

1. Obrazloženje Izmjena i dopuna prostornog plana

Prilog iz članka 58. podstavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji

1. Obrazloženje

SADRŽAJ:

UVOD	1
1. POLAZIŠTA	4
1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova	4
2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA	7
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	9
3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Grada u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije	9
3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina	9
A) RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/ POVRŠINA NASELJA	10
- Građevinsko područje naselja	10
B) RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA	14
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja	14
- Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja	17
- Neizgrađene površine izvan građevinskog područja naselja	18
3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture izvan naselja; poljoprivredne, šumske, vodne i ostale površine) – zbirna tablica 3a.	19
3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti	20
3.3.1. Gospodarske djelatnosti u prostoru	20
a) Gospodarsko-proizvodnja namjena	20
b) Turizam, ugostiteljstvo, sport i rekreacija	21
c) Poljoprivreda	22
3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	24
3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja	24
NOVELIRANJE PRIRODNE BAŠTINE	24
NOVELIRANJE KULTURNE BAŠTINE	29
3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	36
d) PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE	36
e) MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA (<i>MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI</i>)	39
3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i /ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno-povijesne cjeline) - zbirna tablica 3b	40
3.5. Noveliranje i novo planiranje infrastrukture	41
3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav	41
a) Cestovni promet	41
b) Javne telekomunikacije	43
3.5.2. Energetski sustav	44
a) Elektroopskrba	44
b) Plinoopskrba	44
3.5.3. Vodnogospodarski sustav	45
a) Vodoopskrba	45
b) Odvodnja	45
c) Zaštita od štetnog djelovanja voda	49
3.6. Noveliranje i novo planiranje gospodarenja otpadom	50

U V O D

Prostorni plan uređenja Grada Varaždinske Toplice (u nastavku teksta: osnovni Plan) donesen je 2005. godine i objavljen je u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ br. 9/2005., a ciljana izmjena i dopuna osnovnog Plana donesena je u ožujku 2009. godine i objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ br. 5/2009.

Sukladno članku 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07. i 38/09.), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice je donijelo **Odluku o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice** (objavljeno u Službenom vjesniku Varaždinske županije br.23/2008.), te dopunu **Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice** (objavljeno u Službenom vjesniku Varaždinske županije br. 19/2009.).

Prema Odluci o izradi i njoj dopuni, osnovni razlozi za izmjenu i dopuna Plana su:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07.),
- usklađenje Plana s novim propisima iz domene zaštite okoliša i zaštite prirode,
- usklađenje plana s “Konzervatorskom studijom izrađenom za potrebe izrade izmjena i dopuna PPUG-a” (NADA BENIĆ-HLEBEC dipl. ing. arh., Zagreb, 2007.)
- redefiniranje popisa zaštićene i evidentirane graditeljske baštine
- redefiniranje granica obavezne izrade UPU-a naselja Varaždinske Toplice
- definiranje građevinskog područja za potrebe razvoja rekreacijskog i spa turizma sa sportskim uslugama
- definiranje moguće lokacije za golf terene
- redefiniranje gospodarskih zona
- redefiniranje odredbi za provođenje Plana
- usklađenje plana s potrebama i propisima vezano na izgradnju građevina za potrebe obavljanja poljoprivrednih djelatnosti (stambeno-gospodarski sklopovi, farme i sl.)
- usklađenje sustava odvodnje otpadnih voda u naseljima Grada s novom “Studijom zaštite voda u Varaždinskoj županiji”
- usklađenje dijelova Plana koji se odnose na infrastrukturne sustave (osobito cestovni promet, telekomunikacije i elektroopskrbu) s novim zahtjevima
- usklađenje Plana s novom zakonskom regulativom koja definira postupanje s otpadom, uvažavajući dokumente koji su na tu temu doneseni za područje Varaždinske županije
- usklađenje Plana s propisima koji se odnose na mjere zaštite i spašavanja
- drugi, manji zahvati i korekcije plana prema pojedinačnim zahtjevima građana.

Izmjena i dopuna Plana obuhvaća čitavo područje Grada Varaždinske Toplice.

Prostor Grada Varaždinske Toplice se proteklih nekoliko godina razvijao sukladno svojem Planu Grada, usvojenom 2005. godine. U međuvremenu je došlo do pojedinih novih spoznaja, osobito vezanih na potrebe za razvoj gospodarstva (turizma, proizvodnih djelatnosti, poljoprivrede), a doneseni su i novi propisi čija primjena direktno ili posredno utječe na gospodarski razvoj Grada. Ocjenjuje se da kroz važeći

Plan, tj. neke njegove segmente nije moguće optimalno korištenje postojećih potencijala prostora, te je Plan potrebno revidirati.

Sukladno Odluci o izradi, osnovni cilj ovih izmjena i dopuna je kvalitetniji prostorni i gospodarski razvoj područja Grada Varaždinske Toplice, na načelima održivog razvoja.

Programska polazišta ovih Izmjena i dopuna predstavljaju:

- “Konzervatorska studija izrađena za potrebe izrade izmjena i dopuna PPUG-a” (NADA BENIĆ-HLEBEC dipl. ing. arh., Zagreb, 2007.)
 - “Studija zaštite voda u Varaždinskoj županiji”,
 - usklađenje s novim Zakonom,
 - usklađenje s novim trendovima iz oblasti zaštite okoliša i prirode.
- i druge studije izrađene na županijskoj razini, koje imaju utjecaj na planiranje prostora Grada (npr. Plan gospodarenja otpadom u Varaždinskoj županiji do 2015., i dr.).

Za izradu izmjene i dopune Plana koristit će se postojeća digitalna geodetska podloga u mj. 1:25000, ista na kojoj je izrađen osnovni Plan i nova vektorizirana katastarska podloga u mj. 1:5000 koju je Grad pribavio od DGU – Područni ured za katastar Varaždin.

U postupku izrade izmjene i dopune Plana Grad je zatražio sudjelovanje i podatke, planske smjernice i druge propisane dokumente od tijela i osoba iz Odluke o izradi. Većina tijela i osoba je dostavila tražene podatke (većina od dobivenih podataka u roku, a manjim dijelom i izvan definiranog roka).

Grad je prikupio i veći broj prijedloga za promjenu Plana od strane građana, pravnih osoba i mjesnih odbora, a uglavnom se odnose na proširenje građevinskog područja naselja općenito, za rezerviranje novih prostora za gospodarske zone, za potrebe sporta i rekreacije, turizma i ugostiteljstva. Većina zahtjeva odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Varaždinskih Toplica i najbližih naselja (Tuhovec, Lukačevac, Škarnik), ali uglavnom bez konkretnih programa.

Napominje se da je većina prijedloga za promjenu prihvaćena izuzev onih koji se odnose na proširenja građevinskih područja na dijelove prostora Grada koji su pod određenim režimom zaštite tj. unutar područja definirana kao planirana park šuma, planirani značajni krajobraz, osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz, a neki su prihvaćeni uz određenja ograničenja ukoliko su prijedlozi unutar područja koje je konzervatorskom studijom definirano kao zona „K“ – područje kultiviranog i prirodnog krajolika.

Temeljem planiranih promjena proizašlih iz Odluke o izradi (razlozi i programska polazišta) i prikupljenih zahtjeva i prijedloga, u sklopu postupka izmjena i dopuna potrebno je napraviti slijedeće:

A) DEFINIRANJE IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA:

- Gospodarske namjene
- Turističke namjene
- Sportsko-rekreacijske namjene
- Lokacije za reciklažno dvorište

B) REDEFINIRANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA PLANIRANIH OSNOVNIM PLANOM:

- građevinskog područja - zona mješovite, pretežito stambene namjene u većini naselja, rezerviranje zone planirane za turizam, zelenilo, sport i rekreaciju
- građevinskog područja - zona povremenog stanovanja u pojedinim naseljima

C) NOVELIRANJE SLJEDEĆIH PODRUČJA:

- noveliranje područja graditeljske i prirodne baštine u tekstualnom i grafičkom dijelu
- noveliranje posebnih mjera uređenja i zaštite
- noveliranje i planiranje infrastrukture (cestovni promet, telekomunikacije, odvodnja) u tekstualnom i grafičkom dijelu; plinoopskrba – tekstualni dio
- noveliranje i usklađivanje područja gospodarenja otpadom s novom zakonskom regulativom, u potpunom tekstualnom dijelu

D) IZMJENA I DOPUNA ODREDBI ZA PROVOĐENJE I TEKSTUALNOG DIJELA (prvenstveno za):

- dopunu uvjeta koji se odnose na smještanje gospodarskih djelatnosti
- redefiniranje uvjeta za izgradnju građevina turističkih i sportsko-rekreacijskih namjena
- redefiniranje uvjeta za izgradnju građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje, osobito građevina za uzgoj i tov životinja
- utvrđivanje potrebe izrade detaljnijih planova (UPU, DPU)
- mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti
- druge korekcije vezanu uz promjenu zakonske regulative.

Svi pobrojani elementi, odgovarajuće su obrađeni u tekstualnom dijelu osnovnog Plana - Odredbe za provođenje (u cijelosti - novelirane) i tekstualno obrazloženje, te su usklađeni sa grafičkim dijelom - svi kartografski prikazi.

Tekstualni i grafički dijelovi osnovnog Plana koji se odnose na problematiku obrađenu ovim Izmjenama i dopunama Plana, a koji su suprotni ovim Izmjenama i dopunama, neće se primjenjivati donošenjem ovih Izmjena i dopuna.

Izmjene i dopune Plana izrađene su u skladu sa Prostornim planom Varaždinske županije („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 8/2000., 29/2006. i 16/2009.), Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/2007. i 38/2009.), te Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98., 39/04., 45/04. – ispr. i 163/04.) u mjeri prilagođenoj Izmjenama i dopunama Plana, kao i ostalim propisima bitnim za izradu prostornih planova.

POLAZIŠTA

1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

Ocjena postojećeg osnovnog prostornog plana PPUG Varaždinske Toplice i ocjena oblikovanja građevinskog područja i zatečene izgradnje izvan građevinskog područja naselja

Prostornim planom uređenja Grada Varaždinske Toplice građevinska područja bila su definirana dvojako:

- kao građevinska područja većeg dijela naselja Varaždinske Toplice za koje je definirana samo granica građevinskog područja naselja bez rezervacije pojedinih dijelova naselja u neku od rezerviranih zona. Detaljnija preraspodjela prostora planirala se definirati prilikom izrade detaljnije prostorno planske dokumentacije, tj. urbanističkog plana uređenja središnjeg naselja Varaždinske Toplice. Do izrade tog plana nije došlo, prvenstveno zbog loše katastarske podloge. Na većem dijelu prostora za koji je bila predviđena izrada urbanističkog plana uređenja još uvijek je važeći Generalni plan uređenja Varaždinske Toplice u onim dijelovima u kojima nije u suprotnosti s Prostornim planom uređenja Grada. U dijelu prostora koji je postao građevinsko područje donošenjem Prostornog plana uređenja Grada, a koji je izvan granica obuhvata Generalnog plana uređenja, gradnja nije moguća do izrade planiranog urbanističkog plana uređenja središnjeg naselja Varaždinske Toplice. Sukladno zakonu Generalni plan uređenja Varaždinske Toplice važeći je najduže do 30.09.2017., a ukoliko se do tada ne donese nova detaljnija prostorno planska dokumentacija, gradnja na prostoru Varaždinskih Toplica bit će blokirana;

- kao građevinska područja za razvoj i uređenje svih ostalih naselja s pretežito stambenom namjenom, s definiranim pojedinim zonama za određene rezervirane namjene – zona centra, zona zelenila, sporta i rekreacija, zona povremenog stanovanja, gospodarska zona te zona groblja.

Osim prethodno navedenih građevinskih područja, izvan građevinskog područja naselja definirana je zona zdravstva i turizma, kao nadopuna postojećim takvim sadržajima u Varaždinskim Toplicama, te sport i rekreacija – sportski ribolov (označeno simbolom).

Pojedinačna, izdvojena i nekompaktna izgradnja (stambena ili stambeno-poslovna s pripadajućim pomoćnim i gospodarskim građevinama) koja nije obuhvaćena ni jednom od spomenutih kategorija prikazana je u grafičkom dijelu Plana kao zatečena izgradnja izvan građevinskog područja naselja. Ukoliko je predmetna gradnja izgrađena temeljem građevne dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. tretirana je kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja koja se može zamijeniti novom izgradnjom, rekonstruirati ili adaptirati samo u svrhu poboljšanja uvjeta života i rada. Sva ostala izgradnja smatrala se protivna Planu.

Analizom osnovnog Plana uočena je neusklađenost granice Grada u naselju Vrtlinovec u odnosu na granicu Općine Gornji Kneginec definiranu Prostornim planom uređenja Općine, pa je s nadležnim Katastrom preispitana točnost i korigirana granica.

Izmjene i dopune PPUG-a izrađene su na važećim katastarskim podlogama korištenjem digitalnog katastarskog plana uz napomenu da, iako će se koristiti za izradu ove izmjene i dopune, katastarska podloga za k.o. Varaždinske Toplice nije pogodna za izradu prostorno-planske dokumentacije (gruntno stanje, katastarsko stanje i stvarno stanje na terenu međusobno ne odgovaraju u velikom postotku).

S obzirom na navedeno, Grad je pokrenuo / nastavio izradu novog katastra nekretnina na području Grada Varaždinske Toplice za k.o. Varaždinske Toplice. Upitno je dovršenje novog katastra tijekom izrade ove izmjene i dopune, pa će taj novi katastar biti osnova za izradu planiranih planova nižeg reda, tj. urbanističkih planova uređenja na području Varaždinske Toplice, kao i detaljnije konzervatorske podloge.

