 6 mjesta za kamione i autobuse i sl.), prije ispuštanja u sustav javne odvodnje potrebno je prikupiti i odgovarajuće pročititi (taložnica, separatora ulja i masti).

### **Uređenje voda**

#### **Članak 172.**

(1) Područje uređenog inundacijskog pojasa rijeke Bednje prema Odluci nadležnog Ministarstva, tj. njegova vanjska granica od rkm 23+810 do rkm 29+416 na području k.o. Poljana (od granice s Općinom Donji Martijanec do granice naselja Grešćevina i Gornja Poljana) prikazuje se (shematski) na kartografskom prikazu 2d. *Infrastrukturni sustavi: Vodoopskrba i zaštita od štetnog djelovanja voda.*

(2) Ovim Planom se definira i planirana *vanjska granica uređenog i neuređenog inundacijskog pojasa* rijeke Bednje u širini od 46,5 m za dionicu od rkm 29+416 do rkm 42+150 (od granice naselja Grešćevina i Gornja Poljana do granice s Općinom Ljubešćica).

(3) Sukladno Zakonu o vodama, uz sve vodotoke treba predvidjeti propisan inundacijski prostor koji služi za potrebe pristupa vodotocima radi eventualno potrebnih zahvata održavanja. U taj pojas se ne smije širiti građevinsko područje, niti polagati instalacije. U tom pojasu se može smjestiti prometnica lokalnog karaktera na kojoj nema intenzivnog prometa.

(4) Unutar definiranog neuređenog inundacijskog pojasa zabranjeno je orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje.

### **Članak 173.**

(1) U skladu sa Studijom "Idejno rješenje vodnog sistema slivova Bednje i Plitvice" planira se izgradnja dviju retencija-akumulacija na kalničkim bujičnim vodotocima i to retencije pod nazivom 'Jabučica' na potoku Kruški potok, volumena 280.000 m<sup>3</sup> i retencije pod nazivom 'Sljeme' na potoku Drenovčica, volumena 250.000 m<sup>3</sup>.

(2) Dolina rijeke Bednje definira se kao potencijalno poplavno područje za 50-godišnje velike vode. Svi zahvati u plavnom području moraju se izvoditi sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

### **Groblja**

#### **Članak 174.**

(1) Ovim planom evidentirana su postojeća groblja i to:

- groblje u Varaždinskim Toplicama, u građevinskom području naselja, obrađeno u čl. 78. ovih odredbi

- groblja u Jalševcu Svibovečkom, Rukljevini i Svibovcu, u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, obrađeno u čl. 86. ovih odredbi.

(2) Prilikom izgradnje novih groblja, ukoliko se ukaže potreba za istima, potrebno je da dijelovi na kojima se vrši ukop budu minimalno **50 m** udaljeni od zone stanovanja i zone javnih i društvenih sadržaja.

## **6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**

### **6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti**

#### **Članak 175.**

(1) Zaštićeni dijelovi prirode, prirodne vrijednosti planirane za zaštitu, kao i dijelovi koji čine sastavni dio ekološke mreže prikazani su na kartografskom prikazu br. *3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* u mjerilu 1:25000.

#### **Zaštićeni dijelovi prirode**

#### **Članak 176.**

(1) Od *zaštićenih dijelova prirode* na području Grada se nalazi dio značajnog krajobraza Kalnik, te dva zaštićena dijela prirode u kategoriji spomenika parkovne arhitekture i to: park – perivoj u Varaždinskim Toplicama i skupina od 10 zaštićenih lipa ispred župne crkve.

(2) U sklopu zaštićenog parka nalazi se termalno vrelo i zaštićeno kulturno dobro - arheološki kompleks koji s parkom čini jedinstvenu cjelinu, a u sjevernom dijelu parka se nalazi šumski predio s autohtonom zajednicom hrasta kitnjaka i graba.

(3) Potrebno je pripremiti prijedlog o izmjeni postojećeg Rješenja o zaštiti kojim će se zaštićena površina parka umanjiti za površinu vikend naselja koje je izgrađeno u jugoistočnom dijelu parka.

(4) Potrebno je donijeti Pravilnik o unutarnjem redu parka kojim će se utvrditi mjere zaštite, očuvanja, unapređenja i korištenja zaštićenih spomenika parkovne arhitekture.

(5) Za zahvate i radnje nad zaštićenim dijelovima prirode vrijede uvjeti prema propisu o zaštiti prirode. Na zaštićenim dijelovima prirode i u njihovoj neposrednoj blizini nisu dozvoljeni zahvati kojima bi se promijenile ili narušile njihove neizmijenjene vrijednosti, a svi se zahvati trebaju provoditi koordinirano s Javnom ustanovom za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Varaždinske županije.

#### **Članak 176.a**

(1) U skladu s odredbama Zakona o zaštiti prirode, za zahvate i istraživanja unutar zaštićenih dijelova prirode (npr. značajnog krajobraza), potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode od strane upravnog tijela županije nadležnog za poslove zaštite prirode ili nadležnog Ministarstva.

(2) Za zahvate i istraživanja unutar zaštićenih dijelova prirode za koje nije potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje, prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja, potrebno je od strane upravnog tijela županije nadležnog za poslove zaštite prirode (ili nadležnog Ministarstva) ishoditi dopuštenje.

#### **Članak 177.**

(1) Na području Grada rastu i obitavaju biljke i životinje *zaštićene* prema propisu o zaštiti prirode. Zabranjene su radnje kojima se zaštićene biljke i životinje ometa i uznemiruje u prirodnom životu i slobodnom razvoju (branje, uklanjanje, oštećivanje, rastjerivanje, proganjanje, hvatanje i dr.).

(2) Osim zaštićenih biljnih vrsta na području Grada rasprostranjene su rijetke i ugrožene biljne vrste čija brojnost opada, a staništa nestaju. Za ugrožene biljne vrste koje su nabrojene u Polazištima Plana, a posebno za vrste navedene u sklopu opisa prirodnih obilježja rijeke Bednje, preporuča se da vrijede ista ograničenja kao i za zaštićene biljne vrste. Posebno se izdvajaju kaćuni i sibirski perunika koje su evidentirane na livadama uz rijeku Bednju.

### **Područja ekološke mreže**

#### **Članak 178.**

(1) Sukladno *Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže* na području Grada Varaždinske Toplice se nalaze:

- 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)

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

(3) Na područjima „Livade uz Bednju“ treba izbjegavati zahvate koji mogu imati negativan utjecaj na iste, a to su eventualno planirani radovi na regulaciji vodotoka, hidrotehnički i melioracijski zahvati, izgradnja energetskih građevina namijenjenih proizvodnji električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora, širenje građevinskog područja, razvoj turističkih zona, izgradnja značajnije infrastrukture.

(4) Na području očuvanja značajnom za ptice potrebno je postupiti sukladno *Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže*.

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

(6) Dijelovi područja ekološke mreže na području Grada Varaždinske Toplice prikazani su na kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

#### **Članak 179.**

(1) Na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima ekološke mreže, kao i na područjima označenim kao ostale prirodne i krajobrazne vrijednosti ograničava se izgradnja biljnih farmi i tovilista-životinjskih farmi sukladno prikazanom na kartografskom prikazu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, sukladno navedenom u članku 93. ovih Odredbi za provođenje.

### **Ostale prirodne i krajobrazne vrijednosti**

#### **Članak 180.**

(1) Od *evidentirane prirodne baštine* na području Grada nalazi se šumsko područje koje se nadovezuje na zaštićeni park-perivoj, a koje se *planira zaštititi u kategoriji park-šume*. Područje planirano za zaštitu obuhvaća šumu uz Tonimir te šumski predio sjeverozapadno i sjeveroistočno od parka. To šumsko područje postalo bi sastavni dio planirane turističko-rekreacijske i pješačke šetnice od vidikovca "Tonimir" do vidikovca "Tri jablana".

(2) Za navedeno područje vrijede posebna ograničenja u korištenju u smislu da je izvođenje svih zahvata potrebno provoditi na način da se maksimalno očuva postojeće šumsko raslinje i ekološki potencijal, a za svaku izgradnju ili zahvat u rubnim dijelovima i kontaktno, vrijede posebna ograničenja u smislu oblikovanja i upotrebe materijala koji se moraju uklopiti u postojeći ambijent.

(3) Do donošenja rješenja o zaštiti ovog područja:

- unutar građevinskog područja (mješovite pretežito stambene namjene), koje se nalazi u južnom rubnom dijelu, moguća je izgradnja čvrstih objekata stambene, stambeno-poslovne ili poslovne namjene, tlocrtne površine pojedinačne građevine do 400 m<sup>2</sup>, te maksimalne visine Po/s+P+1+Potkrovlje, tj. visine vijenca do 7 m. Maksimalna izgrađenost parcela je 30%.
- izvan građevinskog područja, na livadama u južnom dijelu područja planiranog za zaštitu, a neposredno uz zaštićeni park-perivoj, mogući zahvati i izgradnja su:
  - robinzonski smještaj (sukladno Zakonu o prostornom uređenju, Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, te ostalom zakonskom regulativom koja definira isto)
    - uređenje sportskih i rekreacijskih igrališta na otvorenom, dječjeg igrališta, staza, piknik livade i sličnih sadržaja vezanih za boravak u prirodi, postavljanje odgovarajućeg mobilijara (u pravilu koristeći prirodne materijale: zemlja, pijesak, šljunak, opeka, kamen, drvo i sl.)
    - uređenje određenih sadržaja za javnu upotrebu kao što je npr. postavljanje zaštitne nadstrešnice za izletnike (visine vijenca do 4 m, tlocrtne površine do 40 m<sup>2</sup>); postavljanje vidikovca/osmatračnice (visine do 6 m, tlocrtne površine do 9 m<sup>2</sup>) i sl.
    - mogućnost formiranja manje vodene površine, uz uvjet da se ne zadire u vodotok Tonimir u smislu iskopavanja i nasipavanja
    - zadržavanje postojećeg visokog zelenila, a dodatno ozelenjavanje, tj. hortikulturno uređenje isključivo autohtonim vrstama
  - Maksimalna izgrađenost zgradama/građevinama parcele/zone koja se uređuje izvan građevinskog područja je 4 %.
  - Građevine moraju biti montažno-demontažne, oblikovanjem i materijalom usklađene s krajolikom.
  - Za izgradnju/uređenje građevina/sadržaja izvan građevinskog područja potrebno je izraditi idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje zone/parcele kojim treba odrediti osnovne programske parametre, prometnu mrežu, te način opskrbe potrebnom infrastrukturom.

### Članak 181.

(1) Od *evidentirane prirodne baštine* na području Grada nalazi se šumski kompleks na sjevernim obroncima Kalničkog gorja koji se *planira zaštititi u kategoriji značajnog krajobraza*.

(2) Planirani značajni krajobraz Kalnik se nadovezuje na zakonski zaštićeno područje značajnog krajobraza koje se nalazi u Općini Ljubeščica i manjim dijelom na području Grada, a koje je definirano kao prirodna baština od lokalnog značaja.

(3) Planirani značajni krajobraz Kalnik je sastavni dio šireg kalničkog područja planiranog za zaštitu, a koje prostorno obuhvaća gradove Ludbreg i Novi Marof te općine Ljubeščica i Donji Martijanec. Prostorno-planskom dokumentacijom navedenih jedinica lokalne samouprave preuzeta je planirana zaštita kalničkog područja iz Prostornog plana Varaždinske županije te iz Strategije i Programa prostornog uređenja RH. Za šumsko kalničko područje koje se prostire na području Grada može se pokrenuti postupak zaštite u kategoriji značajnog krajobraza samo uz prethodno ispitivanje mogućnosti cjelovite zaštite šireg područja u sklopu gore navedenih jedinica lokalne samouprave.

(4) Za navedeno područje vrijede posebna ograničenja u korištenju u smislu da je korištenje resursa i izvođenje zahvata u tim predjelima potrebno provoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

(5) U građevinskim zonama koje obuhvaćaju vikend područja, manje zaselke ili pojedinačna seoska gospodarstva, a nalaze se unutar planiranog značajnog krajobraza Kalnika, mogu se graditi nove građevine te zamijeniti i rekonstruirati postojeće pod određenim uvjetima.

(6) U slučaju *gradnje* novih ili *zamjene* postojećih građevina potrebno je uvažiti tradicionalno građevinsko naslijeđe u postojećem okruženju što podrazumijeva takvo oblikovanje koje će očuvati ambijentalni sklad i uklapanje u izvorni krajolik (npr. odgovarajući oblik, veličina i boja građevine, upotreba autohtonih materijala i sl.).