U vremenu nakon donošenja osnovnog PPUG-a, Županija nije pribavila nove ortofoto podloge područja Županije, pa se i nadalje koriste postojeće ortofoto podloge u boji u mjerilu 1 : 5.000 koje sadrže, za sada, najažurnije stanje u prostoru (iz 2002. godine).

Sve Planom definirano građevinsko područje naselja i postojeću izgradnju izvan građevinskog područja treba provjeriti u odnosu na stvarne namjene, te po potrebi korigirati/uskladiti, a sve uz primjenu odrednica Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07.) i usklađenje s istim.

Slijedom iznijetog, te vezano uz brojne prijedloge za promjenu – proširenje građevinskog područja, proizašla je potreba sveobuhvatnog analiziranja građevinskog područja u svrhu *preoblikovanja, tj. proširenja/smanjenja i prenamjene građevinskog područja* i intervencije u grafičkom dijelu Plana.

Težeći pokretanju cjelokupnog gospodarskog razvitka s ciljem osiguranja zaposlenosti lokalnog stanovništva, te postizanja većeg životnog standarda potekla je inicijativa za povećanjem / preoblikovanjem *gospodarskih zona* definiranih važećim Planom. Radi se o gospodarskoj zoni smještenoj u naselju Hrastovec T./Petkovec T. koja se preoblikuje i gospodarskoj zoni smještenoj u naselju Škarnik koja se povećava. Gospodarske zone planirane osnovnim Planom u Grešćevini/Gornjoj Poljani i Lovrentovcu ostaju u planiranoj veličini. Otvaranje novih gospodarskih zona se ne planira zbog male izgrađenosti postojećih planiranih gospodarskih zona.

Također je iskazana potreba unošenja u Plan zone turističke namjene – „terme za zabavu i doživljaj“ i izletničkog turizma u sjevernom dijelu, te autokampa u jugozapadnom dijelu. Za unošenje zone zelenila, sporta i rekreacije iskazana je potreba u naselju Vrtlinovec za terapijsko i rekreativno jahanje, u naselju Varaždinske Toplice, u naselju Pišćanovec uz lovački dom (uz proširenje građevinskog područja) i uz vikend zonu, u naselju Pišćanovec - Čurilovec (golf igralište), te proširenja postojećih zona sporta i rekreacije u naselju Tuhovec i Gornja Poljana.

Neki od navedenih sadržaja imaju isključivo gospodarsku namjenu (proizvodnja, turizam, sport) bez stanovanja, a predstavljaju prostorne cjeline izvan naselja, pa se ovim izmjenama i dopunama, sukladno Zakonu, definiraju se kao *izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*.

Analizom provođenja prostornih planova općina i gradova, u smislu realizacije sadržaja koji se smještavaju izvan građevinskog područja i u slučaju kada za iste nije definirana konkretna ploha, uočena je potreba definiranja/korekcije/poboljšanja tekstualnog dijela Plana vezano uz mogućnost smještavanja građevina sportsko-

rekreacijske namjene, građevina turističke namjene, građevina vezano uz šumarstvo i lov, te građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

Osnovnim Planom su uvjeti smještavanja *građevina sportsko-rekreacijske i zdravstvene namjene* definirani na način da im je dana je mogućnost smještavanja unutar i izvan naselja. Za slučajeve izvan naselja bila je definirana obveza izrade urbanističko-arhitektonskog rješenja, ali i izrade DPU-a za veće prostore. Međutim sada se, sukladno novoj zakonskoj regulativi, uvodi obveza da se sadržaji koji su planirani isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja mogu smještavati samo na prostorima definiranim za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja – *izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja*. Gradnja sadržaja zdravstveno- turističke namjene planirana zapadno od građevinskog područja više se ne planira kao površina izvan naselja već se definira kao *izdvojeno građevinsko područje izvan naselja* slične namjene.

Slijedom navedenog proizašla je potreba korekcije uvjeta, odnosno preciznijeg utvrđivanja mogućnosti smještavanja i izgradnje sadržaja navedenih namjena.

Osnovnim Planom definirani su uvjeti smještavanja *građevina turističke i ugostiteljske namjene, te građevina vezanih uz šumarstvo i lov*, a korigiraju se na način da se dijele na sadržaje koji se definiraju kao *izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*, odnosno na sadržaje koji se mogu smještavati samo na prostorima definiranim za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja (šumarstvo, lov).

Za *građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (farme za biljnu proizvodnju i građevine za uzgoj i tov životinja)* također je potrebno izvršiti usklađenje uvjeta smještavanja u smislu liberalizacije gradnje takvih građevina (manjih udaljenosti, većih kapaciteta) u cilju poticanja razvoja poljoprivrede, te usklađenja s definiranim Izmjenama i dopunama Prostornog plana Varaždinske Županije (u fazi prikupljanja mišljenja i suglasnosti).

Vezano uz realizaciju nekih zona javlja se potreba definiranja izrade i obuhvata detaljnijih planova uređenja, odnosno planova užih područja, a sve temeljem izmijenjene zakonske regulative. Naime, više nije dovoljno planirati izradu UPU-a ili DPU-a Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru, već je to potrebno definirati planom šireg područja, tj. PPUO/G-om. U pravilu to znači da je takvo područje potrebno ucrtati u odgovarajući kartografski prikaz. Zakonski, takva obveza odnosi se na sve neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja ukupne površine veće od 5.000 m².

Uvažavajući nove propise, te programe i projekte koji su u međuvremenu doneseni na razini Županije i Grada, a vezani su uz zaštitu/očuvanje prostora i okoliša, novelirani su dijelovi Plana koji se osobito odnose na prirodnu i kulturnu baštinu (konzervatorska studija), te postupanje s otpadom i otpadnim vodama, kao i njihov odnos prema planiranoj/ mogućnoj izgradnji.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Ciljevi prostornog razvoja Grada županijskog i gradskog značenja, kao i ciljevi prostornog uređenja naselja na području Grada definirani su osnovnim Planom.

Potreba realizacije planiranih gospodarsko-poduzetničkih zona i sadržaja naglašava se i ovim izmjenama i dopunama, a potreba prostorne rezervacije za takvu djelatnost nameće se kroz očuvanje postojećih planiranih gospodarskih zona, odnosno njihovo preoblikovanje ili proširenje.

Potreba realizacije planiranih turističkih, te sportsko-rekreacijskih zona i sadržaja naglašava se i ovim izmjenama i dopunama, a potreba dodatne prostorne rezervacije za takve djelatnosti nameće se kroz očuvanje postojećih planiranih zona, ali i rezervacije novih.

Vezano uz razvoj infrastrukture na području Grada, konstatira se da su kroz prostorno plansku dokumentaciju ugrađena rješenja, prema kojima je moguće ostvarivanje definiranog kroz ciljeve osnovnog Plana.

S obzirom na ubrzani razvoj telekomunikacijske tehnologije te na činjenicu da su to građevine od državnog interesa, te vezano uz njihove potrebe (osobito vezano za mobilnu telefoniju) koje nije moguće planirati u prostorno-planskom dokumentu za duže vremensko razdoblje, kao i promjene vezane uz način pružanja telekomunikacijskih usluga (veći broj različitih operatera/koncesionara na području Grada), izdavanje potrebnih dokumenata za lociranje/građenje provodit će se temeljem Prostornog plana Varaždinske županije, a ne temeljem Prostornog plana Grada.

Vezano uz racionalno korištenje prostora, a osobito građevinskih područja, kroz obvezu izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja (obavezna izrada urbanističkih planova uređenja za sva neizgrađena i neuređena područja veća od 5000 m² prema nadležnom Zakonu), razvoj naselja i izgradnja unutar njih usmjerava se prema (većim dijelom) izgrađenim dijelovima naselja (interpolacije), te na one neizgrađene dijelove naselja koja će se smatrati najpogodnijima/najoptimalnijim za razvoj i izgradnju (npr. mogućnost kvalitetnog infrastrukturnog opremanja, postojanje pristupa/puta, minimalna potreba za preparcelacijom postojećih parcela i sl.), pa će se na njih usmjeriti razvoj i izraditi potrebni urbanistički planovi uređenja.

Ostala neizgrađena područja koja su ovim Planom definirana kao građevinska područja, a za koja je određena potreba izrade urbanističkih planova uređenja, gradnja neće biti moguća do izrade tih planova, pa će biti svojevrсни rezervat građevinskog područja.

Kako su na razini Županije pokrenuti neki projekti u poljoprivrednoj proizvodnji (uzgoj mliječnih krava, svinja), u cilju njihovog što lakšeg/jednostavnijeg provođenja, u ove izmjene i dopune Plana ugrađuju se novi fleksibilniji uvjeti od ranije definiranih za izgradnju izvan građevinskih područja naselja, ali i za izgradnju unutar građevinskih područja naselja, a sve usklađeno sa zaštitom prirodnih i kulturnih dobara i uz planirano unutar građevinskih područja.

Očuvanje prostora i okoliša još se više naglašava i detaljnije razrađuje ovim izmjenama i dopunama Plana u cilju osiguranja što kvalitetnijeg okruženja za život, a očituje se kroz daljnje unapređenje zaštite prirodne i kulturne baštine, ali i općenito očuvanjem prostora i okoliša osiguranjem/planiranjem višeg standarda življenja prvenstveno vezanog uz postupanje s otpadom i otpadnim vodama, a što je u međuvremenu razrađeno kroz županijske programe i projekte, ali i nove propise.

Vezano uz gospodarenje otpadom, primarni cilj županijskog i gradskog značaja je u što kraćem vremenu započeti aktivnosti na županijskom ili regionalnom konceptu gospodarenja otpadom. Prioritetni cilj Grada je sanacija postojećeg odlagališta otpada, sanacija divljih odlagališta otpada i otpadom onečišćenih površina, osiguranje mjera za postupanje s građevinskim otpadom, osiguranje mjera kojima će se iz komunalnog otpada izdvajati korisne komponente otpada i opasni dio komunalnog otpada, te glomazni otpad, a uz daljnje unapređenje postojećeg stanja u sustavu organiziranog prikupljanja i odvoženja otpada u cilju zaštite okoliša i podizanja kvalitete komunalnog standarda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

Pored županijskog plana, uvažavajući obveze i usmjerenja iz Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske, osnovnim Planom, kao i Izmjenama i dopunama Plana, predlaže se cjelovit sustav prostornog uređenja koji bi trebao omogućiti daljnji razvitak Grada Varaždinske Toplice. To se postiže određivanjem: organizacije i namjene, te korištenja prostora, sustava središnjih i razvojnih središta, gospodarskih i društvenih djelatnosti od šireg značenja, propisivanjem učinkovitih uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora, prostornih uvjeta za razvoj infrastrukturnih sustava i gospodarenje otpadom, te osobitim vođenjem računa o sprečavanju nepovoljna utjecaja na okoliš.

Osnovna prostornog razvoja Grada definirana je i obrazložena u osnovnom Planu, a temelji se na slijedećem:

- razvoju medicinske rehabilitacije i zdravstvenog turizma temeljenog na termomineralnoj vodi i suvremenim medicinskim metodama tehnologijama
- razvoju hotelijerstva, sportsko-rekreacijskog, seoskog i lovnog turizma
- razvoju gospodarstva (malo i srednje poduzetništvo) unutar poduzetničkih zona, temeljene na snažnoj poduzetničkoj aktivnosti
- razvoju centralnih funkcija i društvene infrastrukture
- razvoju proizvodnje i prerade zdrave hrane
- daljnjoj zaštiti okoliša i očuvanju povijesne baštine i tradicija.

U cilju razvoja navedenog, ovim izmjenama i dopunama povećava građevinsko područje i rezervira u zone pojedinih namjena, a u odnosu na već planirane i rezervirane osnovnom Planom.

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora

Prema novoj zakonskoj regulativi, *građevinsko područje naselja* utvrđeno prostornim planom uređenja grada je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za razvoj i proširenje naselja, a može imati i pojedine „izdvojene dijelove građevinskog područja tog naselja nastalih djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja“, kao i „izdvojeno građevinsko područje izvan naselja“.

Za sva građevinska područja definirana osnovnim Prostornim planom uređenja Grada Varaždinske Toplice napravljeno je cjelokupno evidentiranje i utvrđivanje činjeničnog stanja glede izgrađenosti na području Grada korištenjem digitalnog katastra

i digitalnog ortofoto plana, a uz istovremeno usklađivanje s novom zakonskom regulativom:

- prikaz građevinskih područja naselja s određenjem izgrađenog dijela i neizgrađenog dijela građevinskog područja
- određenje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja
- određenje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

S obzirom da unutar nekih naselja Grada Varaždinske Toplice uz osnovno građevinsko područje postoji barem jedno ili više „izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja“ u opisima i prikazima građevinskih područja pod pojmom „**građevinsko područje naselja**“ podrazumijeva se osnovno i *kompaktno građevinsko područje naselja* zajedno s „*izdvojenim dijelovima građevinskog područja nastalih djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja*“ s jedinstvenim prikazom.

Isto tako su, sukladno Zakonu, pojedine zone rezerviranih namjena koje su osnovnim Planom bile sastavni dio građevinskog područja naselja, ovim izmjenama i dopunama definirane kao rezervirane zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

Ovim izmjenama i dopunama Plana građevinsko područje obrađeno je sukladno novoj zakonskoj regulativi, uslijed čega je **usporedba podataka s površinama** iz osnovnog Plana i ovih Izmjena i dopuna **moгуća samo u odnosu na ukupnu površinu građevinskih područja**, ali ne i u odnosu postojeće izgradnje i stvarnih, novo planiranih proširenja.