(7) *Rekonstrukcija* postojećih građevina dozvoljava se u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, a u skladu s postojećom namjenom prostora (npr. obnova seoskog gospodarstva, proširenje tradicionalne poljoprivrede, razvoj seoskog turizma i sl.), a u cilju zadržavanja ambijentalnih vrijednosti.

(8) Navedeni uvjeti gradnje ne odnose se na kompaktni dio građevinskog područja naselja Drenovec u kojem je zastupljena prvenstveno stambena izgradnja, ali se i za to naselje preporuča uvažavanje uvjeta gradnje koji doprinose očuvanju postojećeg ambijenta i tradicijskih značajki.

(9) U slučaju realizacije zaštite cjelokupnog područja značajnog krajobraza Kalnika biti će definirana konkretna ograničenja korištenja i uređenja tog prostora (cijelo područje planirano za zaštitu definirano je PPŽ-om i obuhvaća nekoliko JLS-a).

(10) Predlaže se prilikom narednih izmjena i dopuna PPŽ-a preispitati obuhvat i razinu zaštite „šire zone Kalnika“, te će se eventualno korigiran prijedlog smatrati i prijedlogom PPUG Varaždinske Toplice, bez da se PPUG naknadno mijenja.

#### **Članak 182.**

(1) Ovim Planom definiran je *osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz*, s mogućnošću zaštite u kategoriji značajnog krajobraza. To je šumski kompleks Varaždinsko-topličkog gorja zapadno od Varaždinskih Toplica i sastavni je dio šireg područja istih značajki.

(2) Navedeni predio je područje koje treba tretirati kao prostor koji pripada prirodnoj baštini. Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

#### **Članak 183.**

(1) Od vodnih ekosustava, ovim Planom se definira kao *osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz* dio toka rijeke Bednje u duljini od približno 1 km na potezu od Varaždinskih Toplica pa uzvodno u smjeru juga do podnožja vidikovca „Tri jablana“. Taj predio čini prirodnu poveznicu između naselja Varaždinske Toplice i Kalničkog gorja i planira ga se uvrstiti u rekreacijsku i pješačku šetnicu koja bi povezivala vidikovac Tonimir na sjeveru s vidikovcem „Tri jablana“ na jugu.

#### **Članak 184.**

(1) Osobito vrijednim predjelima smatraju se sedrene pećine u Sopotju i vodni predjeli, i to izvorišni dijelovi potoka (posebno izvori potoka Tuhovec, Drenovec, Jalševac, Petkovec i Šumski potok), svi potoci i pripadajuća vodna staništa (širi vegetacijski pojas). Posebno se ističu dva specifična vodna lokaliteta i to: termalno blato na lokaciji "Berek" i tzv. sedreni slap odnosno vodopad s pećinom.

(2) Navedeni predjeli su područja s posebnim ograničenjima u korištenju i treba ih tretirati kao prostor koji pripada prirodnoj baštini, a s lokalne razine moguće je inicirati postupak zaštite.

(3) Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

#### **Članak 185.**

(1) Postojeće šume treba maksimalno zaštititi i očuvati, pa nije dozvoljena njihova prenamjena i krčenje, izuzev u slučajevima propisanim zakonom.

(2) Šumarke, te poteze živice i grmlja potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri kao nositelje biološke raznolikosti i vrijednosti kultiviranog krajolika.

(3) Potrebno je zaustaviti negativan trend krčenja privatnih šuma kroz Programe gospodarenja privatnim šumama za područje Županije, koji bi bili usklađeni s programima gospodarenja za okolne državne šume, a čiju izradu treba potaknuti i s razine Grada.

#### **Članak 186.**

(1) Dolina rijeke Bednje definira se kao predio od posebne vrijednosti za Grad Varaždinske Toplice. Potrebno je izvršiti revitalizaciju i renaturaciju (oplemenjivanje) ekosustava rijeke Bednje, a posebice na dionicama koje su regulirane ili su na njima izvršeni radovi na uređenju korita. Oplemenjivanje je potrebno izvršiti na način da se formiraju pojasevi visoke vegetacije i grmlja uz korito rijeke i u retencijskoj dolini rijeke sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta, kako bi se osigurao životni prostor (biotop) za biljne i životinjske zajednice i vrste, povećala autopurifikacijska sposobnost rijeke, ponovno uspostavila ekološka ravnoteža te biološka i krajobrazna raznolikost.

(2) Poseban naglasak na oplemenjivanju stavlja se na dio toka rijeke Bednje koji je definiran kao osobito vrijedan predio i za koji se planira korištenje prostora u svrhu rekreacije.

(3) Mjerama renaturacije vodotoka potrebno je u sklopu prirodnih retencija osigurati dostatan prostor za prirodnu dinamiku i prihvaćanje vodnog vala, kako bi se zadržavanjem poplavnih područja i šireg vegetacijskog pojasa uz vodotok povećala biološka raznolikost, broj biljnih i životinjskih vrsta, vrijednih fitocenoza, biotopa i vlažnih staništa.

#### **Članak 187.**

(1) Pojedinačne panoramske točke i poteze značajne za panoramske vrijednosti krajobraza potrebno je očuvati od izgradnje stupova baznih stanica i druge neprimjerene izgradnje posebice pojedinačne individualne izgradnje koja od postojeće odstupa volumenom, oblikovanjem i materijalima, kako bi se zadržala postojeća fizionomija krajolika i vizualno vrijedne i eksponirane lokacije.

(2) Poseban naglasak u smislu očuvanja postojećih krajobraznih značajki prostora stavlja se na dvije točke značajne za panoramske vrijednosti krajobraza i to na vidikovce "Tonimir" i "Tri jablana" koje se planira povezati turističko-izletničkom šetnicom.

#### **Članak 188.**

(1) U svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora, sve nadzemne i podzemne infrastrukturne koridore potrebno je racionalizirati i sektorski usuglašeno objedinjavati, a posebice prometne koridore koji za sobom povlače izgradnju građevina i širenje naselja.

(2) Prilikom pribavljanja propisane dokumentacije za lociranje i izgradnju stupova ili tornjeva viših od 20 m potrebno je zatražiti mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

#### **Članak 189.**

(1) Identitet i prepoznatljivost ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se nastoji zadržati sklad prirodnog krajolika (šumska područja, dolina rijeke Bednje) i antropogenih struktura (voćarsko-vinogradarsko područje, povremeno stanovanje, poljoprivredna proizvodnja).

(2) Nova izgradnja, rekonstrukcija ili dogradnja mora uvažavati lokalne tipološke, oblikovne, ambijentalne i tradicijske značajke prostora te tradicijska iskustva u korištenju, organizaciji i oblikovanju prostora kako se arhitektonskim oblikovanjem, veličinom i

upotrijebljenim materijalima ne bi narušio postojeći ambijentalni sklad izvorne izgrađene strukture i prirodnog okruženja.

(3) Unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja krajobraza.

## 6.2. Kulturna baština

### Članak 190.

(1) Rješenjem nadležnog Ministarstva, na području Grada zaštićena je Kulturno-povijesna cjelina naselja Varaždinske Toplice. Rješenjem su utvrđene zone zaštite i njihove granice:

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

(2) Granice zona zaštite su prikazane na kartografskim priložima br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, u mj. 1:25.000 i 4.1. *Građevinsko područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički*, u mj. 1.5.000.

(3) Za sve zahvate unutar granica zone konzervatorske zaštite (A, B i C) potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost/odobrenje nadležne konzervatorske službe.

(4) Unutar naselja Varaždinske Toplice, dodatno su zaštićene slijedeće građevine:

- stari grad (kaštel zagrebačkog Kaptola)
- župna crkva Sv. Martina i župni dvor
- crkva Sv. Duha
- kameni most u Svibovcu Topličkom
- tradicijska kuća u ulici M.R. Strozzi broj 5
- javna plastika – pilovi i skulpture (statua Sv. Ane)

(5) Izvan središnjeg naselja zaštićene su:

- crkva Sv. Tri Kralja s župnim dvorom u naselju Svibovec
- kapela Sv. Marije u Rukljevini

### Članak 191.

(1) Od značajnije *evidentirane graditeljske baštine* na području Grada nalaze se:

- ledvenica u Varaždinskim Toplicama
- pučka kupelj u Varaždinskim Toplicama
- građevina stare škole u Varaždinskim Toplicama
- most preko Bednje u Varaždinskim Toplicama
- vila Gajer u Varaždinskim Toplicama
- kurija Fošnar u Svibovcu
- kaptažni tunel rimskog vodovoda u Martinkovcu
- most preko Bednje u Tuhovcu
- kurija u Pišćanovcu
- tradicijska vinogradska građevina u Pišćanovcu
- nekoliko značajnijih građevina profane arhitekture.

(2) Prilikom revizije kulturnih dobara, za navedene građevine će se utvrditi postojeće stanje i predložiti novi status.

(3) Ostale sakralne građevine (kapelice) i javna plastika (raspela i pilovi) nalaze se uglavnom na javnim zelenim površinama, te im je potrebno posvetiti veću pozornost u smislu zadržavanja postojeće namjene i uređenja okoliša.

### Članak 192.

- (1) *Zaštićeni arheološki lokalitet* u Varaždinskim Toplicama:
  - arheološki kompleks Aquae Iasae
  - župna crkva Sv. Martina
- (2) *Zaštićeni arheološki lokaliteti* na području Grada:
  - lokalitet Gradec u Škarniku
  - lokalitet Gradišće u Tuhovcu.
  - lokalitet Gradina-Kukma kod Drenovca
- (3) Značajniji *evidentirani arheološki lokaliteti* i slučajni nalazi na području Grada:
  - okolica današnjeg groblja u Varaždinskim Toplicama
  - ostava eneolitičkih bakrenih sjekira (lokalitet nepoznat – čuva se u muzeju)
  - lokaliteti Gromače I, II i III u Varaždinskim Toplicama
  - lokalitet Gradišće u Varaždinskim Toplicama
  - lokalitet Čurilovec (rimski gospodarski objekt na području Čurilovca i kamena sjekira pronađena na širem području naselja)
  - Ciglenica na trasi autoceste kod tunela Hrastovec
  - lokalitet na trasi autoceste kod nadvožnjaka Bukovje
  - lokalitet Petkovec T. (kamena sjekira pronađena na širem području naselja)
  - lokalitet Tuhovec (fragment gotičkog kamenog spomenika)
  - lokalitet Drenovec (nalaz željeznog koplja)
  - kapela Sv. Marije u Rukljevini
  - lokalitet Pilišće u Donjoj Poljani (ostava bronce).

### Članak 193.

(1) Na području Grada nalaze se dva *spomen područja* i to grobište "Kruška" (grobište žrtava iz drugog svjetskog rata u naselju Leskovec Toplički) i spomen bolnica ("Konspirativna bolnica kalničkog partizanskog odreda" u zaselku Gabrinovec, naselje Leskovec Toplički).

(2) Kao *evidentirana spomen područja* na području Grada nalaze se: područje Tonimira za koje je u slučaju provođenja postupka zaštite potrebno prethodno provesti povijesna i konzervatorska istraživanja koja bi dala smjernice za prezentaciju lokaliteta i kompleks Spomen škole osnovnom školstvu Hrvatske – pilot škole za osnovno obrazovanje i odgoj u 21. stoljeću.

### Članak 194.

(1) Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, moguće je pokrenuti inicijativu za utvrđivanje vrijednosti i značaja te zaštitu kulturnih dobara na lokalnoj razini. Ovim Planom predlaže se slijedeća vrednija i značajnija kulturna dobra uvrstiti na listu evidentirane baštine i provesti postupak zaštite:

Na listu zaštite na lokalnoj razini predlaže se slijedeća evidentirana baština:

- drveno raspelo iz 1939. u Čurilovcu,
- pil Krista Premišljevača u Jalševcu Svibovečkom,
- gospodarska građevina u blizini pila Krista Premišljevača u Jalševcu Svibovečkom,
- kapela M.B. Lurdske u Leskovcu Topličkom,
- kapela Presvetog Trojstva u Drenovcu,
- tradicijska hiža iz 1846. na brijegu Valpovec u naselju Vrtlinovec.

(2) Gradsko tijelo će svojom odlukom odrediti koja dobra proglašava zaštićenim, te uz suglasnost nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine odrediti način zaštite, a do tada je za planirane zahvate na tim građevinama (rekonstrukcija, adaptacija i dr.) potrebno zatražiti mišljenje tijela nadležnog za zaštitu kulturne baštine.



### Članak 195.

(1) Ovim Planom 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“ (sukladno Rješenju o zaštiti iz 1969. g.) primjenjuju na nove zone A i B (sukladno Rješenju iz 2011. g.), dok se za novu zonu C na određeni način primjenjuju mjere za „staru“ zonu „E“.

(2) Navedene mjere zaštite obrađene su u *Obrazloženju Plana* ovih izmjena i dopuna u poglavlju 3.4. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja* i sastavni su dio ovih Odredbi.

(3) 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. Mjere zaštite definirane ovim Planom za područje zone A i zone B su smjerničkog karaktera, tj. predstavljaju osnovu za izradu navedene detaljnije konzervatorske studije.

(4) Do donošenja dokumentacije iz prethodnog stavka, 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.

(5) Mjere zaštite za područje definirano kao zona C (*i kontaktno uz zonu C*) su smjerničkog karaktera i potrebno ih je adekvatno ugraditi prilikom izrade prostorno-planskih dokumenata užih područja: UPU središnjeg dijela naselja Varaždinske Toplice, UPU jugoistočnog dijela naselja Varaždinske Toplice (mješovita, pretežito stambena zona), te sjevernih dijelova UPU-a južno od obilaznice: UPU zone zelenila, sporta i rekreacije i UPU turističko-poslovne zone.

(6) Do donošenja prostorno-planskih dokumenata iz prethodnog stavka, unutar područja obuhvata istih, svi zahvati obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakvi drugi radovi na građevinama, uključivo i novu gradnju, provode se sukladno *Generalnom planu uređenja Varaždinske Toplice* uz ishođenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

(7) Za dijelove zone C koji nisu obuhvaćeni obavezom izrade UPU središnjeg dijela naselja Varaždinske Toplice i UPU jugoistočnog dijela naselja Varaždinske Toplice, prestaje važiti nadležnost GPU-a, a svi zahvati se provode temeljem ovog plana, uz ishođenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

### Članak 196.

(1) Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe, ili se pretpostavlja da se naišlo na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti stručnjake nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

### Članak 197.

(1) Prilikom izgradnje i rekonstrukcije pojedinačnih tradicijskih građevina u ostalim naseljima Grada, potrebno je pridržavati se slijedećih uvjeta vezanih na rekonstrukciju i izgradnju građevina kako se ne bi narušilo sadašnje stanje prostora, a poželjno je pribaviti i mišljenje nadležne službe za zaštitu kulturne baštine:

- postojeću tradicijsku gradnju stambenih i gospodarskih građevina potrebno je obnavljati i održavati koristeći tradicijske građevne materijale i elemente,
- postojeće tradicijske građevine mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima (zadržavajući ulični dio građevine u postojećim gabaritima i obliku, dok se u dvorišnom dijelu, prema potrebi, dozvoljava dogradnja pomoćnih i sanitarnih prostorija). Pri rekonstrukciji je potrebno koristiti tradicijske građevinske materijale i elemente (crijep, glatku žbuku, prioritetno vapnenu, drvenu vanjsku stolariju i dr., bez 'veterlajnski' na zabatima), a namjene mogu biti prilagođene samoj građevini (osuvremenjivanje postojeće namjene ili pronalaženje primjerene nove - stambeno, poslovno, a osobito se preferiraju turistički, kulturni, odgojno-obrazovni i slični sadržaji),
- ukoliko ima uvjeta za novu izgradnju istu je potrebno maksimalno moguće prilagoditi zatečenom tradicijskom ambijentu i arhitekturi (gabaritima, oblikovanjem, materijalima, položajem na parceli - zadržati postojeći građevinski pravac). Visina građevina može biti podrum i prizemlje, odnosno sukladno okolnoj gradnji, a krovne konstrukcije preporuča se izvoditi kao kose (dvostrešne), pokrivena crijepom.

### **Članak 198.**

(1) Radi zaštite vizura na zaštićenu povijesnu i urbanističku cjelinu naselja Varaždinske Toplice, potrebno je prije određivanja preciznijih uvjeta (prilikom izrade prostorne dokumentacije niže razine) za izgradnju višestambenih zgrada i izgradnju unutar zone turizma, sporta i rekreacije, te za izgradnju iznimno viših građevina gospodarske namjene (članak 125.), zatražiti mišljenje i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

## **7. GOSPODARENJE OTPADOM**

### **Članak 199.**

(1) Grad podržava opredjeljenja Županije o zajedničkom zbrinjavanju otpada za područje cijele Županije unutar Županije ili šire regije putem županijskog ili regionalnog centra za gospodarenje otpadom, s time da ta lokacija ne može biti na području Grada Varaždinske Toplice. U vrijeme izrade 4. Izmjena i dopuna PPUG-a opredjeljenje Županije je zbrinjavanje otpada putem regionalnog centra koji se planira na lokaciji u Koprivničkom Ivancu, u Koprivničko-križevačkoj županiji.

(2) Sukladno županijskim opredjeljenjima Grad će se na odgovarajući način uključiti u sustav gospodarenja otpadom i izvršiti potrebna usklađenja. U prelaznom razdoblju, do oživotvorenja odabranog koncepta, zbrinjavanje komunalnog otpada Grad Varaždinske Toplice će nastaviti provoditi sukladno važećim ugovornim, sporazumnim ili drugim obvezujućim dokumentima.

(3) Sukladno *Zakonu o održivom gospodarenju otpadom* Grad je dužan na svojem području osigurati:

- javnu uslugu prikupljanja miješanog komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada,
- odvojeno prikupljanje otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila, te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada,
- sprječavanje odbacivanja otpada na način suprotan Zakonu, te uklanjanje tako odbačenog otpada,
- provedbu Plana gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2017-2022.,
- donošenje i provedbu plana gospodarenja otpadom jedinice lokalne samouprave,
- provođenje obrazovno-informativne aktivnosti na svom području i
- mogućnost provedbe akcija prikupljanja otpada.

(4) Grad je, sukladno zakonskoj regulativi s područja gospodarenja otpadom, dužan na svojem području postaviti odgovarajuće spremnike i osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za građevni otpad i otpad koji sadrži azbest.

(5) 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.

(6) Smještaj reciklažnog dvorišta za građevinski otpad i otpad koji sadrži azbest planira se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Škarnik, u gospodarskoj zoni. Lokacija označena na kartografskom prilogu br. 4.9. je orijentaciona, tj. sukladno rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, ista može biti i na drugoj lokaciji unutar gospodarske zone u Škarniku.

(7) Ostale lokacije planirane za reciklažna dvorišta unutar naselja Petkovec Toplički, Hrastovec Toplički i Lovrentovec se brišu.

(8) Na reciklažnom dvorištu za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom moguće je prikupljanje, razvrstavanje i privremeno skladištenje (do trenutka njegovog transporta radi obrade i/ili oporabe) posebnih vrsta otpada (korisnih tvari iz otpada, problematičnog otpada, krupnog (glomaznog) otpada, te biološki razgradivog otpada).

(9) Reciklažno dvorište za građevinski otpad i otpad koji sadrži azbest je građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada i otpada koji sadrži azbest. Način rada reciklažnih dvorišta za građevinski otpad osobito propisuje *Pravilnik o građevnom otpadu i otpadu koji sadrži azbest*.

(10) Reciklažno dvorište su ograđeni i nadzirani objekti, opremljeni sustavima za zaštitu okoliša, u kojima je organizirano preuzimanje i odvojeno skupljanje i razvrstavanje otpada. Način rada reciklažnih dvorišta osobito propisuje *Pravilnik o gospodarenju otpadom*.

(11) Uređenje i izgradnja reciklažnog dvorišta moguće je uz slijedeće uvjete:

- način uređenja, izgradnje i oblikovanja skladišta ili drugih potrebnih građevina (ukoliko će se graditi) definira se istovjetno građevinama u gospodarskoj zoni. U slučaju odabira lokacije reciklažnog dvorišta izvan gospodarske zone visina građevine se ograničava na 9 m

- otpad je potrebno obrađivati i skladištiti na takav način da se onemoguće i spriječe emisije u zrak i okolni prostor

- rubno uz reciklažno dvorište potrebno je zasaditi visoko i nisko zelenilo.

### **199.a**

(1) 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.

### **Članak 200.**

(1) Grad je dužan osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje s miješanim komunalnim i biorazgradivim komunalnim otpadom u svim naseljima, uvođenjem sustava prikupljanja (kontinuiranog i periodičnog) i organiziranim odvozom te odvojenim prikupljanjem posebnih vrsta otpada.

(2) Grad je dužan sudjelovati u sustavima prikupljanja posebnih kategorija otpada u skladu s posebnim propisom, te provoditi sve aktivnosti i donositi potrebne akte vezane uz gospodarenje otpadom za koje je nadležan sukladno propisima.

(3) Kontejnere i posude za domaćinstva u kojima se prikuplja komunalni otpad i periodički odvozi, potrebno je postaviti tako da se osigura nesmetan kolni i pješački promet, a

za veće gospodarske subjekte potrebno je osigurati zaseban prostor ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl. Način uređenja i mjesta postave navedene opreme na javnim površinama odredit će se posebnim dokumentom Grada.

(4) Ukoliko nije moguće osigurati da sva domaćinstva i sva naselja budu u sustavu odvojenog prikupljanja otpada (primjerice teža dostupna područja, vikend područja i sl.) potrebno je posebnim dokumentom Grada odrediti način uređenja i mjesta postave spremnika za prihvata sortiranog otpada iz domaćinstava, te utvrditi dinamiku odvoza tog otpada, odnosno osigurati posredovanje mobilne jedinice.

#### **Članak 201.**

(1) Odlagalište „Glogošćak“ treba sanirati prema studiji o utjecaju na okoliš.

(2) Sva nelegalna (divlja) odlagališta komunalnog otpada i otpadom onečišćene površine na području Grada potrebno je, sukladno zakonskim propisima, u potpunosti sanirati.

#### **Članak 202.**

(1) Proizvođači proizvodnog otpada koji nastaje u proizvodnom procesu u industriji, obrtu i drugim procesima, a koji se po sastavu i svojstvima razlikuje od komunalnog otpada, dužni su isti zbrinuti sukladno zakonskim propisima.

#### **Članak 203.**

(1) Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je člancima 170. i 171. ovih Odredbi za provođenje.

(2) Proizvodni subjekti u novim gospodarskim zonama moraju riješiti zbrinjavanje otpadnih voda na način da se prije njihovog upuštanja u recipijent izvrši predtretman u uređaju za pročišćavanje.

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 204.**

(1) Mjere zaštite, očuvanja i unapređenja okoliša (tla, vode, zraka, prirodne baštine i dr.) i sanacija njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima i propisima relevantnim za ovu problematiku.

#### **Članak 205.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja i u neposrednoj blizini naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojim proizvodnim procesima neposredno ili posredno ugrožavale život i rad ljudi odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

(2) Proizvodni pogoni i vanjski prostori na kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih građevina u skladu s odredbama ovog Plana kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

#### **Članak 206.**

(1) Na području Grada ne mogu se graditi gospodarske i stambene građevine bez riješenog zbrinjavanja i pročišćavanja otpadnih voda.

(2) Radi smanjivanja količine štetnih tvari u podzemnoj vodi koja se koristi i za piće potrebno je putem poljoprivredne savjetodavne službe utjecati na pravilnu upotrebu količine i vrste mineralnih gnojiva i zaštitnih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji. To se osobito odnosi na dva područja definirana kao vodonosno područje lokalnog značaja, prikazana na kartografskom prikazu br. 3.1. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.*

### **Članak 207.**

(1) Zaštita *površinskih voda* sastoji se od zakonski propisanih mjera kojima se sprječava pogoršanje kvalitete vode u vodotocima. Sve značajnije onečišćivače na vodotocima treba inventarizirati, a isti moraju primjenjivati mjere zaštite prirode i okoliša. U vodotoke se ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl.

(2) Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s vodopravnim uvjetima.

### **Članak 208.**

(1) Utvrđuju se područja u kojima nije dozvoljena izgradnja građevina za uzgoj i tov životinja. To je uže kontaktno područje naselja Varaždinske Toplice te šumsko područje Kalnika planirano za zaštitu u kategoriji značajnog krajobraza. Ta su područja prikazana na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

(2) Ograničavanjem izgradnje takve vrste građevina štiti se neposredno područje naselja Varaždinske Toplice kao urbane strukture s planiranim razvojem turističko-izletničko-lječilišno-rekreacijskih sadržaja koji su u koliziji s takvom vrstom poljoprivredne proizvodnje. Također se štiti prirodni krajobraz rijeke Bednje kao karakteristične prostorne cjeline i vodnog ekosustava od značaja za Grad i Županiju.

(3) U slučaju planirane izgradnje građevina za uzgoj životinja u dolini rijeke Bednje, a izvan područja ograničenja, preporuča se da se iste grade na čim većoj udaljenosti od rijeke.