Vežano uz navedeno, Planom Grada Varaždinske Toplice određene su slijedeće osnovne namjene površina:

A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- **građevinska područja naselja**

B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

- **izdvojeno građevinsko područje izvan naselja**
- **izgrađene strukture izvan građevinskog područja**
- **neizgrađene površine izvan građevinskog područja**

A) RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

Građevinsko područje naselja

Unutar građevinskog područja naselja na području Grada, osim *mješovite, pretežitо stambene namjene* planira se *rezervacija površina za povremeno stanovanje, zone zelenila, sporta i rekreacije, zona turizma, zone centra, gospodarske zone, te zone groblja*.

Na prostoru koji je definiran kao *mješovita, pretežitо stambena namjena* moguća je gradnja građevina za stanovanje, pratećih pomoćnih i gospodarskih građevina, građevina za rad bez štetnih utjecaja na okoliš, javnih i društvenih djelatnosti i pratećih sadržaja, trgovačkih i uslužnih sadržaja, turističko-ugostiteljskih, sportsko-rekreacijskih sadržaja, vjerskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture, te montažnih građevina.

Za pojedine vrste građevina Odredbama za provođenje definirani su detaljniji uvjeti izgradnje (npr. određena je najveća visina građevine u metrima, uz već definiranu katnost; dana je mogućnost primjene više vrsta krovnih konstrukcija; mogućnost postave sunčanih kolektora, antenskih uređaja i sl. na krovne konstrukcije).

Naglašena je i potreba korištenja neposredne pasivne uporabe sunčane energije u cilju povećanja dobitaka topline u zgradama, odnosno sprečavanja prekomjernog sunčanog zračenja topline u zgradama, pa je u tom cilju predloženo nekoliko urbanističkih mjera.

Za izgradnju građevina za uobičajeni uzgoj životinja unutar građevinskog područja naselja uvedene su isto tako promjene u smislu povećanja maksimalnog kapaciteta uzgoja u odnosu na definirano osnovnim Planom (povećan broj komada nekih vrsta životinja s određenjem maksimalnog broja svinja, peradi, kunića s mogućnošću da se za jednu vrstu uzgoja broj utrostručuje). Predlaže se i mogućnost uzgoja većeg broja životinja od navedenog uz suglasnost vlasnika susjednih parcela koje su u zoni utjecaja takve građevine.

Za *rezidencijalno stanovanje* je osnovnim Planom bila rezervirana jedna lokacija u Varaždinskim Toplicama, a ovim izmjenama i dopunama planira se još po jedna lokacija u naselju Varaždinske Toplice, Boričevac Toplički i Lukačevac Toplički/Tuhovec.

Vezano uz *rezervaciju površina za povremeno stanovanje, zone centra* i uz *rezervaciju površina za groblja* nisu promijenjena određenja definirana osnovnim Planom, osim u dijelu koji se odnosi na *povremeno stanovanje* unutar kojeg se daje mogućnost prenamjene vikendice ili klijeti u građevinu za stalni boravak.

Osnovnim Planom su sve rezervirane površine *zone zelenila, sporta i rekreacije i gospodarske zone*, bile definirane unutar građevinskog područja naselja, a ovim Planom se neke izdvajaju kao površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

Zone zelenila, sporta i rekreacije definirane osnovnim Planom u naseljima Vrtlinovec, Črnile i Hrastovec Toplički i nadalje ostaju unutar građevinskog područja, kao i *gospodarska zona* Petkovcu Topličkom.

Unutar građevinskog područja naselja proširenog u odnosu na osnovni Plan rezerviraju se dvije velike površine namijenjene turizmu, odnosno zelenilu sportu i rekreaciji:

- zona turizma, sporta i rekreacije – „terme za zabavu i doživljaj“ - planira se većim dijelom na, osnovnim Planom definiranom građevinskom području, te dijelom unutar predloženog proširenja građevinskog područja definiranog ovim izmjenama i dopunama Plana na području naselja Varaždinske Toplice i manjim dijelom unutar naselja Boričevac Toplički

- zona sporta i rekreacije s mogućnošću razvoja sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene planira se dijelom na, osnovnim Planom definiranom građevinskom području, te dijelom unutar predloženog proširenja građevinskog područja definiranog ovim izmjenama i dopunama Plana na području naselja Varaždinske Toplice.

Zone groblja definirane osnovnim Planom u naseljima Svibovec-Jalševac Svibovečki i Rukljevina ostaju definirane unutar građevinskog područja u istoj veličini jer su smještene neposredno uz ili su unutar građevinskog područja naselja.

Općenito, proširenja građevinskog područja naselja za druge namjene (mješovita, pretežito stambena namjena ili povremeno stanovanje) odnosi se uglavnom na korekcije vezane uz zahtjeve pojedinaca i procjenu struke, koji su uglavnom smješteni rubno ili neposredno uz građevinsko područje naselja definiranog osnovnim

Planom, izuzev u dijelu koji se odnosi na veća proširenja građevinskog područja naselja namijenjena za individualno rezidencijalno stanovanje, a koje se planira u južnom dijelu Varaždinskih Toplica i jugozapadnom dijelu naselja Lukačevac Toplički.

Tablica 1 – Namjene unutar građevinskog područja naselja (ha) – po namjenama

Namjene unutar građevinskog područja naselja (ha)										
Naselje	Mješovita, pretežito stambena namjena	Mješ.,pret.stamb.namj. - rezidencijalno stanovanje	Centralni sadržaji	Turistički sadržaji	Zelenilo,sport i rekreacija	Gospodarstvo	Povremeno stanovanje	Infrastruktura	Groblje	Ukupno
Boričevac Toplički	0,72	6,06	0	1,73	0	0	2,30	0	0	10,81
Črnile	12,19	0	0	0	1,21	0	0,97	0	0	14,37
Čurilovec	9,35	0	0	0	0	0	0,56	0	0	9,91
Donja Poljana	35,20	0	0,52	0	0	0	10,08	0	0	45,80
Drenovec	17,71	0	0,30	0	0	0	2,57	0	0	20,58
Gornja Poljana	24,65	0	0	0	0	0	3,48	0	0	28,13
Grešćevina	11,70	0	0	0	0	0	2,60	0	0	14,03
Hrastovec Toplički	15,47	0	0	0	0	0	6,64	0	0	22,11
Jalševac Svibovečki	20,42	0	0	0	0	0	9,35	0	0,30	30,07
Jarki Horvatićevi	5,16	0	0	0	0	0	4,11	0	0	9,27
Leskovec Toplički	32,22	0	0,53	0	0	0	6,66	0	0	39,41
Lovrentovec	12,08	0	0	0	0	0	3,32	0	0	15,40
Lukačevac Toplički	2,85	6,20	0	0	0	0	1,18	0	0	10,23
Martinkovec	6,38	0	0	0	0	0	19,57	0	0	25,95
Petkovec Toplički	16,95	0	0	0	0,33	0,96	3,62	0	0	21,86
Pišćanovec	18,97	0	0	0	0	0	7,94	0	0	26,91
Retkovec Svibovečki	3,73	0	0	0	0	0	3,04	0	0	6,77
Rukljevina	2,73	0	0	0	0	0	3,03	0	1,00	6,76
Svibovec	25,64	0	1,78	0	0	0	0,75	0	0,52	28,69
Škarnik	13,31	0	0	0	0	0	0,66	0	0	13,97
Tuhovec	45,05	0,65	0,30	0	0	0	6,48	0	0	52,48
Varaždinske Toplice	180,14	21,89	0	17,70	38,41	0	4,70	0	0	262,84
Vrtlinovec	22,15	0	0,36	0	0,60	0	19,99	0,47	0	43,57
Grad ukupno:	534,77	34,80	3,79	19,43	40,55	0,96	123,60	0,47	1,82	759,92

Tablica 2 - Građevinska područja naselja - ukupno

Građevinsko područje naselja (ha)				
Naselje	Izgrađeni dio GP	% od ukupnog	Neizgrađeni Dio GP	Ukupno PPUO
Boričevac Toplički	4,59	42,46	6,22	10,81
Črnile	11,54	80,31	2,83	14,37
Čurilovec	9,14	92,05	0,77	9,91
Donja Poljana	38,19	83,38	7,61	45,80
Drenovec	16,67	81,00	3,91	20,58
Gornja Poljana	16,71	59,40	11,42	28,13
Grešćevina	10,59	75,48	3,44	14,03
Hrastovec Toplički	18,42	83,31	3,69	22,11
Jalševac Svibovečki	28,05	93,28	2,02	30,07
Jarki Horvatićevi	8,21	88,57	1,06	9,27
Leskovec Toplički	29,11	73,87	10,30	39,41
Lovrentovec	11,51	74,74	3,89	15,40
Lukačevac Toplički	3,79	37,05	6,44	10,23
Martinkovec	23,38	90,03	2,57	25,95
Petkovec Toplički	19,22	80,00	2,64	21,86
Pišćanovec	15,48	57,53	11,43	26,91
Retkovec Svibovečki	4,96	73,26	1,81	6,77
Rukljevina	5,23	77,37	1,53	6,76
Svibovec	21,74	75,78	6,95	28,69
Škarnik	6,44	46,10	7,53	13,97
Tuhovec	36,63	69,59	15,85	52,48
Varaždinske Toplice	123,10	46,83	139,74	262,84
Vrtlinovec	41,13	92,70	3,24	44,37
Grad ukupno:	503,83	66,23	256,89	760,72

Napominje se da „*izgrađeni dio građevinskog područja*“, sukladno novom Zakonu, su izgrađeni dijelovi građevinskog područja i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta do 5000 m² koje s izgrađenim dijelom čine prostornu cjelinu (prema ovim izmjenama i dopunama Plana iznosi cca 503 ha).

U osnovnom Planu pod pojmom „*izgrađeni dio građevinskog područja*“ prikazivane su samo izgrađeni dijelovi građevinskog područja (prema osnovnom Planu iznosi cca 397 ha).

Slijedom navedenog, razlika u površini „*izgrađenog dijela građevinskog područja*“ od cca 106 ha nije razlika nastala izgradnjom u proteklih 4 godine, nego je to razlika vezana uz drugačiji način definiranja zaposjednutog/izgrađenog građevinskog područja u odnosu na osnovni Plan, pa usporedba podataka u smislu izgrađenosti građevinskog područja nije moguća. Navedenih 106 ha su zapravo slobodni, nezaposjednuti dijelovi građevinskog područja na kojima je moguća gradnja (*napomena: 106 ha znači cca 1060 parcela veličine 1000 m²*).

Isto tako, veći postotak izgrađenosti prikazan u ovoj tablici u odnosu na postotak izgrađenosti iz osnovnog Plana ne znači da je u međuvremenu, od donošenja osnovnog Plana, izgrađeno puno novih građevina nego se također veže uz navedeni način definiranja zaposjednutog/izgrađenog građevinskog područja.

B) RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA IZVAN NASELJA

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Pod pojmom „*izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*“ (prema Zakonu) podrazumijevaju se cjeline izvan građevinskog područja naselja namijenjene isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja.

Unutar izdvojenog građevinskog područja naselja na području Grada planira se *rezervacija površina za: gospodarsku namjenu, sportsko – rekreacijsku namjenu, turizam, površine za postupanje s otpadom (reciklažno dvorište građevinskog i komunalnog otpada)*.

Osnovni kriterij smještaja tih površina izvan naselja su:

- smještaj – rubno ili odvojeno od definiranog građevinskog područja naselja namijenjenog stalnom stanovanju (gospodarska namjena, turizam, sportsko – rekreacijska namjena)
- drugačiji uvjeti gradnje u odnosu na takve namjene unutar građevinskog područja naselja namijenjenog stalnom stanovanju (turizam, sportsko – rekreacijska namjena)
- planirane namjene unutar zone predviđene samo za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (sportsko – rekreacijska namjena)
- veličina površine planirane za samo jednu namjenu (golf igralište)
- namjena koja nije adekvatna za građevinskog područja naselja namijenjenog stalnom stanovanju (reciklažno dvorište).

Izdvojenih građevinskih područja izvan naselja rezerviranih za potrebe groblja nema na prostoru Grada, osim grobišta žrtava iz II svjetskog rata (označeno simbolom). Sva postojeća groblja smještena su rubno uz osnovno građevinsko područje naselja s kojim čine kompaktnu cjelinu i kao takva preuzeta su i ovim Izmjenama i dopunama.

Za potrebe smještaja navedenih sadržaja planira se proširenje i/ili redefiniranje *građevinskog područja naselja*, odnosno formiranje *izdvojenih građevinskih područja izvan naselja*.

Proširenje, smanjenje ili preoblikovanje postojećih ***zona rezerviranih za gospodarske namjene***, definiranih kao izdvojena građevinskih područja izvan naselja, planira se na slijedeći način:

- gospodarska zona u naselju Hrastovec Toplički – Petkovec Toplički se preoblikuje u odnosu na definirano osnovnim Planom, tj. smanjuje se u sjevernom i istočnom dijelu, a proširuje na prostor prema farmi svinja i autocesti,
- gospodarska zona u naselju Škarnik se proširuje na prostor istočno od zone definirane osnovnim Planom
- gospodarska zona u naselju Lovrentovec zadržava se u postojećoj veličini
- gospodarska zona u naselju Grešćevina-Gornjoj Poljana se smanjuje u svom istočnom dijelu, odnosno prenamijenjuje u građevinsko područje namijenjeno za mješovitu, pretežito stambenu namjenu.

Napominje se da se postojeća gospodarska zona u Varaždinskim Toplicama ne označava kao izdvojeno građevinsko područje naselja jer je ona sastavni dio naselja koje je detaljnije razrađeno planom niže razine, tj. *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice*.

Unutar gospodarskih zona definiranih u naselju Petkovec Toplički-Hrastovec Toplički, naselju Škarnik i naselju Lovrentovec daje se mogućnost uređenja reciklažnih dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad – predložene lokacije su varijantne što je detaljnije obrazloženo u poglavlju *Noveliranje i novo planiranje gospodarenja otpadom*.