### **Članak 209.**

(1) Kod namjeravanih zahvata uz vodotoke i u pripadajućem vegetacijskom pojasu potrebno je poštivati uvjet da u prirodnim inundacijama nije dozvoljena izgradnja radi zaštite ljudi i imovine i zbog očuvanja cjelovitosti prirodnog vodnog krajolika.

(2) Uvažavajući preporuke iz PPŽ-a, prije izvođenja radova na uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog djelovanja voda (tehničko i gospodarsko uređenje i održavanje korita vodotoka) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u smislu usporedbe planirane gospodarske koristi i gubitka biološko-ekoloških značajki (narušavanja ili umanjivanja ekoloških i krajobraznih vrijednosti).

(3) Prije izvođenja vodnogospodarskih radova i prenamjene zemljišta uz vodotoke (npr. uređenje korita vodotoka uz isušivanje vlažnih livada i pretvaranje u oranice) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u odnosu na narušavanje ili umanjivanje ekoloških i krajobraznih vrijednosti te ekonomsku isplativost, a opravdane zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora.

(4) Prirodnu ravnotežu i biološku raznolikost vodnog ekosustava kao i šireg vegetacijskog pojasa uz rijeku moguće je očuvati na način da se potrebni radovi na uređenju i održavanju vodotoka izvedu uz odgovarajuća usklađenja s drugim strukama, odnosno da se razmotri izvođenje radova uz očuvanje staništa vlažnih livada, izvornih prirodnih obilježja, zadržavanje visoke vegetacije, oblikovanja različitog profila korita i sl.

### **Članak 210.**

(1) Regulacijske radove i radove na održavanju i uređenju vodotoka treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja, te uvjetima iz poglavlja 6. ovih odredbi, članak 186. i ovog poglavlja, članak 209.

(2) Dokumentacija po kojoj se izvode vodnogospodarski radovi trebala bi uvažavati i podatke koji daju saznanja o cjelokupnom riječnom vodnom ekosustavu i širem kontaktnom pojasu rijeke i to:

- najnovije podatke o hidrografskom stanju sliva i hidrološkim parametrima,
- procjenu opasnosti od poplava u retencijskoj dolini,
- podatke o međutjecaju vodnih valova uzvodno i nizvodno uz rijeku,
- podatke o novonastalim promjenama u vodnom sustavu te gospodarskim i drugim razvojnim potrebama na predmetnom području,
- podatke o postojećem stanju okoliša, ekosustavu rijeke, prisutnim biljnim i životinjskim vrstama i njihovim staništima,
- procjenu koristi planiranog zahvata u odnosu na troškove i posljedice,
- podatke o stanju ostalih resursa, pojava i korisnika prostora,
- prijedlog opsega i načina izvođenja radova.

(3) Radove na uređenju i održavanju vodotoka potrebno je izvoditi sukladno *Planu upravljanja lokalnim vodama slivnog područja "Plitvica-Bednja"*.

### **Članak 211.**

(1) Gospodarenje *šumom* i njena eksploatacija moraju biti takvi da se očuva ekološka ravnoteža, biološka raznolikost i vrijednosti krajobraza.

(2) Šume i šumska zemljišta mogu mijenjati namjenu samo sukladno propisu o šumama.

(3) Sukladno Zakonu o šumama u šumi i/ili na šumskom zemljištu može se graditi samo šumska infrastruktura i građevine koje su planirane prostornim planovima.

(4) Prema ovom Planu u šumi ili na šumskom zemljištu mogu se graditi građevine za potrebe ostale infrastrukture, sporta, rekreacije, lova, seoskog i zdravstvenog turizma i vjerske građevine, te obilježavati područje/mjesto, izgraditi spomenik i obilježje u svezi s povijesnim događajima i osobama, ali samo ako to zbog tehničkih ili ekonomskih uvjeta nije moguće planirati izvan šume, odnosno šumskog zemljišta.

(5) Sukladno Zakonu o šumama u postupku izdavanja propisanog dokumenta kojim se odobrava građenje/zahvat, utvrđuju se posebni uvjeti za izgradnju građevina u šumi ili na šumskom zemljištu i izgradnju objekata u pojasu do 50 m od ruba šume.

(6) Šumsko zemljište na kojem je šuma iskrčena potrebno je ponovno privesti prvobitnoj namjeni u dijelu u kojem je to moguće. Ukoliko to nije moguće potrebno je osigurati zamjensku površinu i pošumiti je.

(7) U svrhu očuvanja i unapređenja šumskog fonda u privatnim šumama poželjno je korištenje postojećih osnova gospodarenja državnim šumama.

### **Članak 212.**

(1) Mozaik *poljoprivrednog tla i šuma* (označen na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina") može se pošumiti u dijelu koji se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju (nekvalitetna tla, zapuštene i neobrađene površine, ekonomska neisplativost ulaganja).

### **Članak 213.**

(1) U cilju zaštite voda izgradnja sustava za odvodnju treba uvažavati slijedeće:

- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za recipijente u koje se upuštaju,

- kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža, postojeće i nove stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju,

- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, otpadne vode upuštaju se u vodonepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja, a za gospodarske sadržaje primjenjuju se odredbe članka 122. ovih Odredbi,

- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodjelnih septičkih jama.

#### **Članak 214.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja potrebno je zadržati sve postojeće javne slobodne (zelene i neizgrađene) površine, a posebice oko društvenih građevina (škola, vrtić, crkva, pošta, trgovina, vatrogasni domovi i dr.). Poseban naglasak treba staviti na formiranje visokih vegetacijskih masa unutar naselja zbog njihove izuzetne važnosti u smislu organizacije prostora, reprezentativnosti, povoljnog mikroklimatskog učinka, psihološke uloge i dr.

#### **Članak 215.**

(1) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

(2) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje.

#### **Članak 216.**

(1) Sukladno zakonskim propisima potrebno je sanirati sva nelegalna odlagališta komunalnog otpada, a posebice ona koja su evidentirana ovim planom na lokacijama prikazanim na kartografskom prikazu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

(2) Sporadična odlagališta uz putove, u šumama i sl., individualna odlagališta otpada iz domaćinstava, neuređena gnojišta na seoskim gospodarstvima i slično, potrebno je regulirati gradskim propisima koji se odnose na komunalne djelatnosti.

#### **Članak 217.**

(1) Dijelove naselja koji se nalaze u blizini autoceste i ugroženi su bukom potrebno je na odgovarajući način zaštititi od prekomjerne buke. Posebno se izdvaja dio naselja Boričevac Toplički gdje je uz autocestu potrebno postaviti fizičke barijere za zaštitu od buke.

(2) Na području obuhvata Plana, mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno nadležnim propisima (Zakonu i Pravilniku) koji reguliraju zaštitu od buke.

(3) Prema nadležnom Zakonu vezanom na zaštitu od buke, jedinice lokalne samouprave dužne su izraditi kartu buke i akcijske planove.

#### **Članak 218.**

(1) U sklopu poljoprivredne proizvodnje, predlaže se orijentacija na ekološku (biološku, organsku) proizvodnju poljoprivrednih proizvoda koja je prilagođena biološkim ciklusima, a u cilju zaštite tla, očuvanja okoliša i dobivanja zdrave hrane.

(2) Ekološka proizvodnja na području Grada ima predispozicije i podrazumijeva netretirana tla, odnosno zahtijeva obustavu primjene mineralnih gnojiva i kemijskih sredstava za zaštitu.

(3) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta od erozije preporuča se primjena slijedećih agrotehničkih mjera: ograničenje sječe voćnjaka, zabrana preoravanja zemljišta na strmim predjelima, potenciranje proizvodnje dugogodišnjih nasada odnosno višegodišnjih kultura.

### Članak 219.

(1) Rijeka Bednja na području Grada spada u srednji dio sliva rijeke i kao vodotok III vrste smatra se ugroženim dijelom okoliša. Za rijeku Bednju potrebno je izvršiti biološko rekultiviranje i renaturaciju rijeke na način da se uređeno (regulirano) korito oplemeni sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta.

### Članak 220.

(1) Gospodarski subjekti koji postupaju s opasnim tvarima, naftom i naftnim derivatima (količine koje premašuju propisane granične vrijednosti) u obvezi su izraditi Operativni plan intervencija u zaštiti okoliša i dostaviti ga županijskoj službi nadležnoj za poslove zaštite okoliša.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. Obveza izrade prostornih planova

#### Članak 221.

(1) *Generalni plan uređenja Varaždinskih Toplica (GPU)* je izrađen za naselje Varaždinske Toplice i dio naselja Škarnik (dio gospodarske zone).

(2) Donošenjem ovih 4. izmjena i dopuna PPUG-a, GPU ostaje na snazi samo na području planiranih urbanističkih planova uređenja unutar obuhvata GPU-a (čl. 222. st. 2, alineja I.a. *ovih Odredbi*), 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).

(3) Na kartografskom prilogu br. 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, prikazan je shematski prikaz dijela obuhvata GPU-a koji se ovim izmjenama i dopunama PPUG-a stavlja izvan snage.

(4) U slučaju izmjene i dopune važećeg *GPU-a*, u dijelovima u kojima ostaje na snazi, ne dozvoljava se proširenje njegove granice obuhvata.

(5) Ukoliko su *GPU-om* definirani kriteriji i uvjeti izgradnje (u dijelu u kojem GPU ostaje na snazi) različiti od predviđenih ovim Planom, primjenjuju se kriteriji iz ovog plana (PPUG-a) do izrade novih, ovim Planom predviđenih dokumenata užeg područja.

#### Članak 222.

(1) Urbanistički plan uređenja donosi se obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja, izuzev kad se za ta područja prostornim planom uređenja propišu uvjeti provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za UPU.

(2) Obaveza izrade **UPU-a** definira se ovim Planom:

I. Unutar građevinskog područja naselja Varaždinske Toplice:

a) unutar obuhvata GPU-a:

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

b) C1- zona rezidencijalnog stanovanja

c) **C3 - zona mješovite namjene za stanovanje, turizam, poslovne i druge kompatibilne sadržaje u Varaždinskim Toplicama, radi urbane preobrazbe**

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 građevinskom području ostalih naselja:

C2 - zona rezidencijalnog stanovanja u Boričevcu Topličkom

IV. U izdvojenom građevinskom području izvan ostalih naselja:

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

H - Petkovec Toplički – gospodarska zona – proizvodna

(3) Naziv svakog pojedinog UPU-a će se definirati kroz Odluku o izradi istog.

(4) Odlukom o izradi UPU-a može se odrediti obuhvat tog plana i za područje za koje obuhvat nije određen ovim Planom.

(5) Iznimno se za zone E, F i H, za koje je propisana obaveza izrade UPU-a, isti ne mora raditi ukoliko postoji većinski vlasnik zone (više od 75%). U tom slučaju će se uvjeti gradnje definirati kroz idejni projekt, tj. u postupku ishoda lokacijske dozvole u kojoj mora biti riješen prilaz preostalom dijelu zone.

### Članak 223.

(1) Obuhvat izrade UPU-a označen je na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora (Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite)* i prikazima 4. *Građevinska područja naselja*, radi bolje razvidnosti područja.

(2) Prije početka izrade UPU-a navedenog pod **A** - *Varaždinske Toplice – središnji dio naselja*, potrebno je izraditi konzervatorsku studiju s detaljnim uvjetima zaštite za područja zone konzervatorske zaštite „A“ i „B“ (veza članak 195.).

(3) Prilikom izrade UPU-a navedenog pod **A** - *Varaždinske Toplice – središnji dio naselja*, mogu se definirati i drukčiji uvjeti gradnje vezano na oblik, veličinu i izgrađenost parcele, smještaj građevine na parceli, udaljenost građevine od ruba parcele, građevinski pravac, visinu i oblikovanje građevine i dr., od uvjeta definiranih ovim Planom, sukladno konzervatorskoj studiji, respektirajući povijesnu urbanu matricu grada, ali i nove trendove u arhitekturi.

(4) Prilikom izrade UPU-a navedenog pod **D** - *Varaždinske Toplice – zona zelenila, sporta i rekreacije*, daje se mogućnost proširenja zone obuhvata tog UPU-a na područje do Bednje, tj. na prostor koji je Planom definiran kao osobito vrijedan predio – prirodni krajobraz.

(5) Prilikom izrade UPU-a koji su unutar područja zone zaštite C (dijelom ili u cijelosti) potrebno je u te dokumente adekvatno ugraditi uvjete zaštite za predmetnu zonu (veza članak 195.).

### Članak 224.

(1) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskim prikazima 3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i 4. *Građevinska područja*, u pravilu predstavlja najmanju prostornu cjelinu za koju se UPU može izrađivati.

(2) Iznimno, Odlukom o izradi UPU-a može se odrediti uži ili širi obuhvat UPU-a od obuhvata određenog ovim Planom. Uža zona obuhvata može biti samo za dio građevinskog područja koji je izgrađen i uređen.