Gospodarske zone obrađene su i u poglavlju *Gospodarske djelatnosti*.

U Odredbama za provođenje definirani su i dopunjeni uvjeti izgradnje i smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u pojedinim dijelovima.

Formiranje novih i proširenje ili zadržavanje postojećih **zona rezerviranih za turizam i zona rezerviranih za zelenilo sport i rekreaciju**, definiranih kao izdvojena građevinska područja izvan naselja, planira se na slijedeći način:

- zona turizma sa sportom i rekreacijom u zapadnom dijelu Varaždinskih Toplica (osnovnim Planom definirana kao *zona zdravstva i turizma sa sportom i rekreacijom*) namijenjena prvenstveno za potrebe proširenja sadržaja vezanih uz postojeće zdravstveno /lječilišne sadržaje (zadržava se u istoj veličini)

- zona izletničkog turizma na području Tonimira u sjevernom dijelu Varaždinskih Toplica

- zona turizma namijenjena za autokamp u jugozapadnom dijelu naselja Varaždinske Toplice

- zona sporta i rekreacije s mogućnošću razvoja sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene planira se na prostoru lovačkog doma (u osnovnom Planu označen samo simbolom) u naselju Pišćanovec, uz uključenje prostora sjeverno od lovačkog doma

- zona sporta i rekreacije namijenjena igralištu za golf u naseljima Čurilovec i Pišćanovec

- zona sportsko-rekreacijske namjene u naselju Pišćanovec (uz vikend zonu)

- zona sporta i rekreacije namijenjena terapijskom i rekreativnom jahanju u naselju Vrtlinovec

- zone sportsko-rekreacijske namjene u naselju Tuhovec i Gornja Poljana proširuju se u odnosu na definirano osnovnim Planom, a zona sportsko-rekreacijske namjene u Jalševcu Svibovečkom ostaje u postojećoj veličini.

Oznaka za „sportski ribolov“ (osnovnim Planom definirana simbolom) se briše ovim izmjenama i dopunama s obzirom što se veći sadržaji (građevine) vezani uz „sportski ribolov“ mogu smještavati unutar novo planirane zone *sporta i rekreacije* u Varaždinskim Toplicama, a manji sadržaji za potrebe uređenja područja za ribolov (nadstrešnice, vidikovci, odmorišta i sl.) mogu se smještavati u prostor bez da su označeni u grafičkom dijelu Plana sukladno definiranom Odredbama za provođenje.

Zone namijenjene za *turizam i za zelenilo sport i rekreaciju* obrađene su i u poglavlju *Gospodarske djelatnosti*.

Osim navedenih lokacija za koje je definirana površina, na području Grada je osnovnim Planom simbolom je označena samo šumarska kuća, koja se, zbog svog karaktera i vida aktivnosti, označava na isti način.

Odredbama za provođenje detaljnije je definirana mogućnost i način izgradnje građevina ove namjene, kao i način priključenja istih na komunalnu infrastrukturu. Isto tako definirano je kakvi se sve sadržaji mogu uređivati (eventualno i graditi) iako nisu u planskom dokumentu ucrtani ni plohom ni simbolom.

Reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i reciklažno dvorište za građevinski otpad planira se unutar definiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja, u zapadnom dijelu Grada – u naselju Petkovec Toplički-Hrastovec Toplički kao izdvojena namjena. Uz tu lokaciju predlaže se mogućnost smještaja reciklažnih dvorišta i unutar gospodarskih zona definiranih u naselju Petkovec Toplički-Hrastovec Toplički, naselju Škarnik i naselju Lovrentovec.

Postupanje s otpadom detaljnije je obrađeno u poglavlju *Noveliranje i novo planiranje gospodarenja otpadom*.

Tablica 3 – Izdvojena građevinska područja izvan naselja – po namjenama

Namjene unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)					
Naselje	Turistički sadržaji	Zelenilo, sport i rekreacija	Gospodarstvo	Reciklažno dvorište	Ukupno
Čurilovec	0	11,42	0	0	11,42
Gornja Poljana	0	2,10	1,35	0	3,45
Grešćevina	0	0	1,93	0	1,93
Hrastovec Toplički	0	0	0,64	0,37	1,01
Jalševac Svibovečki	0	0,12	0	0	0,12
Lovrentovec	0	0	5,78	0	5,78
Petkovec Toplički	0	0	20,40	1,14	21,54
Pišćanovec	0	78,32	0	0	78,32
Škarnik	0	0	27,91	0	27,91
Tuhovec	0	1,90	0	0	1,90
Varaždinske Toplice	15,22	0	0	0	15,22
Vrtlinovec	0	2,04	0	0	2,04
Grad ukupno:	15,22	95,90	58,01	1,51	170,64

Tablica 4 – Izdvojena građevinska područja izvan naselja - ukupno

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (ha)				
Naselje	Izgrađeno, zaposjednuto	% od ukupnog	Neizgrađeno	Ukupno PPUO
Čurilovec	0	0	11,42	11,42
Gornja Poljana	0,86	24,93	2,59	3,45
Grešćevina	0	0	1,93	1,93
Hrastovec Toplički	0	0	1,01	1,01
Jalševac Svibovečki	0,12	100	0	0,12
Lovrentovec	0	0	5,78	5,78
Petkovec Toplički	0	0	21,54	21,54
Pišćanovec	0,43	0,55	77,89	78,32
Škarnik	1,50	5,37	26,41	27,91
Tuhovec	1,00	52,63	0,90	1,90
Varaždinske Toplice	0	0	15,22	15,22
Vrtlinovec	0	0	2,04	2,04
Grad ukupno:	3,91	2,30	166,73	170,64

Napomena: Analiza i utvrđivanje površina je temeljena na planiranom građevinskom području ucrtanom u kartografskim prikazima br. 4. Građevinska područja naselja i to na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, te izgrađenom/zaposjednutom području detektiranom na ortofoto podlogama i usklađeno s digitalnim katastarskim planom

Tablica 5 – Ukupno građevinsko područje

Ukupno građevinsko područje							
	Osnovni Plan	Izmjena i dopuna Plana					Povećanje GP
	(ha) Ukupno GP	(ha) izgrađeno GP	% izgrađenog GP	(ha) neizgrađeno GP	(ha) ukupno GP	% ukupnog GP u Gradu	
GP naselja	725,67	503,83	66,23	256,89	760,72	9,53	35,05
Izdvojeno GP izvan naselja	0	3,91	2,30	166,73	170,64	2,14	170,64
UKUPNO GP	725,67	507,74	54,51	423,62	931,36	11,67	205,69

Usporedbom površina planiranog građevinskog područja osnovnog Plana i izmjena i dopuna Plana u gornjoj tablici vidljivo je da je **površina** ukupnog građevinskog područja planirana ovim izmjenama i dopunama **povećana u odnosu na površinu iz osnovnog Plana za 205,69 ha**.

Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja

Kako su na razini Županije pokrenuti projekti u cilju poboljšanja poljoprivredne proizvodnje (uzgoj mliječnih krava, svinja), u tom smislu su se kroz izmjene i dopune Plana Grada Varaždinske Toplice unijele promjene vezane uz mogućnost gradnje **građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti** koje će budućim investitorima omogućiti izgradnju građevina za uzgoj životinja po blažim kriterijima od dosadašnjih, tj. na manjim udaljenostima od građevinskih područja u odnosu na dosad definirane.

U grafičkom dijelu osnovnog Plana prikazane su lokacije postojećih poljoprivrednih gospodarstava (farmi s uzgojem i tovom životinja) koje se nalaze izvan građevinskog područja – dvije farme u Petkovcu Topličkom (ukupne površine 2,57 ha) i simbolom označeno poljoprivredno gospodarstvo u Drenovcu.

Vezano uz kapacitet građevina za uzgoj životinja definirana su određena ograničenja. Za određene veličine/ kapacitet uzgoja, uvedena je obveza unošenja lokacije farme u grafički dio plana (odnosi se na kapacitete veće od 200 uvjetnih grla za ostale vrste životinja, odnosno na 20.000 pilića).

Vezano uz smještaj mogućih lokacija takvih građevina, dosadašnja ograničenja definirana osnovnim Planom se korigiraju, tj. ograničenje gradnje građevina za uzgoj životinja se proširuje u odnosu na područja definirana osnovnim Planom (osnovnim Planom je ograničenje definirano za područje naselja Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički i dijelove okolnih naselja, te za područje planiranog značajnog krajobraza - šumsko područje Kalnika). Ovim izmjenama i dopunama se, s obzirom na planirana proširenja građevinskog područja i rezervirane namjene unutar njih, predlaže proširenje ograničenja gradnje građevina za uzgoj životinja i na veći dio područja naselja

Lukačevac Toplički (do puta sjeveroistočno od naselja), na dio naselja Tuhovec s južne strane naselja (do puta za „mlin“), na gotovo cijelo područje naselja Škarnik, na cijelo naselje Pišćanovec, te na jugoistočni dio naselja Čurilovec (od definiranog građevinskog područja).

Na području planiranog značajnog krajobraza - šumsko područje Kalnika, na području osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza (kako je označeno u grafičkom prikazu - *karta 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*), a temeljem ove izmjene i dopune i na području nacionalne ekološke mreže, ne dozvoljava se gradnja tovilišta, ali je moguća izgradnja stočne farme u okviru stambeno-gospodarskog sklopa.

U tehničko-provedbenom smislu unesene su promjene/dopune vezane na neke koeficijente ovisno o vrsti stoke, definirane su maksimalne visine moguće gradnje, a definiran je i način postupanja u slučaju gradnje više takvih građevina u neposrednoj blizini.

Predmetna tematika obrađena je i u poglavlju *Gospodarske djelatnosti u prostoru – Poljoprivreda*.

Postojeća izgradnja koja je detektirana osnovnim Planom definiranih granica građevinskog područja (s obzirom na smještaj i veličinu), i dalje se definira kao „**zatečena izgradnja izvan građevinskog područja naselja**“, osim ukoliko je temeljem nekog od prijedloga za promjenu uslijedila promjena pa se predmetni prostor definira kao građevinsko područje.

Pojedine građevine ili manje skupine građevina koje se ne uklapaju u definirano građevinsko područje (na nepristupačnim mjestima, u šumi, udaljeno od definiranih granica građevinskog područja) i dalje se definiraju kao „**zatečena izgradnja izvan građevinskog područja naselja**“.

Sukladno Odredbama za provođenje, takve građevine imaju određena prava gradnje, a ovisno o vremenu njihove izgradnje, odnosno u ovisnosti da li su izgrađene temeljem potrebnih dozvola ili ne.

Neizgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja

U poglavlju *3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti, 3.3.1. Gospodarske djelatnosti u prostoru, c) Poljoprivreda* dan je pregled mogućnosti razvoja poljoprivrede, odnosno korištenja poljoprivrednih površina uz već navedeno u osnovnom Planu.

S obzirom da se ovim izmjenama i dopunama Plana planira proširenje građevinskog područja na način opisan u poglavlju *3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora - A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA- Građevinska područja naselja i B) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA - izdvojeno građevinsko područje izvan naselja*, šumske površina, odnosno ostale poljoprivredne i šumske površine definirane osnovnim Planom se smanjuju.

Kao što se prikazuje u tablici 6., promjena šumskih površina odnosi se na **smanjenje površina šuma gospodarske namjene za 17,83 ha**, tj. s 4.500,00 ha na 4482,17 ha. Na područjima koja su dosad bila definirana kao šumske površine planira se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja - sadržaji sporta, rekreacije i turizma unutar, te u manjem dijelu građevinsko područje naselja. Planirani sadržaji sporta, rekreacije i turizma znače manju izgrađenost (10 % za sport i rekreaciju i 20 % za

turizam kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, 30 % za turizam unutar građevinskog područja naselja), kao i obvezu uređenja parkovnih nasada i prirodnog zelenila u većem postotku (60 % za sport i rekreaciju izvan građevinskog područja, 40 % za turizam).

Smanjenje ostalih poljoprivrednih i šumskih površina se planira za **190,43 ha**, tj. s 2.486,23 ha na 2995,80 ha. Na područjima koja su dosad bila definirana kao *ostale poljoprivredne i šumske površine* planiraju se proširenja građevinskih područja naselja, te izdvojeno građevinsko područja izvan naselja rezervirano za gospodarske sadržaje i sadržaje zelenila, sporta i rekreacije.

Tablica 6 - Prikaz smanjenja poljoprivrednih / šumskih površina

Prikaz smanjenja poljoprivrednih / šumskih površina			
Namjena površina	Ukupno površina prema osnovnom Planu (ha)	Smanjenje prema liD Plana (ha)	Sveukupno površina prema liD Plana (ha)
Šumske površine	4.500,00	17,83	4482,17
- gospodarske šume	4.500,00	17,83	4482,17
Ostale poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	2.486,23	190,43	2295,80

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

Zbirna tablica 3.a

Red. broj	Naziv županije Naziv općine	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Grad	stan/ha ha/stan*
1.0.		ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				
1.1.		Građevinska područja ukupno	G	931,36	11,67	7,49
		- izgrađeni dio GP ukupno	P	507,74	6,36	0,13*
		<i>Građevinska područja naselja</i> ukupno	GN	759,92	9,53	9,19
		- izgrađeni dio GP naselja ukupno	P	503,68	6,31	0,11*
		<i>Izdvojena GP izvan naselja</i> ukupno	GI	170,64	2,14	40,94
		- izgrađeni dio izdvoj. GP izvan naselja ukupno	P	3,91	0,05	0,02*
1.2.		Izgrađene strukture izvan GP naselja ukupno		2,57	0,03	2713,21
		- farme (ostale namjene nisu definirane kao površine)				3,68*
1.3.		Šumske površine *ukupno	Š	4482,17	56,22	*0,64
		- gospodarske	Š1			
1.4.		Ostale poljoprivredne i šumske površine *ukupno	PŠ	2295,80	28,80	*0,33
1.5.		Vodne površine – vodotoci *ukupno	V	107,85	1,34	*0,02
		(ostale vode su u sklopu drugih namjena)				
1.6.		Ostale površine - infrastrukturni sustavi *ukupno	IS	155,25		*0,02
		- cestovni i drugi koridori			1,94	
		GRAD ukupno		7.975,00	100,00	0,87 *1,143

Za izračun gustoće naseljenosti stan/ha i ha/stan* uzet je broj stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva iz 2001. godine (6.973 stanovnika).