(3) Zaštićeni park u Varaždinskim Toplicama (ili dio parka) može se izuzeti iz obuhvata UPU-a središnjeg dijela naselja, sukladno mišljenju nadležnih struka.

(4) Za UPU naveden pod **E** - *turističko-poslovna zona u Varaždinskim Toplicama* moguće je raditi zasebno UPU za poslovni dio zone, a zasebno za turistički dio.

(5) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više prostornih cjelina predviđenih za izradu UPU-a na području jednog ili više naselja, a ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na opredjeljenja JLS.

(6) Ukoliko je granica planiranog UPU-a definirana prometnicom, granicom se smatra os ili vanjski rub te prometnice, uključujući prometnicu.

**6** Prilikom izrade *UPU-a* potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja, te elemenata zaštite okoliša.

#### **Članak 225.**

(1) *Urbanističkim planovima uređenja* preporuča se, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i sljedeće:

- definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje *UPU* neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuhvata *UPU-a*,
- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.),
- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređivanja prije izgradnje.

#### **Članak 226.**

(1) Do izrade i donošenja *UPU-a*, a unutar područja za koja je obvezna njihova izrada, moguća je gradnja:

- unutar središnjeg naselja Varaždinske Toplice u dijelu koji je unutar granica *GPU-a*, prema navedenom u članku 221.
- unutar ostalih *UPU-a*, akt za građenje može se izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

#### **Članak 227.**

(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.

#### **Članak 228.**

(1) Obaveza izrade detaljnih planova uređenja (*DPU-ova*) propisanih Generalnim planom uređenja Varaždinskih Toplica (*GPU-om*) se ukida.

#### **Članak 229.**

(1) Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja utvrdit će Grad svojim aktima (programima, odlukama i dr.).

#### **Članak 230.**

(1) Svi dokumenti prostornog uređenja užih područja, tj. urbanistički plan uređenja, kao i propisani dokumenti za lociranje i građenje, moraju biti izrađeni u skladu s ovim Planom.

(2) Prostornim planovima iz stavka 1. ovog članka mogu se propisati detaljniji uvjeti za izgradnju i uređenje prostora. U slučaju da se donesu odredbe strože od odrednica iz ovih

Odredbi za provođenje, kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje/građenje primjenjivat će se strože odredbe.

#### **Članak 231.**

(1) Kod prijenosa elemenata iz kartografskih prikaza Plana u mjerilu 1 : 25.000 na podloge u većim mjerilima (a iznimno i onih elemenata Plana koji se prikazuju u mjerilu 1 : 5.000), dozvoljena je prilagodba/usklađenje elemenata odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge (to se osobito odnosi na reinterpetaciju novih katastarskih podloga), kao i manja odstupanja od granica obuhvata UPU-a prikazanih u grafičkom prikazu, a u skladu sa stvarnim stanjem na terenu.

#### **Članak 232.**

(1) Ovim Planom se osim zahvata utvrđenih posebnim propisom ne utvrđuju drugi zahvati za koje je potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš (PUO).

### **9.2. Uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ)**

#### **Članak 232.a**

(1) Ovim Planom se građevinsko područje razgraničava na izgrađeni i neizgrađeni dio, a neizgrađeni dio se dodatno dijeli na uređeni i neuređeni dio. Isto je prikazano na graf. priložima br. 4. Građevinska područja naselja.

#### **Članak 232.b**

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

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

(3) 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.

(4) Građevinama za odvodnju otpadnih voda smatraju se: sustav javne odvodnje s uređajem za pročišćavanje, individualni sustav odvodnje s uređajem za pročišćavanje (npr. u gospodarskoj zoni, na farmi i sl.), septička jama, sabirna jama, predtretman otpadnih voda prije upuštanja u sustav odvodnje, predtretman oborinskih voda prije upuštanja u kanale i vodotoke i sl.

#### **Članak 232.c**

(1) Neizgrađenim-uređenim područjem građevinskog područja naselja smatraju se parcele (građevne čestice) kojima je moguće osigurati pristup na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu (minimalno građevinu za odvodnju otpadnih voda).

(2) Unutar neizgrađenog-uređenog građevinskog područja mogući su svi zahvati kao i u izgrađenom građevinskom području, sukladno odredbama za provođenje ovog Plana.

(3) Osim parcela koje imaju direktan pristup osnovnoj infrastrukturi, unutar dijela građevinskog područja označenog kao „neizgrađeno-uređeno“, postoje pojedinačne parcele za koje je kroz postupak preparcelacije ili kroz osnivanje prava služnosti prolaza moguće postići pristup osnovnoj infrastrukturi. Isto je potrebno provesti/osigurati kroz dokumentaciju i proceduru za ishodenje dozvole za gradnju na takvim parcelama.

(4) U slučaju spajanja parcele označene u Planu kao neizgrađene-neopremljene (svjetlo plavo) s parcelom koja je označena kao izgrađena (sivo) ili kao neizgrađena-opremljena (bijelo), na istoj se može graditi bez uvjeta prethodne izgradnje nove ulice.

### Članak 232.d

(1) Grad Varaždinske Toplice je donio Odluku o mreži nerazvrstanih cesta koja je objavljena u *Službenom vjesniku Varaždinske županije*. Neke od tih cesta nemaju svoje parcele, a neke parcele su preuske, tj. svojim poprečnim presjekom ne zadovoljavaju minimalne uvjete propisane ovim Planom. Preduvjet za novu izgradnju uz nerazvrstane ceste koje nemaju formiranu parcelu ili im je parcela preuska, je formiranje parcele ovim Planom propisanog profila, minimalno do građevne čestice na kojoj se planira gradnja.

(2) U iznimnim slučajevima, koje procjenjuje tijelo nadležno za izdavanje dozvola za lociranje/građenje, a uz suglasnost JLS-a, može se izdati dozvola za građenje uz minimalni uvjet da se uz predmetnu građevinsku parcelu osigura segment parcele pristupne ceste propisane širine, koji će se naknadno uklopiti u parcelu pristupne prometnice.

(3) Ovaj članak se odnosi samo na izgradnju uz nerazvrstane ceste koje nemaju formiranu parcelu ili im je parcela preuska, ali postoje u stvarnosti, u slučaju kad se nalaze u neizgrađenom području, uređenom ili neuređenom.

### Članak 232.e

(1) Ovim Planom se za sve neuređene dijelove građevinskog područja za koje se prema Zakonu obavezno donosi UPU, a nisu obuhvaćeni obavezom izrade UPU-a prema članku 222. ovih odredbi, propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU. Sukladno članku 76. st. 3. i članku 79. st. 2. Zakona (odnosno u skladu s nadležnim propisom o prostornom uređenju) u tom slučaju izrada UPU-a nije obavezna.

(2) 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.

(2) Područja za koja se propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU označena su na graf. priložima br. 4 *Građevinska područja naselja* svjetlo plavom bojom i oznakom UPZ 1- x.

(3) Većina područja za koja se ovim Planom propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru su male zone u kojima je planirana namjena mješovita, pretežito stambena, te se za iste primjenjuju članci iz poglavlja 2.2.1. *Zone mješovite, pretežito stambene namjene* ovih odredbi za provođenje.

(4) Područja za koja se ovim Planom propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru, a koja ne spadaju u zone iz prethodnog stavka su pojedinačno obrađena u nastavku ovih odredbi (čl. 232.g - 232.k.).

(5) Osnovni preduvjet za izgradnju u područjima označenim oznakom „UPZ“, a u kojima je označen koridor nove ulice, je izgradnja te ulice, odnosno formiranje parcele te prometnice, a minimalno uređenje je izvedba kolnika kao makadam.

(6) U slučaju kad je koridor nove ulice/pristupne ceste označen na parceli koja je izvan „UPZ-područja“, na istoj treba rezervirati prostor za novu ulicu, a izvan tog prostora se ta parcela može koristiti sukladno namjeni u kojoj se nalazi.

(7) Svim koridorima je definiran najmanji profil koji iznosi:

- **profil 1-1** je minimalne širine 3,5 m, što podrazumijeva slijepu ulicu (sukladno čl. 150. st. 2. ovih Odredbi) ili jednosmjernu ulicu
- **profil 2-2** je minimalne širine 6 m, što podrazumijeva dvosmjernu prometnicu s kolnikom širine minimalno 5 m, ili kolnik širine 3 m, uz izvedbu ugibališta (sukladno čl. 149. st. 3. i 4. ovih Odredbi)
- **profil 3-3** je minimalne širine 8 m, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika 5,0 m (dvosmjerni promet) s nogostupom najmanje s jedne strane minimalne širine 1,2 m.
- **profil 4-4** je minimalne širine 10 m, što podrazumijeva minimalnu širinu kolnika 5,0 m (dvosmjerni promet), s izvedbom nogostupa s obje strane.

(8) Iznimno se u područjima u kojima nije označen koridor nove ulice ne planira njena izgradnja, već je nova izgradnja moguća spajanjem parcela u dubini građevinskog područja s onima uz postojeće prometnice, formiranjem pristupnog puta u vlasništvu vlasnika do građevne čestice ili osnivanjem prava služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. U protivnom te parcele ostaju/postaju zavrtnje poljoprivredne parcele do kojih se pristup ostvaruje preko uličnih parcela istih vlasnika, koji na njima mogu graditi prateće gospodarske objekte i pomoćne građevine.

(9) Područja iz prethodnog stavka su: Varaždinske Toplice – UPZ 4 (dvije zone), Lukačevac T. – UPZ 1, Gornja Poljana – UPZ 4 (dvije zone), Donja Poljana – UPZ 4 (dvije zone) i Jalševac S. – UPZ 1, a sastoje se od više manjih površina u dubini građevinskog područja naselja.

(10) Unutar područja UPZ 1 u naselju Varaždinske Toplice moguća je gradnja na parcelama uz postojeći put (nerazvrstanu cestu čk.br. 6081) do dubine od cca 60 m, tj. potrebno je ostaviti mogućnost formiranja građevinskih parcela u dubini zone, koje će imati prilaz sa suprotne strane preko planirane prometnice. Gradnja na parcelama uz postojeći put (nerazvrstanu cestu) do dubine od cca 60 m moguća je i prije izvedbe planirane prometnice u zoni, s tim da se ostavi koridora širine 10 m za istu, kao proširenje postojećeg puta čk.br. 6194.

(11) U koridoru prometnica iz st. 7. ovog članka vodi se sva ostala potrebna infrastruktura (poželjno u zelenom pojasu), no moguće je nove građevine priključiti i na postojeću infrastrukturu u okruženju, privremeno ili trajno, ukoliko je takvo rješenje racionalno.

(12) Moguća je realizacija prometnice i u fazama, minimalno do parcele na kojoj se planira gradnja.

(13) Moguća su manja odstupanja od trase koridora prometnice prikazane na kartografskom prikazu.

(14) U svim „UPZ-područjima“ 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.

(15) U području „Tuhovec – UPZ 1“, u okruženju priključnog plinovoda DN100/50 do MRS „Tuhovec“ potrebno je ishoditi posebne uvjete gradnje od upravitelja plinovoda za sve zahvate unutar zaštitnog pojasa koji iznosi 30 m lijevo i desno od osi plinovoda.

(16) U svim „UPZ-područjima“ primjenjuju se na primjeren način mjere određene ovim Planom: Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, te Zahtjevi zaštite i spašavanja.

#### Članak 232.f

(1) Ukoliko unutar bilo kojeg područja označenog oznakom UPZ postoje parcele s legalnom izgradnjom koja nije detektirana ovim Planom, na istima je prije ostvarenja uvjeta provedbe zahvata u prostoru moguće izdavanje dozvola za rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.4. ovih Odredbi.

(2) Prethodni stavak se odnosi na izgradnju nastalu prije 15.02.1968. godine, izgradnju temeljem građevne dozvole i posebnog rješenja o gradnji nakon 15.02.1968. godine, izgradnju ozakonjenu u propisanom postupku, te na zahvate za koje je u tijeku postupak izdavanja dozvole pokrenut prije stupanja na snagu ovog Plana.

#### „Varaždinske Toplice - UPZ 2 - nova stambena zona“

#### Članak 232.g

(1) Neizgrađeno i neopremljeno područje „Varaždinske Toplice – UPZ 2“, u sjeveroistočnom dijelu naselja, prikazano na kartografskom prilogu br. 4.1., površine je cca 4,4 ha. Na ovom području se planira nova stambena zona s pratećom infrastrukturom, tj. radi se o planiranoj zoni mješovite, pretežito stambene namjene.

(2) Za ovu zonu se primjenjuju članci iz poglavlja 2.2.1. *Zone mješovite, pretežito stambene namjene* ovih odredbi za provođenje, uz slijedeće iznimke:

- u ovoj zoni se ne planira izgradnja poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti (čl. 11.)
- u ovoj zoni se ne planira izgradnja gospodarskim građevinama (vezanim uz poljoprivredu) s potencijalnim izvorima zagađenja, tj. gospodarskih građevina za uzgoj i tov stoke i peradi.

(3) U ovoj zoni se preferira izgradnja višestambenih građevina (npr. POS).

(4) U sjevernom dijelu ove zone mogu se graditi građevine povremenog stanovanja.

(5) Za sadržaje **javne i društvene namjene** u ovoj zoni primjenjuju se članci iz poglavlja 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi.

(6) U sklopu ove zone mogu se uređivati **zelene površine** sukladno čl. 15. st. 1. ovih Odredbi. U sjevernom dijelu zone predlaže se sačuvati postojeću kvalitetniju visoku vegetaciju u najvećoj mogućoj mjeri.

#### Promet i ostala infrastruktura

(7) Mreža prometnica (stambenih ulica) u zoni prikazana je na kartografskom prilogu br. 4.1. u mj. 1:5.000, s definiranim minimalnim koridorima (profili 3-3 i 4-4). Na istom kartografskom prilogu je u mj. 1:100 prikazan karakterističan presjek glavne ulice u zoni (profil 4-4) s položajem infrastrukture, prijedlog koji se projektom može korigirati (npr. uz južnu stranu ulice, uz ogradu gospodarske zone, ne treba izgraditi nogostup, položaj infrastrukture može biti i drukčiji), no ukupni minimalni koridor ulice treba iznositi 10,0 m.

(8) Sagledavajući širu situaciju, ovim Planom se predlaže rezervacija koridora za novu pristupnu cestu izvan građevinskog područja (kroz čk.br. 4304, 4305 i 4306 k.o. Varaždinske Toplice), a kojom bi se nova stambena zona kvalitetno povezala s postojećim i planiranim sadržajima u okruženju. Do realizacije te prometnice potrebno je dodatno urediti Ul. hrvatskog proljeća (postojeću pristupnu cestu), sukladno karakterističnom presjeku iz prethodnog stavka, tj. za istu je potrebno osigurati koridor minimalne širine 10,0 m s kolnikom širine minimalno 5,0 m.

(9) U okruženju zone, tj. u koridoru državne ceste D24, Ulice hrvatskog proljeća i nerazvrstane ceste koja prolazi zapadno od zone, postojeća je infrastruktura: lokalni plinovod, vodoopskrbni cjevovod, elektroopskrbni vodovi i elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI), a u izgradnji je i sustav odvodnje (Aglomeracija), na koju će se zona priključiti.

- U zoni se planira izgradnja nove EKI kabelaške kanalizacije (KK), unutar koje će se izvesti novi pristupni kabeli koji će se spojiti na postojeću kabelsku kanalizaciju u okruženju.
- U okruženju stambene zone postojeća je plinoopskrbna mreža na koju će se zona priključiti, sukladno planovima nadležnog distributera i HERA-e.
- Kroz zonu prolazi 35 kV DV. Kod svih zahvata u zoni potrebno je poštivati zaštitni koridor dalekovoda i posebne uvjete nadležnog distributera.
- Unutar obuhvata zone će se po potrebi izvesti nova trafostanica TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana, montažna), sukladno posebnim uvjetima HEP-a. Za novu TS u zoni je potrebno osigurati parcelu kojoj je omogućen neometan prilaz s javne površine.
- Unutar zone, u koridoru internih prometnica, treba osigurati koridor za polaganje srednjenaponskog 10(20) kV priključnog kabela i niskonaponske mreže.
- Javna rasvjeta u zoni će se postavljati na metalne stupove, koji se postavljaju uz vanjski rub nogostupa, u pravilu u zelenom pojasu, s jedne strane ulice.
- Vodoopskrba nove stambene zone biti će iz Regionalnog vodovoda Varaždin.
- U koridorima obodnih ulica postojeća je vodoopskrbna mreža na koju će se priključiti i novi vodovod u zoni.
- Planirani sustav sanitarne odvodnje zone će se priključiti na sustav sanitarne odvodnje naselja, odnosno Grada Varaždinske Toplice u sklopu Aglomeracije.
- Oborinske vode iz zone, prateći nagib postojećeg terena, odvodit će se putem cjevovoda (ili otvorenih kanala) prema postojećim otvorenim vodotocima (kanalima).

(10) Kod projektiranja svih prometnica u zoni potrebno je paralelno projektirati i svu ostalu potrebnu infrastrukturu, odnosno definirati njezin položaj.

(11) Na području „Varaždinske Toplice – UPZ 2“ 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.

### **Gustoća izgrađenosti**

(12) Najveća dozvoljena etažnost u zoni  $E = P_o/suteren + P + 1 + Potkr$ . Izuzetno, za višestambene zgrade moguća je  $E = P_o/suteren + P + 2 + Potkr$ .

(13) Najveća dozvoljena visina građevine mjereno od kote uređenog terena uz pročelje, na njegovom najnižem dijelu, do vijenca, tj. do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja (čija visina ne može biti viša od 1,2 m) je 9,0 m, odnosno 11,0 m kod dvokatnica.

(14) Koeficijent izgrađenosti u zoni mješovite, pretežito stambene namjene „kig“ je 0,4, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice „kis“ je 1,6. Koeficijent izgrađenosti na parcelama sa centralnim sadržajima i višestambenom izgradnjom „kig“ je 0,3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice „kis“ je 1,2 za centralne sadržaje, a 1,5 za višestambenu izgradnju.

### **Mjere uređenja**

(15) S obzirom na to da se radi o zemljištu koje je u vlasništvu Grada, preporuka ovog Plana je da se za potrebe uređenja ove zone naruči izrada varijantnih urbanističko-arhitektonskih rješenja koja će detaljnije razraditi zonu, uz moguća manja odstupanja od trase prometnica predloženih ovim Planom. Za izradu tih urbanističko-arhitektonskih rješenja potrebno je dati izraditi topografsku podlogu. Po usvajanju odabrane varijante od strane Gradskog vijeća, ista će biti osnova za parcelaciju i izdavanje dokumenata za građenje.

### **Mjere zaštite**

(16) Na području „Varaždinske Toplice – UPZ 2“ primjenjuju se na primjeren način mjere određene ovim Planom: Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, te Zahtjevi zaštite i spašavanja.

### **„Varaždinske Toplice - UPZ 3 - Vrbice“**

#### **Članak 232.h**

(1) U naselju Varaždinske Toplice, u središnjem dijelu kvarta „**Vrbice**“ 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 – Vrbice“ i prikazano na kartografskom prikazu br. 4.1. u mj. 1:5000 i na kartogramu (koji je prilog Obrazloženju plana) u mjerilu 1:2000.

(2) Kartogram „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 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 tlocrtna površine osnovne građevine u ovoj zoni (stambene ili poslovne) se ograničava na 400 m<sup>2</sup>, za stambeno-poslovne 600 m<sup>2</sup>, a za višestambene građevine 1000 m<sup>2</sup>.

- Maksimalna visina građevina je prizemlje + 1 kat + potkrovlje (P+1+Pk), tj. visine vijenca do **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 kartogramu (prilog Obrazloženju plana), tj. njihov južni dio je rezerviran za izvedbu nove ulice i zonu javnog zelenila. Predmetne čestice su takove 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 – Vrbice“ 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 kartogramu „Varaždinske Toplice - UPZ 3 - Vrbice“ – (prikaz 3.b Načini i uvjeti gradnje) prikazan je „gradivi dio parcele“ unutar kojeg je moguća izgradnja osnovnih i pomoćnih građevina.

- 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 kartogramu „Varaždinske Toplice - UPZ 3 - Vrbice“ – (prikaz 3.b Načini i uvjeti gradnje), prikazan je „gradivi dio parcele“ unutar kojeg je moguća izgradnja osnovnih i pomoćnih građevina. Unutar ove zone se kroz uvjete provedbe zahvata (definirane ovim Planom), ne određuju građevinski pravci.

- U slučaju parcelacije zone, najmanja površina novoformirane parcele osnovne (poslovne) namjene je 2000 m<sup>2</sup>.

- 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, parkirišta, garaže) i infrastruktura (npr. trafostanica, kabelska kanalizacija, rasvjeta i dr.) i izvan „gradivog dijela parcele“, uz mogućnost formiranja zasebnih parcela.

- 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 tlocrtne površine osnovne građevine u ovoj zoni iznosi 2200 m<sup>2</sup>, a za pomoćnu 400 m<sup>2</sup>.

- Maksimalna visina građevina je Prizemlje + 1 kat (P+1), visine vijenca do **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 potrebno je osigurati zeleni zaštitni pojas širine cca 6 m, koji obavezno zadrži i visoko zelenilo, sukladno prikazu na kartogramu – (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 kartogramu 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 (prikazano na kartogramu u mj. 1:2000 - prilog Obrazloženju).

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

- Kod izgradnje u zoni „UPZ 3 - Vrbice“ potrebno je voditi računa o zaštitnom koridoru DC24, te o zaštitnim koridorima 35 kV kabela u izgradnji i planiranog 110 kV kabela, a koji će se odrediti prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

- 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 zasebnu 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, tj. kod izgradnje na poplavnim područjima treba se pridržavati uvjeta iz st. 1. i st. 4. čl. 58. ovih odredbi.

#### **(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 građevinskih 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.

## „Lovrentovec – UPZ 2 – Gospodarska zona“

### Članak 232.i

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Lovrentovec, uz D24 formirana je gospodarska zona, površine cca 4,64 ha, zasad neizgrađena i neopremljena. Zona je prikazana na kartografskom prilogu br. 4.8. u mj. 1:5.000 i označeno kao „UPZ 2 – gospodarska zona“.

(2) Za izgradnju u ovoj zoni primjenjuju se članci iz poglavlja 2.3.3. *Zona gospodarske namjene* i 4. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* ovih Odredbi za provođenje.

#### **Promet i ostala infrastruktura**

(3) Kroz zonu prolaze nerazvrstane ceste neadekvatne izvedbe. Da bi iste mogle postati pristupne ceste u gospodarskoj zoni potrebno je za njih osigurati koridor (parcelu) minimalne širine 10 m, te izvesti kolnik minimalne širine 5,50 m, minimalno do parcele na kojoj se gradi.

(4) Kako bi se izbjegli direktni priključci parcela u zoni na državnu cestu, ovim Planom je predložena trasa nove interne prometnice.

(5) Mreža prometnica u zoni prikazana je na kartografskom prilogu br. 4.8. u mj. 1:5.000, s definiranim minimalnim koridorima (profili 4-4). Na istom kartografskom prilogu je u mj. 1:100 prikazan karakterističan presjek interne prometnice s položajem infrastrukture, prijedlog koji se projektom može korigirati (npr. izvedba nogostupa samo s jedne strane, položaj infrastrukture može biti i drukčiji), no ukupni minimalni koridor ulice treba iznositi 10,0 m.

(6) U slučaju okrupnjivanja parcela, kad dio planiranih prometnica nije potreban, iste se ne izvode.

(7) U slučaju okrupnjivanja parcela i ishođenja uvjeta nadležne uprave za ceste za direktan priključak na D24, nove interne prometnice, ili dio njih, se ne izvodi.

(8) Zona će se priključiti na postojeću infrastrukturu u koridoru D24. Do izgradnje javnog sustava odvodnje (Aglomeracija), istu je potrebno riješiti individualno, ili zajednički za više korisnika, sukladno čl.171. ovih Odredbi.

(9) Unutar obuhvata zone će se po potrebi izvesti nova trafostanica TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana, montažna), sukladno posebnim uvjetima HEP-a. Za novu TS u zoni je potrebno osigurati parcelu kojoj je omogućen neometan prilaz s javne površine.

(10) Na području „Lovrentovec – UPZ 2 – Gospodarska zona“ 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.

(11) Na području „Lovrentovec – UPZ 2 – Gospodarska zona“ primjenjuju se na primjeren način mjere određene ovim Planom: Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, te Zahtjevi zaštite i spašavanja.

## „Škarnik – UPZ2 – Gospodarska zona“

### Članak 232.j

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Škarnik, uz LC 25143, formirana je gospodarska zona površine cca 25,68 ha. Ova zona je dijelom izgrađena/zaposjednuta, dijelom je neizgrađena-opremljena (parcele uz LC), a dijelom neizgrađena-neopremljena. Zona je prikazana na kartografskom prilogu br. 4.9. u mj. 1:5.000, a neizgrađen-neopremljen dio je označen kao „UPZ 2 – gospodarska zona“, svjetlo plavom bojom.