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.3.1. Gospodarske djelatnosti u prostoru

a) Gospodarsko proizvodna namjena

Vežano uz postojeću i planiranu gospodarsku aktivnost predviđa se proširenje odnosno preoblikovanje postojećih zona za gospodarsku namjenu definiranih osnovnim Planom.

Građevinska područja namijenjena gospodarskoj djelatnosti obrađena su u skladu s novom zakonskom regulativom što je rezultiralo njihovim izdvajanjem i definiranjem većine tih površina kao izdvojena građevinska područja izvan naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja, izuzev jedne zone koja se zadržava u građevinskom području naselja zbog svog smještaja.

U tom smislu formiraju se nova izdvojena građevinska područja izvan naselja planirana za gospodarsku namjenu bez stanovanja:

- gospodarska zona u naselju Petkovec Toplički – Hrastovec Toplički se preoblikuje u odnosu na definirano osnovnim Planom, a ukupna planirana površina zone, većinom smještena u Petkovcu Topličkom, je cca 21 ha – *zona se smanjuje za 9,5 ha u odnosu na definirano osnovnim Planom koja je veličine 30,50 ha*)

- gospodarska zona u naselju Škarnik se proširuje u odnosu na definirano osnovnim Planom, a ukupna planirana površina zone je cca 27,90 ha - *zona se povećava za 18,70 ha u odnosu na definirano osnovnim Planom koja je veličine 9,20 ha*

- gospodarska zona u naselju Grešćevina - Gornja Poljana se dijelom prenamijenjuje pa se površina zone smanjuje u odnosu na definirano osnovnim Planom, te sada iznosi cca 3,30 ha – *zona se smanjuje za 1,3 ha u odnosu na definirano osnovnim Planom i prenamijenjuje u zonu mješovite, pretežito stambene namjene*

- postojeća gospodarska zona u Lovrentovcu, veličine cca 5,80 ha zadržava se u istoj površini.

Za sada ni za jednu od definiranih zona nema poznatih korisnika, kao niti poznate namjene, a **rezervirano je ukupno cca 61 ha od čega je cca 1,5 ha izgrađeno** (navedene površine se ne odnose na sadržaje unutar naselja Varaždinske Toplice definirane GPU-om).

Unutar zona smještenih u naselju Hrastovec Toplički – Petkovec Toplički, Škarnik i Lovrentovec daje se mogućnost smještaja reciklažnog dvorišta ukoliko se lokacija odabere kao najpodobnija.

Gospodarska zona u sjevernom dijelu Petkovca Topličkog zadržava se u građevinskom području jer je smještena unutar istog u istoj površini (cca 1 ha), a koja je u cijelosti izgrađena.

Gospodarska zona u sjevernom dijelu Varaždinskih Toplica razrađena je detaljnije razrađen *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice*, pa se u grafičkom dijelu ovih izmjena i dopuna prikazuje se kao građevinsko područje bez definirane namjene.

Izgradnja gospodarsko-proizvodnih sadržaja manjih površina i nadalje je moguća, sukladno definiranom u Odredbama za provođenje, unutar građevinskog područja naselja, tj. unutar područja koje je planirano za izgradnju mješovite, pretežito stambene namjene ili zone rezervirane za manju gospodarsku djelatnost.

b) Turizam, ugostiteljstvo, sport i rekreacija

U osnovnom Planu za sadržaje turizma, ugostiteljstva, sporta i rekreacije definirana je jedna površina, tj. rezervirana namjena izvan građevinskog područja (zdravstveno turistička namjena u V. Toplicama), a sportsko-rekreacijska namjena – sportski ribolov definirana je simbolom (varijantno 2 lokacije). Ovim izmjenama i dopunama se oznake R1 za planirani sportski ribolov brišu, s obzirom jer je u neposrednoj blizini planirana velika zona sporta i rekreacije unutar koje je moguća eventualna gradnja ribičkog doma. Moguća izgradnja bez planske oznake definirana je Odredbama za provođenje.

Unutar građevinskog područja naselja osnovnim Planom su definirane manje površine rezervirane kao zone zelenila, sporta i rekreacije i te površine se i nadalje, s obzirom na veličinu i namjenu, zadržavaju kao površine unutar građevinskog područja.

U slučaju potrebe gradnja takvih sadržaja manjih površina moguća je i unutar zona mješovite, pretežito stambene namjene.

Površine namijenjene turizmu, ugostiteljstvu, sportu i rekreaciji u Varaždinskim Toplicama osnovnim Planom Grada prikazuju se kao građevinsko područje bez definirane namjene, a razrađeni su detaljnije *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice* u dijelu prostora koji taj Plan razrađuje.

Ovim izmjenama i dopunama se neki planirani sadržaji takve namjene, sukladno nadležnom Zakonu, definiraju kao izdvojena građevinska područja izvan naselja. Pri tome se radi o područjima s predmetnom namjenom koja su dislocirana od kompaktnog građevinskog područja naselja ili su bučna ili veća površinom.

Sukladno iznesenom u Uvodu i Polazištima vrše se korekcije u planiranju izgradnje tj. definiranju uvjeta za izgradnju građevina turističke namjene, sporta i rekreacije, te građevina vezanih uz šumarstvo i lov. To se vrši na način da se definiraju mogućnosti smještaja turističkih i ugostiteljskih građevina općenito, a s mogućnosti smještaja sadržaja/ kompleksa unutar građevinskog područja naselja i/ili unutar izdvojenog građevinsko područje izvan naselja.

Ovim Izmjenama i dopunama predlaže se definiranje građevinskih područja za turizam, ugostiteljstvo, sport i rekreacija, zasebnih ili u kombinaciji predmetnih namjena:

• unutar građevinskih područja naselja kao rezervirane zone

- zona turizma s mogućnošću razvoja sadržaja sportsko-rekreacijske namjene, tj. „terme za zabavu i doživljaj“ s hotelskim smještajem (planirano za cca 300 ležajeva) u Varaždinskim Toplicama - planira se u jugozapadnom dijelu naselja u veličini od cca 19 ha)
- zona sporta i rekreacije s mogućnošću razvoja sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u Varaždinskim Toplicama - planira se u jugoistočnom dijelu naselja prema Bednji u veličini od cca 38 ha)

• kao izdvojena građevinska područja izvan naselja

- zona sporta i rekreacije namijenjena terapijskom i rekreativnom jahanju u naselju Vrtlinovec u veličini od cca 2,04 ha
- zona izletničkog turizma na području Tonimira u sjevernom dijelu Varaždinskih Toplica u veličini od cca 0,32 ha
- zona turizma namijenjena za uređenje autokampa u jugozapadnom dijelu Varaždinskih Toplica u veličini od cca 8,90 ha
- zona turizma s mogućnošću razvoja sadržaja sportsko-rekreacijske namjene u zapadnom dijelu naselja Varaždinske Toplice, definirana osnovnim Planom,

namijenjena je prvenstveno za potrebe proširenja sadržaja vezanih uz zdravstveno - lječilišni turizam, tj. na proširenje sadržaja vezanih uz Minervu i bolnicu (planirana veličina ostaje nepromijenjena cca 6 ha)

- zona sporta i rekreacije s mogućnošću razvoja sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene planira se na prostoru lovačkog doma u naselju Pišćanovec (u osnovnom Planu označen samo simbolom), a uključuje i prostor sjeverno od lovačkog doma - planirana veličina zone je cca 2,6 ha, a cca 0,40 ha je zauzeto/izgrađeno
- zona sporta i rekreacije namijenjena igralištu za golf u naselju Pišćanovec i Čurilovec - planirana veličina zone je cca 85,5 ha
- zona sporta i rekreacije u naselju Pišćanovec (uz vikend zonu) - planirana veličina zone je cca 1,5 ha
- proširenje postojeće zone sportsko-rekreacijske namjene definirane osnovnim Planom u naselju Gornja Poljana - planirana veličina zone je cca 2,60 ha, a cca 0,85 ha je zauzeto/izgrađeno
- proširenje postojeće zone sportsko-rekreacijske namjene definirane osnovnim Planom je u naselju Tuhovec - planirana veličina zone je cca 1,90 ha, a cca 1,0 ha je zauzeto/izgrađeno
- postojeća zona sportsko-rekreacijske namjene u Jalševcu Svibovečkom veličina cca 0,12 ha ostaje u postojećoj veličini.

Za navedene planirane zone turizma, sporta i rekreacije **rezervirano je ukupno cca 151 ha građevinskog područja** (unutar naselja cca 40 ha; kao izdvojeno izvan naselja cca 111 ha), a od čega je **izgrađeno cca 2,35 ha** (navedene površine se ne odnose na sadržaje unutar naselja Varaždinske Toplice definirane GPU-om).

Ovim izmjenama i dopunama se i nadalje daje mogućnost odgovarajućeg uređenja prostora za rekreacijske namjene izvan građevinskog područja naselja, bez da se lokacije za uređenje posebno definiraju u Planu, ali u tom slučaju uređenje ne obuhvaća izgradnju čvrstih građevina, već zahvate koji su posebno propisani Odredbama za provođenje (dječja i sportska igrališta, nadstrešnice, trim staze, biciklističke staze i slično uz moguću postavu adekvatnog mobilijara).

c) Poljoprivreda

Poljoprivredno zemljište, kao dobro od interesa za Republiku Hrvatsku treba štiti i koristiti pod uvjetima i na način propisan nadležnoj zakonskoj regulativi s tog područja, tj. za poljoprivrednu proizvodnju.

Način i mogućnost korištenja poljoprivrednog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju razrađen je detaljno u osnovnom Planu Gradu, a kao osnova razvoja su obiteljska poljoprivredna gospodarstva, poticanje ekološki čiste poljoprivredne proizvodnje uz okrupnjavanje zemljišta.

S obzirom na činjenicu da je smanjenje površine poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj sve veće, nadležno Ministarstvo ne podržava proširenje građevinskog područja na poljoprivredno zemljište P1 i P2 (u prostornim planovima se takva zemljišta označavaju kao osobito vrijedno i vrijedno poljoprivredno obradivo tlo), nego na niže vrijedno poljoprivredno tlo, osim iznimno, kada nema niže vrijednog poljoprivrednog tla ili se radi o legalizaciji već izgrađenih građevina. Napominje se da za potrebe ove Izmjene i dopune PPUG-a Varaždinske Toplice nije posebno izrađena nova valorizacija zemljišta.

Na području Grada Varaždinske Toplice nema poljoprivrednog zemljišta P1 i P2, nego je poljoprivredno zemljište niže vrijednosti, koje je u Planu označeno kao „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište“. Preostale površine koje nisu definirane kao građevinsko područje su šume isključivo osnovne namjene – gospodarska šuma.

U osnovnom Planu definirane su smjernice, uvjeti i ograničenja gradnje **građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti** (farme za biljnu proizvodnju i građevine za uzgoj i tov životinja).

Po donošenju osnovnog Plana na nivou Županije razmatrane su nove mogućnosti u definiranju izgradnje ovih građevina, kao i elementi i uvjeti ograničenja koji su primjenjivani u kasnije izrađenim prostornim planovima (odnosi se na način definiranja udaljenosti takvih građevina od građevinskog područja, na razne izuzetke u definiranju udaljenosti, na ograničenje kapaciteta za neke vrste uzgoja, prepoznavanje područja lokalne sredine na kojima radi vrijednih karakteristika nije pogodna izgradnja ovakve vrste građevina i sl.).

Na razini Županije pokrenuti su i neki projekti u poljoprivrednoj proizvodnji (npr. uzgoj mliječnih krava, svinja), temeljem kojih se u ove Izmjene i dopune Plana predlažu / ugrađuju novi fleksibilniji uvjeti od ranije definiranih za izgradnju izvan građevinskih područja naselja, ali i za izgradnju unutar građevinskih područja naselja.

Naglašava se da definirane zone ograničenja iz osnovnog Plana glede zabrane gradnje na određenim prostorima (područje oko središnjeg naselja, planirani značajni krajobraz, osobito vrijedan predjel-prirodni krajobraz) i dalje vrijede, a dijelom se i povećavaju. Na isti način se ovim izmjenama i dopunama ograničava gradnja unutar područja koja su obuhvaćena nacionalnom ekološkom mrežom.

Temeljem gore iznijetog, a u interesu razvoja Grada, u dijelu prostora u kojem je to moguće s obzirom na ograničenja, definiraju se novi elementi izgradnje ove vrste građevina kojima će se isti unaprijediti, ali i odgovarajuće uskladiti s istima na drugim područjima Županije, odnosno županijskim programima. Novi elementi izgradnje za ove vrste građevina detaljnije su opisani u poglavlju *Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora - Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja - Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti*.

Za izgradnju građevina za uzgoj životinja unutar građevinskog područja predlažu / uvedene su isto tako promjene u smislu povećanja maksimalnog kapaciteta uzgoja u odnosu na definirano osnovnim Planom. Detaljniji opis promjena dan je u poglavlju *Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora – Građevinsko područje naselja*.

Osnovnim Planom definirane su mogućnosti gradnje **ribnjaka i pratećih građevina za uzgoj riba** u gospodarske svrhe.