(2) U slučaju spajanja parcele unutar ovog „UPZ-područja“ s parcelom koja je izvan tog područja, tj. s parcelom koja je označena kao izgrađena (sivo) ili kao neizgrađena-opremljena (bijelo), na tako objedinjenoj parceli se može graditi bez uvjeta prethodne izgradnje nove ulice.

Ako preko te parcele prolazi koridor planirane nove ulice, isti je potrebno ostaviti rezerviran za tu namjenu.

(3) Zapadni dio zone je bio obuhvaćen Generalnim planom uređenja Varaždinskih Toplica (GPU-om) - "Sl. vj. *Varaždinske županije* br. 23/96, 07/00, 20/04 i 23/08), prema kojem je to područje bilo definirano kao "radna zona". Ovim izmjenama i dopunama PPUG-a se GPU u tom dijelu stavlja izvan snage.

(4) Donošenjem novog Rješenja Ministarstva kulture, predmetno područje se više ne nalazi unutar zona konzervatorske zaštite.

(5) Za izgradnju u ovoj zoni primjenjuju se članci iz poglavlja 2.3.3. *Zona gospodarske namjene* i 4. *Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti* ovih Odredbi za provođenje.

(6) Zona je smještena unutar meandra rijeke Bednje. U pojasu zone koji se nalazi uz rijeku nije predviđena gradnja. Dijelovi zone uz Bednju definirani su kao zaštitno zelenilo.

(7) Prema podacima Hrvatskih voda, čitava zona se nalazi unutar poplavnog područja. Za svaku gradnju i sve zahvate unutar ove zone potrebno je od Hrvatskih voda zatražiti aktualne podatke o vjerojatnosti pojavljivanja poplavnih voda, te sukladno tome posebne uvjete. Potrebno je pridržavati se uvjeta iz čl. 121., odnosno čl. 58. ovih Odredbi.

#### **Promet i ostala infrastruktura**

(8) U zoni se planira izvedba nove interne prometnice koja će povezati većinu parcela koje sada nemaju pristup javnoj prometnoj mreži, ni ostaloj infrastrukturi. Izgradnja na preostalim parcelama će biti moguća samo kroz okrupnjavanje parcela, tj. spajanje s parcelama koje su uz prometnice.

(9) Mreža prometnica u zoni prikazana je na kartografskom prilogu br. 4.9. u mj. 1:5.000, s definiranim minimalnim koridorom od 10 m (profili 4-4). Na istom kartografskom prilogu je u mj. 1:100 prikazan karakterističan presjek interne prometnice s položajem infrastrukture, prijedlog koji se projektom može korigirati (npr. izvedba nogostupa samo s jedne strane, položaj infrastrukture može biti i drukčiji), no ukupni minimalni koridor ulice treba iznositi 10,0 m, a kolnik minimalne širine 5,50 m.

(10) Interna prometnica se može izvoditi po fazama, sukladno dinamici izgradnje.

(11) Kroz zapadni dio zone, u smjeru sjever-jug prolazi 35 kV dalekovod, koji se planira ukinuti, a novi 35 kV kabel će se izvesti zapadno od zone, u koridoru D24. Do izgradnje 35 kV KB, u zaštitnom koridoru 35 kV DV koji iznosi 10 m (5 m obostrano) je zabranjena gradnja, odnosno svaki zahvat u tom koridoru mora biti usklađen s posebnim uvjetima HEP-a.

(12) U Poduzetničkoj zoni Škarnik je smještena jedna 10/0,4 kV trafostanica "Zona I-6" do koje vodi 10(20) kV podzemni kabel. Po potrebi će se u zoni izgraditi nova trafostanica (ili više njih), sukladno posebnim uvjetima HEP-a. Za novu TS u zoni je potrebno osigurati parcelu kojoj je omogućen neometan prilaz s javne površine.

(13) Zona će se priključiti na postojeću infrastrukturu u koridoru LC. Do izgradnje javnog sustava odvodnje (Aglomeracija), istu je potrebno riješiti individualno, ili zajednički za više korisnika, sukladno čl.171. ovih Odredbi.

(14) Unutar ovog „UPZ područja“ planira se smještaj reciklažnog dvorišta za građevinski otpad i otpad koji sadrži azbest. Lokacija označena na kartografskom prilogu br. 4.9. je orijentaciona, tj. sukladno rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, ista može biti i na drugoj lokaciji unutar gospodarske zone u Škarniku.

(15) Na području „Škarnik – UPZ 2 – Gospodarska zona“ 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.

(16) Na području „Škarnik – UPZ 2 – Gospodarska zona“ primjenjuju se na primjeren način mjere određene ovim Planom: Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, te Zahtjevi zaštite i spašavanja.

### **„Pišćanovec – UPZ 1 – SRZ“**

#### **Članak 232.k**

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Pišćanovec, južno od LC 25143, formirana je zona zelenila, sporta i rekreacije (SRZ), površine cca 1,48 ha. Ova zona je neizgrađena-neopremljena. Prikazana je na kartografskom prilogu br. 4.10. u mj. 1:5.000, označen kao „UPZ 1 –SRZ“.

(2) Uvjet za izgradnju u ovoj zoni je rješavanje pristupa istoj. Pristup će se ostvariti preko čk.br. 866/1 k.o. Drenovec. Kroz navedenu česticu treba osigurati koridor (parcelu) za izvedbu pristupne ceste, širine minimalno 10 m. Na kartografskom prilogu br. 4.10. je označen taj koridor (spoj zone na nerazvrstanu cestu), no isti se može izvesti i na drugoj lokaciji kroz navedenu česticu.

(3) Za izgradnju u ovoj zoni primjenjuju se članci iz poglavlja 2.3.2. *Zona zelenila, sporta i rekreacije (čl. 82.)*, ovih Odredbi.

## **9.3. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera**

### **MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**

#### **Članak 233.**

(1) Za područje Grada Varaždinske Toplice, sukladno zakonskoj regulativi, izrađena je *Procjena rizika od velikih nesreća za područje Grada Varaždinske Toplice – u nastavku Procjena*. (Odluka o donošenju istih je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ br.11/2022.) Ovaj dokument se koristi kao podloga za propisivanje mjera zaštite u ovom Planu.

(2) Planirane mjere zaštite i spašavanja koje treba primjenjivati u obuhvatu ovog Plana trebaju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86), te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16).

#### **Članak 233.a**

(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.

### **MJERE ZAŠTITE I SPAŠAVANJA**

#### **Članak 233.b**

##### ***Evakuacija***

(1) U slučaju ugroženosti ljudi i dobara, koja bi zahtijevala evakuaciju, za smještaj većeg broja ljudi mogu se koristiti slobodne, neizgrađene površine (zone zelenila i javne zelene površine), eventualno škola i dvorana, koje su planirane unutar građevinskog područja naselja, te i druge neizgrađene i zelene površine izvan građevinskog područja, a sve sukladno važećoj *Procjeni*.

### **Članak 234.**

#### ***Mjere zaštite od poplava***

(1) Na prostoru Grada Varaždinske Toplice mogu se javiti poplave uzrokovane oborinama obilnijeg intenziteta. Opasnost od velikih poplava prijete od izlivanja rijeke Bednje i pritoka (poplave iz 2010. i 2014. g.).

(2) Na graf. prilogu br. 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* prikazano je potencijalno poplavno područje unutar kojeg postoje zone velike, srednje i male vjerojatnosti plavljenja, a **precizniji podaci i promjene granica navedenih područja utvrđuje se preko posebnih uvjeta i sektorskih evidencija javnopravnog tijela nadležnog za zaštitu od plavljenja - Hrvatske vode.**

(3) Korištenje zemljišta u potencijalnim poplavnim područjima unutar građevinskog područja naselja definirano je člankom 58., 121., 232.h stavak 10. i 232.j stavak 7. ovih Odredbi za provođenje.

(4) U suradnji sa Hrvatskim vodama treba planirati daljnje uređenje dijelova vodotoka i bolju odvodnju s terena, te kontinuirano vršiti čišćenje vodotoka radi očuvanja njihove protočnosti.

(5) Gradnju objekata u poplavnim zonama (npr. Gospodarska zona Škarnik, poslovna zona Vrbice), te u blizini obrambenih nasipa treba definirati uz suglasnost Hrvatskih voda.

(6) Na području Grada predviđena je izgradnja dviju akumulacija - retencija i to:

- akumulacije-retencije "Jabučica" na Kruškom potoku (zapremine 280.000 m<sup>3</sup>),
- akumulacije-retencije "Sljeme" na potoku Drenovčica, na granici s Općinom Martijanec (zapremine 250.000 m<sup>3</sup>) u slivu Bednje,

a u cilju uređenja sliva i smanjenja maksimalnih protoka, tj. smanjenja opasnosti od poplava.

### **Članak 234.a**

#### ***Mjere zaštite od požara i eksplozija***

(1) Osnovne mjere **zaštite od požara** za projektiranje, izgradnju i rekonstrukciju građevina su:

- držati se Zakona o zaštiti od požara, Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe, Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara i Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje **4 m** ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine

- kao dvojne ili u nizu građene građevine moraju biti međusobno odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje **0,5 m** ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje **1 m** ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole

- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža

- na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave sukladno posebnom propisu.

- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi (objekti posebne namjene, spremnici plina, benzinske postaje i sl.) moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja sukladno posebnom propisu;

druge građevine moraju se graditi tako da su zadovoljene najmanje sigurnosne udaljenosti od građevina distribucijskog sustava zavisno o vrsti građevine sukladno posebnim propisima.

(2) Ostale potrebne mjere zaštite od požara na otvorenom prostoru (šumski prosjeci, crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) definiran je *Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje Grada Varaždinske Toplice*.

### **Članak 234.b**

#### ***Mjere zaštite od potresa***

(1) U svrhu efikasne **zaštite od potresa** potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi na području Grada uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta do VII stupnja MCS skale.

(2) Podatak o horizontalnom ubrzanju tla za potrebe projektiranja građevina na području Grada Varaždinske Toplice iznosi  $a_g = 0,20$  g.

(3) Za područja u kojima se planira intenzivnija izgradnja (većeg broja značajnih građevina) potrebno je izvršiti detaljnije specifično ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija i racionalnost građenja. Za područja u kojima se planira izgradnja višestambenih, poslovnih ili građevina društvenih sadržaja definirana je potrebna međusobna udaljenost u slučaju njihova urušavanja (članak 31. i 138.)

(4) Mjere za zaštitu od eventualnog urušavanja, posebice na prometnicama, osigurane su Planom kroz odgovarajuće dimenzioniranje javnih prometnica i uz odgovarajuće održavanje istih, kroz definirane udaljenosti regulacijske linije (linije ograde parcele) od ruba kolnika (poglavlje 5.1. *Prometna infrastruktura, Cestovni promet* Odredbi za provođenje), kroz definirane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije, te međusobne udaljenosti između građevina (poglavlje 2.2.1. *Građevinska područja, Smještaj građevine na parceli*, Odredbi za provođenje).

(5) S obzirom na mogućnost zakrčenosti ulica i prometnica uslijed urušavanja građevina i objekata potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne putove za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara.

(6) Kod izgradnje novih dijelova naselja bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 200 stanovnika/ha, a na utvrđenim rasjednim zonama potrebno je ograničiti bruto gustoću naseljenosti najviše do 50 st/ha.

(7) Vodeći računa o zonama urušavanja, tj. potrebnim udaljenostima prometnica od građevina, te planiranjem minimalnih koridora prometnica, ovim Planom stvaraju se uvjeti da postojeće i planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

### **Članak 234.c**

#### ***Mjere zaštite od klizišta***

(1) Pojave klizišta pod utjecajem su geološke građe, geomorfoloških procesa, fizičkih procesa sezonskog karaktera (npr. oborina), te ljudskih aktivnosti (sječa vegetacije, način obrade tla, izgradnja cesta i drugo).

(2) Uz povremeno javljanje suša i ostalih elementarnih nepogoda, od 2014. godine, poslije uzastopnih perioda obimnih i dugotrajnih padalina, na području Grada Varaždinske Toplice učestalo se javljaju klizišta tla. Ista su većinom sanirana.

(3) Sastav tla, te utjecaj potresa ili jakih kiša ne isključuje mogućnost pojave novih klizišta u brežnom dijelu Grada. Klizišta, ovisno o mjestu pojave, mogu ugroziti stanovništvo, oštetiti stambene objekte i cestovne prometnice, te poljoprivredne površine.

(4) Pojava klizišta utvrđuje se opažanjem na terenu, te mjerenjem pomaka tla tijekom duljeg razdoblja.