Kako odredbama za provođenje nije bila određena točka od koje se mjeri dozvoljena dubina iskopa za ribnjake (2,5 m) tijekom provedbe planskih odrednica (na području Županije) uočena je zlouporaba koja se očitovala kroz izvođenje daleko dubljih iskopa od 2,5 m, pa se u tom smislu dopunjuju odredbe za provođenje.

Za izgradnju **uzgajališta divljači** manjeg kapaciteta predlaže se primjena istih kriterija izgradnje kao i za građevine za uzgoj životinja unutar građevinskog područja naselja, odnosno izvan građevinskog područja naselja, a u ovisnosti o smještaju i kapacitetu. Za izgradnju uzgajališta divljači većeg kapaciteta (na području lovišta većeg od 100 ha) primjenjuju se uvjeti definirani nadležnim zakonom.

3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja

NOVELIRANJE PRIRODNE BAŠTINE

a) Zaštićena prirodna baština

Na području Grada nalazi se dio značajnog krajobraza Kalnik, te dva *zaštićena dijela prirode u kategoriji spomenika parkovne arhitekture* i to: park – perivoj u Varaždinskim Toplicama i skupina lipa ispred župne crkve.

Dio značajnog krajobraza Kalnik na području Grada sastavni je dio zaštićenog područja smještenog u susjednoj Općini Ljubešćica.

Unutar zaštićenog *parka u Varaždinskim Toplicama* nalazi se termalno vrelo i arheološki kompleks koji s parkom čini jedinstvenu cjelinu, a u sjevernom dijelu parka se nalazi šumski predio s autohtonom zajednicom hrasta kitnjaka i graba.

U jugoistočnom dijelu parka izgrađeno je stambeno vikend-naselje te se iz tog razloga planira izmjena postojećeg Rješenja o zaštiti kojim će se zaštićena površina parka umanjiti za površinu vikend naselja.

Park se redovito održava, ali bez većih radova na obnovi i sanaciji te je u cilju obnove i kvalitetnijeg održavanja potrebno izraditi novu dokumentaciju odnosno studiju obnove i uređenja perivoja.

Kao šetalište, park daje dodatnu ponudu i sadržaje za razvoj naselja s mogućnošću ostvarivanja aktivnosti lječilišnog, zdravstvenog, turističkog, rekreacijskog i izletničkog karaktera.

Ispred župne crkve nalazi se *skupina od 10 zaštićenih starih lipa* koje i nadalje potrebno primjereno održavati.

Ovim Planom se prema Zakonu o zaštiti prirode *planira zaštita šumskog područja Kalnika u kategoriji značajnog krajobraza*. To područje je sastavni dio šireg kalničkog područja koje je PPŽ-om predloženo za zaštitu, a Programom prostornog uređenja RH definirano kao prirodna baština od državnog značaja. Planirani značajni krajobraz nadovezuje se na već zaštićeno područje smješteno u susjednoj Općini Ljubešćica i manjim dijelom na području Grada.

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.

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.).

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.

Navedeni uvjeti gradnje ne odnose se na kompaktni dio građevinskog područja naselja Drenovec u kojem je zastupljena prvenstveno stambena izgradnja, iako se i za to naselje preporuča uvažavanje uvjeta gradnje koji doprinose očuvanju postojećeg

ambijenta i tradicijskih značajki. 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).

U kategoriji **park-šume** planira se zaštititi šumsko područje koje se nadovezuje na zaštićeni park-perivoj. 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".

b) Zaštićene i ugrožene biljne i životinjske vrste

Na području Grada rastu i obitavaju **biljne i životinjske vrste zaštićene** prema Zakonu o zaštiti prirode. Za zahvate i radnje nad zaštićenim dijelovima prirode vrijede zakonom propisani uvjeti odnosno zabranjene su radnje kojima se biljke i životinje ometa i uznemiruje u prirodnom životu i slobodnom razvoju (branje, uklanjanje, oštećivanje, rastjerivanje, proganjanje, hvatanje i dr.).

Osim zakonom zaštićenih biljnih vrsta na području Grada rasprostranjene su i **ugrožene biljne vrste** čija brojnost opada, a staništa im nestaju. Za ugrožene biljne vrste nabrojene u *Polazištima* (osnovnog PPUG-a) preporučaju se ista ograničenja kao i za zaštićene vrste.

c) Nacionalna ekološka mreža

Donošenjem Uredbe o proglašenju ekološke mreže proglašena je ekološka mreža Republike Hrvatske sa sustavom ekološki značajnih područja i ekoloških koridora s ciljevima očuvanja i smjernicama za mjere zaštite koje su namijenjene održavanju ili uspostavljanju povoljnog stanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i/ili divljih svojti.

Ekološka mreža je sustav najvrjednijih područja važnih za očuvanje ili uspostavljanje povoljnog stanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i/ili divljih svojti na europskoj i nacionalnoj razini. Stanišni tipovi i divlje svojte ugroženi u Europi propisani su EU direktivama (Direktiva o pticama i Direktiva o staništima) i bernskom konvencijom. Nacionalno ugrožene divlje svojte su one koje utvrde kompetentni stručnjaci temeljem međunarodno prihvaćenih IUCN kriterija, te postaju sastavni dio tzv. Crvenog popisa ugroženih divljih svojti. Sastavnim dijelovima ekološke mreže smatraju se i svi biospeleološki objekti.

Područja ekološke mreže, sukladno EU ekološkoj mreži NATURA 2000, podijeljena su na *područja važna za ptice*, te *područja važna za divlje svojte osim ptica i stanišne tipove*. Unutar ekološke mreže njezini dijelovi povezuju se prirodnim ili umjetnim ekološkim koridorima. Ekološki koridor je ekološka sastavnica ili niz takvih sastavnica koje omogućuju kretanje populacijama živih organizama od jednog lokaliteta do drugog.

Područje obuhvata Plana sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/2007.), odnosno tu se nalaze područja važna za divlje svojte osim ptica i stanišne tipove *HR2000366 Bednja*, *HR2000388, Slanje*, *Kalnik HR2000579*, te područja važna za ptice EU (tzv. SPA područja) *HR1000008 Bilogora i Kalničko gorje*. Slijedom navedenog, u slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu.

Pregled područja Nacionalne ekološke mreže koja se nalaze unutar granica Grada Varaždinske Toplice su:

1. **Bednja HR2000366** kao važno područje za divlje svojte i stanišne tipove (obuhvaća koridor/područje uz rijeku Bednju) sadrži divlje svojte dabra, vidre, ribarice, paklara, bjeloperajne krkuše, piškura, gavčica, plotica i sibirske perunike, te stanišne tipove hidrofilnih rubova visokih zeleni uz rijeke i šume, vlažne livade Srednje Europe i mezofilne livade košanice Srednje Europe.

Smjernice zaštite navedene pod br. 30; 100 - 107; 109; 110; 115 – 119:

Napomena :

Svaki broj označava mjeru ili skup mjera zaštite koje je potrebno provoditi na ovom području ekološke mreže, kako bi se postigao ili održao povoljan statusa zaštite vrsta i stanišnih tipova (ciljeva očuvanja).

2. **Slanje HR2000388** kao važno područje za divlje svojte i stanišne tipove: izvore i močvarna staništa.

Smjernice zaštite navedene pod br: 100-103; 107; 109.

3. **Bilogora i Kalničko gorje HR1000008** je međunarodno važno područje za ptice (obuhvaća rubni južni dio Grada) važno je zbog prisutnosti divljih svojta crvenoglavog djetlića, bjelovrate muharice, male muharice i škanjac osaša.

Smjernice zaštite navedene pod br: 7,8,9 i 4000.

4. **Kalnik HR2000579** kao važno područje za stanišne tipove: karbonatne stijene s hazmofitskom vegetacijom, suhi kontinentalni travnjaci (Festuco - Brometea), šuma hrasta kitnjaka i običnog graba s vlasuljom i termofilna šuma hrasta kitnjaka s crnim grahorom.

Smjernice zaštite navedene pod br: 11; 18; 30; 115 - 118; 121; 122; 124; 125; 127; 128.

POPIS NAVEDENIH MJERA ZAŠTITE:

Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže

broj	
7	Regulirati lov i sprječavati krivolov
8	Ograničiti širenje područja pod intenzivnim poljodjelstvom
9	Osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
11	Pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti
18	Sprječavati zaraštavanje travnjaka
30	Osigurati poticaje za očuvanje biološke raznolikosti (POP)

**Smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova, propisanih
Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim
stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova**

1000 A. Površinske kopnene vode i močvarna staništa

- 100 Očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, a prema potrebi izvršiti revitalizaciju
- 101 Osigurati povoljnu količinu vode u vodenim i močvarnim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- 102 Očuvati povoljna fizikalno-kemijska svojstva vode ili ih poboljšati, ukoliko su nepovoljna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta
- 103 Održavati povoljni režim voda za očuvanje močvarnih staništa
- 104 Očuvati povoljni sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu močvarnih staništa
- 105 Očuvati raznolikost staništa na vodotocima (neutvrđene obale, sprudovi, brzaci, slapovi i dr.) i povoljnu dinamiku voda (meandriranje, prenošenje i odlaganje nanosa, povremeno prirodno poplavljanje rukavaca i dr)
- 106 Očuvati povezanost vodnoga toka
- 107 Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- 109 Izbjegavati regulaciju vodotoka i promjene vodnog režima vodenih i močvarnih staništa ukoliko to nije neophodno za zaštitu života ljudi i naselja
- 110 U zaštiti od štetnog djelovanja voda dati prednost korištenju prirodnih retencija i vodotoka kao prostora za zadržavanje poplavnih voda odnosno njihovu odvodnju

3000 Travnjaci, cretovi, visoke zeleni i šikare

- 115 Gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva
- 116 Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- 117 Očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije (sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova i dr.)
- 118 Očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhих i vlažnih travnjaka
- 119 Očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni

4000 Šume

- 121 Gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma
- 122 Prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine
- 123 U gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove
- 124 U gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice
- 125 U gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava ('control agents'); ne koristiti genetski modificirane organizme
- 126 Očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- 127 U svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhих (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama

- 128 U gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring)
- Pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodne metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se
- 129 ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi

U pojedinim manjim dijelovima definirano građevinsko područje naselja zadire u područje ekološke mreže.

Unutar ekološke mreže na području Kalnika, te Kalničkog gorja i Bilogore odnosi se na manje dijelove naselja:

- Čurilovec, Pišćanovec, Škarnik, Lovrentovec, Jalševac Svibovečki i Leskovec Toplički rezervirane za vikend zone
- Drenovec – cijelo naselje planirano za mješovitu, pretežito stambenu namjenu i vikend zone
- Škarnik – manji dio naselja planiran za mješovitu, pretežito stambenu namjenu i vikend zone.

Unutar ekološke mreže na području Bednje odnosi se na manje dijelove naselja:

- Jalševac Svibovečki i Črnile planirane za mješovitu, pretežito stambenu namjenu
- naselje Škarnik – dio naselja planiran za gospodarsku namjenu (prema GPU-u Varaždinske Toplice planirano zaštitno zelenilo i radne zone)
- Varaždinske Toplice – namjena nije definirana ovim Planom nego samo građevinsko područje (prema GPU-u Varaždinske Toplice planirano zaštitno zelenilo i radne zone)

Na području Varaždinske županije djeluje Javna ustanova za upravljanje zaštićenim prirodnim vrijednostima čiji je osnovni zadatak koordinacija svih pitanja i aktivnosti vezanih uz zaštitu, uređenje i promicanje zaštićenih područja Varaždinske županije.

d) Osobito vrijedni predjeli – područja posebnih uvjeta korištenja

Na području Grada evidentiraju se dijelovi prirode koji su sačuvali određen stupanj prirodnosti, izvornosti i biološke raznolikosti te se na njih stavlja težište zaštite.

U odnosu na definirano u osnovnom Planu ne evidentiraju se novi takvi predjeli, a u manjem dijelu se ukidaju. To se odnosi na prostor Varaždinskih Toplica jugozapadno od obilaznice na kojem se planira turistička namjena – autokamp i na prostor naselja Vrtlinovec na kojem se planira zelenilo, sport i rekreacija – terapijsko i rekreativno jahanje.

Pregled osobito vrijednih predjela:

- kompleks Varaždinsko-topličkog gorja zapadno od Varaždinskih Toplica definiran kao **osobito vrijedan predio – prirodni krajobraz**
- dio toka rijeke Bednje, kao vodni ekosustav, u duljini od približno 1 km na potezu od Varaždinskih Toplica pa uzvodno u smjeru juga do podnožja vidikovca "Tri jablana" koji se također definira kao **osobito vrijedan predio**
- **vodni predjeli i staništa** - izvorišni dijelovi svih vodotoka, svi stalni i povremeni vodotoci (potoci i kanali) i pripadajuća vodna staništa uz vodotoke (širi vegetacijski pojas)

- **šumarci, šumski rub, potezi živica i grmlja** kao prirodni sustav od izuzetne važnosti za bio-ekološku stabilnost okoliša.

Ukoliko će se ukazati potreba za provođenjem postupka zaštite za neke od navedenih prirodnih predjela, ista može biti vezana uz zakonsku proceduru, ali i na ocjenu lokalne sredine, odnosno mogućnost da se na druge načine (Program zaštite okoliša Grada, odluke Gradskog vijeća, lokalna zelena Agenda 21) zaštite oni predjeli koji su sačuvali najviše prirodnih obilježja.

b) NOVELIRANJE GRADITELJSKE BAŠTINE

Za izradu ove izmjene i dopune PPUG-a izrađena je Konzervatorska studija – u daljnjem tekstu: Studija (prosinac 2007.) i odnosi se isključivo na naselje Varaždinske Toplice, ali i na manje dijelove kontaktnih (okolnih) naselja – Vrtlinovec, Martinkovec, Lukačevac Toplički, Tuhovec, Škarnik, Pišćanovec, Boričevac Toplički i Hrastovec Toplički.