(5) Neke od preventivnih mjera za zaštitu od pojave klizišta su:

- izvedba drenažnog sustava kojim se povećava propusnost tla

- izgradnja sustava površinske odvodnje (rigoli, kanali, slivnici)
- izgradnja zaštitnih (potpornih) zidova
- smanjenje nagiba terena
- pošumljavanje, ozelenjavanje (korijenje stabilizira tlo)
- izbjegavanje gradnje u zoni klizišta.

(6) Potrebno je izraditi geološku studiju upravljanja klizištima na području Varaždinske županije, te izvršiti kartiranje klizišta u Georeferencijalnom sustavu.

#### **Članak 234.d**

##### **Ekstremne temperature**

(1) Toplinski val je prirodna pojava uzrokovana klimatskim promjenama koja često nastaje naglo, bez prethodnih najava. Zbog pripadanja području umjerene kontinentalne klime, područje Grada Varaždinske Toplice nema izraženijih toplinskih valova, no unazad 10 godina primjećuju se velike temperaturne dnevne oscilacije.

(2) Toplina može biti okidač za uzrok mnogih zdravstvenih problema i izazvati umor, srčani udar ili konfuziju te dodatno pogoršati postojeće stanje kod kroničnih bolesnika. Zdravstvenim mjerama prevencije uz medijsku podršku u pružanju pravovremenih informacija, te edukacijom stanovnika, mogu se postići najbolji rezultati zaštite od vrućine.

(3) Mjere zaštite u prostornom planiranju i gradnji kojima se može posredno postići zaštita je razvoj javne vodovodne i hidrantske mreže, klimatiziranje javnih prostora, gradnja energetski učinkovitih objekata i dr.

#### **Članak 234.e**

##### **Ekstremne vremenske pojave**

##### **(Snježni režim/ poledica/ ledene kiše/ kišne oborine/ tuča)**

(1) Osim navedenih nepogoda, na području Grada moguće su i ekstremne vremenske pojave (primjerice: snježne oborine, poledice, jake kiše, tuče, suše, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice, i dr.).

(2) Mjere zaštite od mogućih nepogoda navedenih u stavku 1. ovog članka potrebno je provoditi sukladno planovima zaštite i spašavanja (edukacija, obavješćivanje, održavanje prometnica i dr.), te sukladno pojedinim posebnim propisima.

#### **Članak 235.**

##### ***Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u gospodarskim objektima***

(1) Nove građevine koje se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (npr. rubni dijelovi gospodarskih zona), a prilikom njihova projektiranja i gradnje, te u cilju zaštite od požara i eksplozije, potrebno je pridržavati se *Mjera zaštite od požara i eksplozija* iz čl. 234. ovih Odredbi.

(2) U čl. 233.a st. 3. ovih Odredbi nabrojani su postojeći gospodarski subjekti koji drže određene količine opasnih tvari. Izgradnja stambenih objekata (namijenjenih za život ili boravak većeg broja ljudi – višekratne zgrade, škole, vrtići i sl.) u blizini navedenih objekata i unutar radijusa opasnog po ljude i sredstva, nije preporučljiva.

(3) U slučaju velikih tehničko-tehnoloških nesreća postupat će se po odredbama plana djelovanja civilne zaštite koji se dijelom temelje na podacima iz operativnih planova pravnih i fizičkih osoba.

##### ***Mjere zaštite od nastale prijetnje koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi***

(4) Prilikom projektiranja i gradnje novih građevina u kojima će se okupljati veći broj ljudi, odnosno u kojima će se postupati s opasnim tvarima, a obavezno unutar zona turizma i zona zelenila, sporta i rekreacije u Varaždinskim Toplicama, te u gospodarskim zonama,



potrebno je planirati i ugraditi, te uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja građana, te ga povezati s nadležnim županijskim centrom 112 i osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

***Mjere zaštite od ugroženosti od epidemiološke i sanitarne opasnosti – mogućnost pojave epidemija u uvjetima prirodnih i civilizacijskih katastrofa***

(5) Gripa i druge zarazne bolesti dišnog sustava uzrokovane virusom koji se prenosi kapljicama u zraku nastalim kašljanjem ili kihanjem zaražene osobe, su najvjerojatniji uzrok epidemije na području Grada Varaždinske Toplice.

(6) Zbog epidemije gripe, ali i drugih zaraznih bolesti, potrebno je osigurati i sačuvati međuprostore između građevinskih područja naselja gdje god je to moguće u cilju olakšanja provedbe karantenskih mjera.

***Mjere zaštite od ugroženosti vezane uz deponije otpada***

(7) Grad provodi organizirano prikupljanje otpada na svom području, u funkciji je reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, a Planom je definira lokacija reciklažnog dvorišta za prikupljanje građevinskog otpada i otpada koji sadrži azbest.

(8) Za zatvoreno odlagalište Glogošćak stvoreni su uvjeti za njegovu sanaciju.

(9) Za lokacije manjih divljih odlagališta otpada i otpadom onečišćenih površina ovim Planom se definira potreba sanacije.

**Članak 236.**

***Mjere sprečavanja arhitektonsko-urbanističkih barijera***

(1) Građevine društvene infrastrukture, te turističko-sportsko-rekreacijske, zdravstvene građevine, kao i građevine namijenjene za proizvodnju i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera, a sukladno posebnom propisu.

**Članak 237.**

***Ostale mjere zaštite***

(1) Ukoliko na području Grada postoje građevine ili sklopovi građevina koje bi zbog svoje namjene, odnosno djelatnosti ili eventualne prenamjene, odnosno rekonstrukcije, mogle u određenom trenutku ili vremenskom periodu izazvati ili biti pod utjecajem ugroženosti, pa zbog toga same postati daljnji izvor ugroženosti u okolnom prostoru, za njih se moraju odrediti odgovarajuće mjere zaštite, odnosno određene vrste djelovanja u slučaju da nastupi neki od elemenata ugroženosti, te iste ugraditi u Plan zaštite i spašavanja za područje Grada.

(2) Kada je zbog prenamjene, odnosno rekonstrukcije postojećih građevina i sklopova građevina iz prethodnog stavka potrebno provoditi postupak ishodaenja propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje, odgovarajuće mjere zaštite treba definirati u tom postupku.

(3) U slučaju izgradnje novih građevina i sklopova građevina, koje se na prostoru Grada mogu graditi sukladno ovom Planu i važećim propisima (a njihove lokacije nisu poznate i nisu mogle biti konkretno određene u Planu), a koje su takvog karaktera da za njih ili radi njihove uporabe treba odrediti određene mjere zaštite od prirodnih ili drugih nesreća, kao i mjere koje uključuju ograničenje korištenja okolnog područja, potrebno je te mjere definirati u okviru postupka izdavanja propisanog dokumenta za njihovo lociranje, odnosno građenje.

**Članak 238.**

(1) U slučaju da na području Grada dođe do prirodnih ili drugih nesreća koje bi usprkos provedenih mjera dovele do ugrožavanja ljudi i dobara, moguće je u ugroženim područjima privremeno za vrijeme trajanja ekstremnih ugroženosti provoditi i druge mjere koje će na odgovarajući način spriječiti daljnje ugrožavanje.

(2) U takvim slučajevima ekstremne ugroženosti, za vrijeme njihovog trajanja, nije obvezno poštivati definirane elemente i određene prioritete planirane Planom za pojedina područja, a s ciljem da se zaštiti ili spriječi ugrožavanje ljudi i dobara.

#### **Članak 239.**

##### ***Zaštita od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća***

(1) Grad Varaždinske Toplice nema obvezu gradnje javnih skloništa za potrebe sklanjanja ljudi, već će se stanovništvo sklanjati u kućnim skloništima, podrumima i postojećim javnim objektima koji se mogu uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

#### **Članak 240.**

##### ***Područja ograničenja vezanih uz posebnu namjenu - vojno skladište „Varaždin breg“ u Općini Gornji Kneginec***

(1) Na dio područja Grada Varaždinske Toplice primjenjuje se režim korištenja prostora vezan uz lokaciju posebne namjene (od interesa za obranu), koja se nalazi sjeverozapadno od teritorija Grada - na području susjedne Općine Gornji Kneginec, u naselju Varaždin Breg.

(2) Poseban režim gradnje, vezan uz lokaciju posebne namjene – vojno skladište, odnosi se na sjeverozapadni dio naselja, koji se nalazi unutar prostora za koji su definirane **zone ograničene izgradnje**.

(3) Sjeverozapadni dio naselja Vrtlinovec i manji dio vikend zone naselja Martinkovec je obuhvaćen 3. zonom zaštite, a veoma mali rubni dio naselja Vrtlinovec i 2. zonom zaštite. Zaštitne zone su prikazane na kartografskom prikazu broj 3.2. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“, te detaljnije na kartografskom prikazu broj 4.2. „Građevinska područja naselja Vrtlinovec i Martinkovec“.

(4) Režimi građenja u zonama zaštite su slijedeći:

##### **2. zona – zona ograničenog građenja**

- zabranjena je gradnja industrijskih građevina, stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, magistralnih prometnica i 110 kV DV, bez ishođene suglasnosti Ministarstva obrane
- unutar zone ograničenog građenja, na udaljenosti većoj od 800,0 m od ograde VS kompleksa, dozvoljeno je građenje ostalih prometnica osim magistralnih, dalekovoda naponske razine manje od 110 kV i pogonskih skladišta, uz suglasnost Ministarstva obrane

##### **3. zona – zona kontroliranog građenja:**

- zabranjena je gradnja novih urbaniziranih naselja, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi, bez ishođene suglasnosti Ministarstva obrane
- unutar zone kontroliranog građenja, na udaljenosti većoj od 1.500,0 m od ograde VS kompleksa, dozvoljeno je građenje magistralnih prometnica i dalekovoda naponske razine 110 kV i više, uz suglasnost Ministarstva obrane.

(5) Suglasnošću iz stavka 4. ovog članka smatra se potvrda glavnog projekta prema Zakonu o gradnji.

(6) Moguća odstupanja od zabrana gradnje navedenih u stavku 4. ovog članka utvrđuje Ministarstvo obrane u posebnim uvjetima koji se izdaju u svrhu izrade pojedinog glavnog projekta, temeljem članka 7. Pravilnika o zaštitnim i sigurnosnim zonama oko vojnih lokacija i građevina („Narodne novine“ broj 122/15).

(7) Na zahvate koji nisu specificirani u stavku 4. ovog članka se režimi građenja ne primjenjuju.

(8) Iznimno od stavka 4. ovog članka, bez suglasnosti Ministarstva obrane moguće je vršiti rekonstrukciju postojećih građevina svih namjena u svim zonama, radi osiguranja bitnih zahtjeva za građevinu sukladno Zakonu o gradnji ili radi poboljšanja uvjeta života i/ili rada sukladno ovom Planu.

(9) Nakon provedbe planirane prenamjene zone posebne namjene (VS „Varaždin Breg“), pokrenut će se postupak ukidanja režima građenja u odnosu na posebnu namjenu, tj. ukidanja zona zaštite.

#### **9.4. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

##### **Članak 241.**

(1) Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

(2) U smislu rekonstrukcije iz stavka 1. ovog članka smatra se za:

##### **I. stambene, odnosno stambeno-poslovne i manje poslovne građevine:**

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine u postojećim gabaritima,
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica), ukupne površine max. **20 m<sup>2</sup>**,
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, s tim da ukupna bruto izgrađena površina svih etaža, uključujući postojeće, ne prelazi **100 m<sup>2</sup>**,
5. uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor,
6. postava novog krovišta, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke 4. ovog stavka,
7. izgradnja nove ograde i sanacija postojeće ograde;

##### **II. građevine druge namjene (poslovne građevine, javne i društvene, infrastrukturne, prometne):**

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine,
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše **20 m<sup>2</sup>** za građevine do **100 m<sup>2</sup>** bruto izgrađene površine, odnosno do **20 m<sup>2</sup> + 5%** ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko **100 m<sup>2</sup>**,
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine unutar postojećih gabarita, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe štetno na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima,
4. promjena tehnologija unutar postojećih gabarita, također pod uvjetom da ista ne pogoršava stanje okoliša ili ne utječe štetno na zdravlje ljudi,
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture,
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture,
7. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija,
8. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena.

##### **Članak 242.**

(1) Rekonstruirati se mogu i pomoćne i gospodarske (vezano uz poljoprivredu) građevine koje nisu u skladu s namjenom definiranom ovim Planom, ali samo unutar postojećih gabarita i uz zadržavanje postojećih namjena, a do realizacije planiranog.

(2) Do realizacije planiranog, mogu se rekonstruirati i javne prometne površine, te građevine i uređaji infrastrukture na javnim prometnim površinama, u obimu neophodnom za korištenje.