U Studiji je obrađen sustav mjera zaštite i očuvanja urbanističke cjeline i arheološkog lokaliteta Varaždinske Toplice razrađen po zonama, dok su mjere zaštite za pojedinačna nepokretna kulturna dobra već obrađene u Osnovnom Planu i nisu bila predmet Studije.

Elementi Studije (dijelom dopunjene od strane nadležne konzervatorske službe i izrađivača) adekvatno su ugrađeni u ove izmjene i dopune na slijedeći način, dijelom dopunjene :

Uvod

Rješenjem broj 02-115/3-1969, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu utvrdio je da **urbanistička cjelina i arheološki lokalitet Varaždinske Toplice** ima svojstvo spomenika kulture, te je definirao granice njegove zaštite. Pored same aglomeracije pod zaštitu je stavljen i pojas zelene površine pejzaža.

Analizom postojećeg stanja i usklađivanjem s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN broj 69/1999, 151/2003, 157/2003), te u skladu s uputstvima i preporukama za obradu konzervatorske dokumentacije Ministarstva kulture – Uprave za zaštitu kulturne baštine (1995, 1998, 2004) u Studiji je obrađen sustav mjera zaštite ovog kulturnog dobra.

Sustav mjera zaštite provodi se utvrđivanjem zona zaštite i stupnjevanjem režima zaštite u skladu s kulturno-povijesnim, urbano-prostornim, graditeljsko-oblikovnim i krajobraznim vrijednostima svake pojedine zone.

Unutar granice zaštite (prostorne međe zaštite) sadržane u Rješenju iz 1969. godine definirane su zone zaštite:

- zona cjelovite zaštite povijesnih struktura („A“);
- zona djelomične zaštite povijesnih struktura („B“);
- zona zaštite ekspozicije ili kontaktna zona zaštićenih povijesnih struktura („E“);
- zona zaštite krajolika kulturno-povijesne cjeline („K“);
- zona istraživanja utvrđenog ili potencijalnog područja arheoloških nalaza („I“).

Zone zaštite „A“, „B“, „E“ i „K“ prikazane su na kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.

Napominje se da je za *pojedinačna nepokretna kulturna* dobra unutar zone zaštite „A“ i zone zaštite „B“ potrebno utvrditi mjere zaštite u sklopu detaljnije *konzervatorske studije za to područje*, a koja je **uvjet** za izradu **Urbanističkog plana uređenja središnjeg dijela naselja Grada Varaždinske Toplice** - obveza izrade Studije definirana člankom 203.(osnovnog Plana), a UPU-a člankom 229. (osnovnog Plana) Odredbi za provođenje Plana), odnosno adekvatnim člancima u njegovim izmjenama i dopunama.

Do izrade i donošenja navedenog *urbanističkog plana uređenja središnjeg dijela naselja Varaždinske Toplice*, svi zahvati obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakvi drugi radovi na zakonom zaštićenim (ili preventivno zaštićenim) građevinama i lokalitetima unutar zone zaštite „A“ i zone zaštite „B“ kao i u njihovoj neposrednoj blizini, provode se prema mjerama zaštite definiranim *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice* uz ishodenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

Napominje se da su prilikom izrade izmjene i dopune *Generalnog plana uređenja Varaždinske Toplice* u isti adekvatno ugrađene mjere zaštite prema Konzervatorskoj studiji izrađenoj za izradu ovih izmjena i dopuna PPUG-a usuglašene s nadležnom konzervatorskom službom.

S obzirom na navedeno, ovim Planom daje se izvod iz predmetne Konzervatorske studije u izvornom obliku kao osnova za izradu buduće detaljnije konzervatorske podloge.

Zona „A“ - područje dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture.

• **Režim zaštite** – potpuna konzervatorska zaštita i očuvanje povijesnog kompleksa u svim elementima i dijelovima, izgrađenim i neizgrađenim površinama.

Zonom zaštite „A“ obuhvaćeni su najstariji i najvredniji povijesni kompleksi Varaždinskih Toplica i to:

- zona „A1“ obuhvaća župnu crkvu sv. Martina i kaštel zagrebačkog Kaptola, kompleks župnog dvora, staru školu i tradicijsku kuću
- zona „A2“ obuhvaća kompleks kapele sv. Duha i zgrade nekadašnje škole
- zona „A3“ obuhvaća arheološki lokalitet u Perivoju.

Definirane prostorne međe prikazane su u grafičkom dijelu Plana – 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*.

• **Mjere zaštite zone „A“:**

- cjelovita zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja;
- na području ove zone unošenje novih struktura nije dopušteno;
- moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesnu strukturu (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija) uz strogo pridržavanje konzervatorskih uvjeta;
- zaštitni i drugi radovi unutar zone „A“ i na pripadajućim kulturnim dobrima mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu;
- za intervencije na kulturnom dobru potrebno je prethodno izraditi cjelovitu konzervatorsku dokumentaciju koja uključuje tehničku dokumentaciju s arhitektonskom snimkom postojećeg stanja;

- za sve zemljane radove na području zone „A“ propisuje se kontinuirani nadzor arheologa;
- vlasnik (imatelj) kulturnog dobra unutar zone „A“ dužan je provoditi mjere zaštite koje se odnose na održavanje kulturnog dobra, propisane od Konzervatorskog odjela u Varaždinu;
- kulturno dobro unutar zone „A“ ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz čl. 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;
- u jednakoj mjeri u kojoj se štiti vrijedna kulturno-povijesna struktura štite se i neizgrađene površine čije uređenje također podliježe propozicijama i odobrenju nadležnog tijela;
- detaljni uvjeti zaštite za područja zone „A“ biti će definirani u Konzervatorskoj studiji za UPU-a za središnje naselje Grada Varaždinske Toplice.

Zona „B“ - područje kulturno-povijesne cjeline različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.

- **Režim zaštite** - konzervatorska zaštita vrijednih elemenata povijesne strukture i povijesnih sadržaja, kao i povijesne planske matrice.

Zona „B“ određena je prema području prostiranja povijesne matrice na prvoj katastarskoj izmjeri iz 1863. godine – definirane prostorne međe prikazane su u grafičkom dijelu Plana – 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

- **Mjere zaštite zone „B“:**

- obvezna je makrozaštita reljefa jer garantira očuvanje temeljnog nosioca osobitosti i specifičnosti Varaždinskih Toplica i njezine povijesne matrice;
- očuvanje i prezentnost prirodne konfiguracije koja se manifestira kroz pojavu karakterističnih sedrenih terasa niz koje se lepezasto širi povijesno naselje u bednjansku dolinu;
- uređenje prostora provoditi uz pridržavanje konzervatorskih načela zaštite kulturno povijesne cjeline, u prvom redu kompozicijskih vrijednosti naselja proizašlih iz karakteristične terenske konfiguracije;
- zadržavanje postojeće urbane matrice bez uvođenja novih ulica;
- čuvati i njegovati karakteristične elemente urbanog koncepta i organizacije naselja koje čine povijesna mreža komunikacija, raskršća, trgovi i proširenja, te prostorne jedinice odnosno stare inzule i njihova naslijeđena parcelacija;
- uređivati i održavati neizgrađene površine, naročito zelene padine karakterističnih terasa, zatim parkovne površine, drvorede odnosno vrijedna stabla, kao i elemente povijesne urbane opreme javnih površina;
- težiti ka očuvanju izvornih namjena površina i načina njihova korištenja;
- održavati i čuvati povijesnu graditeljsku strukturu, karakteristične sklopove i poteze;
- sprječavanje nadogradnje ili dogradnje vrijednih povijesnih građevina kao i neprimjerenih adaptacija kojima se bitno mijenjaju izvorne graditeljske karakteristike;
- spriječiti izgradnju neprimjerenih volumena, naglašenih gabarita van mjerila naselja te njegovati naslijeđene graditeljske oblike i način organizacije parcela;
- respektirati mjerilo naselja i gabarite s tradicionalnim kosim krovovima jer su autentični i karakteristični element u slici naselja;
- zamjenska gradnja i interpolacija moguća je uz poštivanje mjerila naselja i uz prethodnu valorizaciju lokacije;

- u zoni „B“ zaštite povijesne cjeline Varaždinske Toplice ne mogu se podizati višestambene zgrade jer bitno odudaraju od povijesne matrice kao i pripadajuće karakteristične stambene arhitekture i njezinog mjerila;
- u sklopu zone „B“ nalazi se Perivoj s arheološkim lokalitetom kao izuzetna vrijednost naselja koju treba njegovati i očuvati od devastacije i bilo koje izgradnje;
- sačuvati vrijedne i prepoznatljive vizure unutar naselja te očuvati panoramske poglede prema pejzažu koji okružuje naselje;
- posebnu pažnju posvetiti zaštiti vizura prema dominantama i simbolima naselja kao što je to župna crkva sv. Martina i kapela sva Duha;
- na području arheološkog lokaliteta ne mogu se poduzimati građevinski i zemljani radovi bez odobrenja nadležnog tijela;
- za područje zone „B“ obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja;
- do donošenja UPU-a unutar zone „B“ moguće su pojedinačne rekonstrukcije, zamjene i interpolacije manjeg opsega uz uvjete i suglasnost nadležnog tijela;
- smještaj većih sadržaja centralnih funkcija potrebno je definirati kroz UPU
- u sklopu Konzervatorske studije za Urbanistički plan uređenja biti će detaljnije obrađene mjere zaštite zone „B“.
- za sve intervencije na području zone „B“ u cjelini kao i na pojedinačnim kulturnim koja se nalaze u Popisu kulturne baštine, koja su zaštićena i preventivno zaštićena, potrebno je ishoditi Zakonom propisane suglasnosti kod nadležnog tijela (Konzervatorski odjel u Varaždinu).

Zona „E“ - područje neposrednog kontakta i ekspozicije

- **Režim zaštite** - očuvanje kompozicijskih vrijednosti naselja (simboli, dominante), vizura, panorama, urbanih slika i obrisa, te drugih vrijednosti.

Zona zaštite „E“ obuhvaća dijelove naselja gdje je zastupljena recentna arhitektura i gdje se planira nova izgradnja koja je u neposrednom kontaktu s povijesnom cjelinom i direktno utječe na kompozicijske vrijednosti naselja, zaštitu vizura i ekspozicije prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti u zonama „A“ i „B“ – definirane prostorne međe prikazane su u grafičkom dijelu Plana – 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora.*

- **Mjere zaštite zone „E“:**

- ukoliko naselje Varaždinske Toplice pokazuje veću tendenciju rasta i u koliko je dokazano i opravdano širenje građevinskih područja, tada je potrebno izgradnjom na tim područjima očuvati prepoznatljivost i homogenost slike povijesnog naselja, te ekspoziciju cjeline i njezinih dominantanti;
- pažljivo oblikovati nove prostore uz uvjet očuvanja karakteristike i tipa naselja, njegovu povijesnu matricu i urbanu koncepciju te pripadajući prirodni krajolik;
- očuvati povijesnu mrežu komunikacija koja se nastavlja na zonu „B“ kao i kvalitetne vizure prema povijesnoj cjelini i njezinim dominantama, župnoj crkvi sv. Martina i kapeli sv. Duha;
- izbjegavati kontinuirano izgrađivanje duž postojećih povijesnih komunikacija i na račun vrijednog prirodnog krajolika;
- odgovarajućim ceturama sačuvati povijesni okvir naselja i oblikovati kvalitetni prijelaz u novo izgrađene zone;
- za nove građevinske zone potrebno je izraditi prostornu dokumentaciju niže razine kojom će se riješiti kvalitetan odnos prema povijesnoj cjelini i njezinom mjerilu;

- prilikom oblikovanja i izgradnje u novim građevinskim zonama očuvati vizualni kontakt s vrijednim ambijentima naselja, njegovim povijesnim simbolima i dominantama, te panoramske doživljaje povijesne cjeline i pripadajućeg krajolika u pristupnim komunikacijama;
- na prostorima sjevernog dijela povijesne cjeline odnosno na obroncima i brežuljcima Topličke gore intervencije svesti na nužni i prihvatljivi minimum, što podrazumijeva rahlu izgradnju odnosno interpoliranje slobodno stojećih objekata u područjima postojeće vikend izgradnje i stambene izgradnje uz Varaždinsku cestu i Vinogradsku ulicu, jer su ovi prostori naročito eksponirani i bitno utječu na kvalitetu i autentičnost slike povijesnog naselja;
- spriječiti izgradnju predimenzioniranih stambenih objekata neprimjerenog oblikovanja kakvi se pojavljuju u zoni sjeverno od kompleksa kapele sv. Duha i nekadašnje škole i u izravnom su konfliktu s ovim kulturnim dobrima;
- *iznimno, moguće je izvoditi veće zahvate unutar „zone E“ ukoliko se takvi predvide na pojedinim precizno definiranim lokacijama u planovima niže razine uz suglasnost nadležne konzervatorske službe prilikom izrade te prostorno-planske dokumentacije, kao i prilikom projektiranja pojedinih građevina (od suglasnosti na projektni zadatak do suglasnosti na gotov projekt)
- u interesu zaštite vrijednih vizura spriječiti vizualne barijere u vidu infrastrukturnih objekata, stupova i prenaplašenih vertikala;
- u skladu s točkom 3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš PP Varaždinske županije „Na razini gradova i općina prilikom planiranja korištenja zemljišta prirodni krajobraz treba nastojati očuvati u potpunosti. Potrebno je propisati uvjete gradnje tako da nove građevine lokacijom i arhitekturom ne naruše fizionomiju krajolika, ne planirati gradnju na vizualno vrijednim i eksponiranim lokacijama i na kontaktu sa šumom i vodotocima“;
- u pravilu spriječiti i ne dozvoliti širenje građevinskih područja sjeverno od zone „B“ jer neposredno utječu na doživljaj slike povijesnog naselja odvajajući ga od njegovog prirodnog i povijesnog zaleđa;
- za park Varaždinske Toplice koji je zaštićen još 1963. godine potrebno je izraditi odgovarajuću studiju sanacije i uređenja;
- ne može se prihvatiti širenje građevinskog područja sjeveroistočno od povijesne cjeline (zone „B“) odnosno sjeverozapadno od postojeće radne zone jer je to dio podbrežja Topličke gore koji zajedno sa zaštićenim parkom u Varaždinskim Toplicama tvori vrijedni prirodni krajolik u zaleđu naselja;
- sačuvati od svake izgradnje područje zapadno od zaštićenog parka pa do granice građevinskog područja uz Varaždinsku cestu, kao sastavni dio zelenih obronaka sjevernog podbrežja prisutnih u slici naselja;
- postojeću radnu zonu sjeverno od Ludbreške ulice ne širiti prema zapadu odnosno naselju, a prema Ludbreškoj ulici osigurati potez zaštitnog zelenila;
- zaustaviti i spriječiti daljnju (neplansku?) izgradnju neprimjerenih volumena koja se javlja uz Obilaznicu s istočne strane povijesne cjeline;
- u području gdje je Bednja najbliža naselju predvidjeti uređenje obostranog obalnog pojasa i vodotoka rijeke u kontinuitetu tj. nastavno na Planom definirani *osobito vrijedan predio-prirodni krajobraz* južno od naselja;
- u organizaciji i oblikovanju građevinskih područja južno od zone „B“ posvetiti pažnju vizurama prema povijesnoj cjelini i njezinom prirodnom sjevernom zaleđu;
- osigurati neizgrađeni koridor obostrano Zagrebačke ulice i spriječiti kontinuirano širenje objekata visokogradnje;

- posebno je važno osigurati nesmetani panoramski doživljaj naselja koji se ostvaruje sa Zagrebačke ulice počam od južnog zavoja ceste koja naglo skreće prema zapadu;
- obzirom da su čitavo područje naselja kao i njegova neposredna okolina pokriveni kako dosad otkrivenim tako i potencijalnim arheološkim nalazima potrebno je i u zoni „E“ za svaki eventualni nalaz pravovremeno obavijestiti nadležno tijelo;
- na postojećim arheološkim lokalitetima potrebno je postupati u skladu s propozicijama nadležnog tijela
- za zahvate nove izgradnje i povećanje gabarita postojeće potrebno je kao uvjet za dobivanje lokacijske dozvole ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

*dopuna izrađivača Plana

Zona „K“ - područje kultiviranog i prirodnog krajolika

• Režim zaštite – zaštita integralnih prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti

- očuvati kontinuitet pružanja šumovitih brežuljaka Topličkog gorja sjeverno od povijesne cjeline koji uključuje: osobito vrijedan prirodni krajobraz zapadno od naselja (PPUG), nastavlja se na park šumu (PPUG) uz Tonimir i šumski predio sjeveroistočno od zaštićenog parka Varaždinske Toplice, te se pruža u kontinuitetu prema istoku kao neotuđivi prirodni fenomen i sastavni dio karakteristične slike Varaždinskih Toplica;
- da bi se održao odnosno sačuvao kontinuitet sjevernih šumovitih brežuljaka potrebno je zadržati rahlu izgradnju prihvatljivih volumena u građevinskom području uz Varaždinsku cestu koje jedino presjeca kontinuitet zelenih brežuljaka sjevera;
- granica zone „K“ određena je linijom grebena brežuljaka s nizom atraktivnih vidikovaca s kojih se pruža pogled na okolne brežuljke i dolinu Bednje kao i na samu aglomeraciju u sredini tog prirodnog vizurnog bazena. Stoga je nužno urediti i održavati pristupačnim ove panoramske točke među kojima su i tradicionalna izletišta poput Tonimira (312.6m), Tri jablana (vinogradski vrh Horvatovac 272m), Selnice (252m) i dr;
- u odnosu na ostatke i tragove nekadašnje kurije Kukuljević na evidentiranom spomen području Tonimir potrebno je postupiti prema uvjetima nadležnog tijela;
- izgradnja u zoni „K“ u pravilu se ne tolerira osim u slučajevima organizacije i uređenja izletišta i sl. manjih sadržaja vezanih uz turizam;
- izuzetak od ovog pravila čini zona planiranih povećanja površina za razvoj medicinske rehabilitacije i zdravstvenog turizma zapadno od naselja predviđena Planom (PPUG);
- od posebnog je značaja u ovoj zoni očuvanje vizura i panoramskih pogleda, te su nedopustive intervencije kojima se stvaraju vizualne barijere ili naglašene vertikalne infrastrukturnih sadržaja (stupovi, bazne stanice, antenski uređaji i sl.);
- na postojećim arheološkim lokalitetima kao i u slučaju mogućih novih nalaza postupiti prema propozicijama nadležne službe.
- * iznimno, ukoliko se procijeni nužnim proširiti građevinsko područje unutar područja zone „K“, proširenje bi bilo moguće samo u nizinskom dijelu naselja uz Bednju (jugoistočni dio naselja) uz uvjet rahle izgradnje prihvatljivih volumena (manja visina, manja izgrađenost, veći postotak zelenila)
- za zahvate nove izgradnje i povećanje gabarita postojeće potrebno je kao uvjet za dobivanje lokacijske dozvole ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

*dopuna izrađivača Plana

Uz definirane prostorne granice pojedinih zona zaštite, u grafičkom dijelu Plana – 3.1. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* ucrtane se i oznake vizura.

Zaštita kvalitetnih vizura uvjetovana je očuvanjem neizgrađenih površina obostrano uz neku komunikaciju, kao i pažljivim lociranjem budućih sadržaja i objekata u novo formiranim građevinskim zonama kako se ne bi smanjio (suzio) vidni kut postojećeg panoramskog doživljaja.

• **Mjere zaštite vizura**

- stroga kontrola građevinskih intervencija naročito nove izgradnje njezinog mjerila i gabarita kako bi se spriječili konflikti u prostoru i gubitak vizualnih kontakata i doživljaja kvalitetne i prepoznatljive slike naselja;
- u planiranju novih građevinskih područja spriječiti stvaranje fizičkih barijera kojima se onemogućuje vizualni kontakt s povijesnom jezgrom;
- sačuvati vidljivom slojevitost povijesne matrice i njezino terasasto širenje i spuštanje prema riječnoj dolini;
- radi očuvanja najkvalitetnijih i još mogućih vizura prema povijesnoj cjelini i njezinim dominantama sačuvati neizgrađene poteze uz Zagrebačku cestu a novu izgradnju locirati zapadnije i istočnije od ove komunikacije;
- spriječiti kontinuiranu izgradnju duž obilaznice koja je tendencija započela istočno od naselja;
- kontrolirati izgradnju stambenih i vikend zona sjeverno i sjeverozapadno od naselja jer ova područja sudjeluju u doživljaju panorame a posebno u vizurama s juga;
- u organizaciji i oblikovanju novih građevinskih zona i područja nastojati ostvariti vizualni kontakt s povijesnom cjelinom naselja.

Sukladno Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske revidiran je, korigiran i dopunjen popis zaštićenih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara u *Odredbama za provođenje*, a na grafičkom prikazu 3.1. *Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite* korigiran je i dopunjen prikaz.

3.4.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

d) PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE

S obzirom na novu zakonsku regulativu, izrada detaljnije prostorno-planske dokumentacija se obvezuje na slijedeći način:

- urbanistički plan uređenja (UPU) donosi se obvezno za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja koja su neuređena i veća od 5000 m², te za dijelove područja planiranih za urbanu obnovu

- detaljni plan uređenja (DPU) donosi se obvezno za dijelove naselja na kojima je određeno provoditi urbanu komasaciju.

Prije određivanja područja za koje treba raditi detaljniju razradu, tj. UPU, provedena je analiza ukupnog građevinskog područja i sukladno toj analizi definiran je izgrađeni dio građevinskog područja sukladno novom Zakonu, tj. na način da se kao „izgrađeni dio građevinskog područja“ označe i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta do 5000 m² koje s izgrađenim dijelom čine prostornu cjelinu, a koje dosad nisu prikazivane unutar kontura zapsjednutog područja.

Za preostali, neizgrađeni dio građevinskog područja, tj. sve neizgrađene prostore veće od 5000 m², analiziran je prostor u smislu uređenosti/opremljenosti pojedinog neizgrađenog dijela građevinskog područja, rastera parcela, nedostatka podataka o detaljnijim namjenama unutar rezerviranih zona, odnosa postojeće izgradnje smještene unutar većih neizgrađenih prostornih cjelina i drugo. Slijedom te analize proizašli su određeni kriteriji temeljem kojih se propisuje ili ne propisuje obveza izrade UPU-a.

UPU se ovim Planom propisuje za jednu prostornu cjelinu u slijedećim slučajevima:

- za prostor za koji je predviđeni određeni režim zaštite ili/i korištenja (konzervatorska studija)
- prostor za koji nije napravljeno zoniranje, već su dane samo generalne smjernice za namjenu prostora (prostor Varaždinskih Toplica – kompleksi neizgrađenog građevinskog zemljišta), rezervat namijenjen razvoju turizma, sporta i rekreacija, rezidencijalnog stanovanja)
- prostor za koji je napravljeno generalno zoniranje bez poznatog investitora pa slijedom toga i bez detaljnije namjene (npr. rezervat za gospodarske zone, rezervat namijenjen razvoju turizma, sporta i rekreacija, rezidencijalnog stanovanja)
- rezervirana zona neke namjene ima poznatog investitora/investitore, ali je kombinacija dviju ili više različitih namjena
- pristup/put na parcele ne postoji (prema katastarskoj podlozi)
- parcele ili skupine parcela koje bi trebalo kroz postupak preparcelacije organizirati na način da se može koristiti cjelokupni prostor.

Prilikom izrade UPU-a, potrebno je sagledati okolnu postojeću izgradnju uz i unutar obuhvata UPU-a.

Isto tako se smatra potrebnim UPU-om definirati mogućnost etapne realizacije (vezano uz dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora definiranih UPU-om), kao i dinamiku zaposjedanja prostora.

Ukoliko je unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja zadovoljen uvjet pristupa/puta do parcele (prema katastarskoj podlozi), a postojeća parcelacija katastarskih parcela unutar promatranog prostora ima oblik i veličinu koja omogućava gradnju, ili je takvu moguće dobiti spajanjem/dijeljenjem istih, odnosno jednostavnom preparcelacijom, a uz to je poznata namjena, ***UPU se za takvo područje ne mora raditi.***

Na kartografskom prikazu **3.2. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite prostora*** (sukladno Pravilniku) i na kartografskom prikazu br. **4. *Građevinska područja naselja*** (zbog jasnijeg prikaza) prikazana su neizgrađena područja koja je potrebno detaljnije razraditi urbanističkim planom uređenja. Ta područja su najmanje prostorne cjeline neizgrađenog građevinskog područja koje je potrebno razraditi UPU-om.

UPU se može raditi za jednu ili više prostornih cjelina istovremeno, na prostoru jednog ili više naselja. Ukoliko planirana građevinska područja dvaju ili više naselja čine kompaktnu prostornu cjelinu, uređenje prostora se ovim Planom predlaže kroz jedan UPU.

Grad će, sukladno opredjeljenjima i prioritetima, odrediti područja za koja je prioritetno potrebno izraditi UPU, kao i područja obuhvata pojedinog UPU-a putem Odluke o izradi planiranog UPU-a.

Kao prioriteta područja za izradu UPU-a smatraju se područja pojedinih zona rezervirane namjene ukoliko su za njih poznate/definirane namjene i investitori (gospodarske zone, sportsko rekreacijske i turističke zone i slično), kao i područje Varaždinskih Toplica koje je razrađeno GPU-om.

Za područja koja su definirana kao područja mješovite, pretežito stambene namjene, smatra se da postoji dovoljno slobodnog, neizgrađenog područja u većini naselja (*unutar područja definiranog kao izgrađeni dio građevinskog područja i unutar područja definiranog kao neizgrađeni dio građevinskog područja bez obveze izrade UPU-a*) na kojem je moguća nova gradnja, te da slijedom toga nema potrebe za hitnom izradom UPU-a na tim područjima.

Unutar područja na kojima je moguća gradnja bez izrade UPU-a poželjno bi bilo novu izgradnju usmjeravati prema onim dijelovima naselja koju se već sada komunalno opremljena kroz određene odluke/akte Grada.

Kroz Odredbe za provođenje definirana su dvije kategorije UPU-a:

- I Za središnje naselje Varaždinske Toplice, te za pojedine veće (uglavnom neizgrađene) rezervirane zone namjena izdvojenih građevinskih područja izvan naselja i građevinsko područje unutar naselja
- II Ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja sukladno odredbama *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* i propisima donesenim na temelju Zakona.

Odredbama za provođenje određeni su slučajevi (kao iznimke) kada se neki UPU-i ne bi trebali raditi, pa bi se izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju na područjima moglo provoditi temeljem ovog Plana.

Vezano uz izradu *detaljnih planova uređenja* prema Zakonu (obaveza izrade istih vezana je uz urbanu komasaciju), takvi se ovim Planom ne propisuju, ali se u slučaju ukazane potrebe za urbanom komasacijom daje mogućnost izrade DPU-a za neku od prostornih cjelina za koju je određena obveza UPU-a, a umjesto tog UPU-a.

Za središnje naselje Varaždinske Toplice izrađen je *Generalni plan uređenja Varaždinskih Toplica (GPU)*, a primjenjuje se za naselje Varaždinske Toplice i dio naselja Škarnik (gospodarska zona) do izrade urbanističkih planova uređenja koji su definirani ovim prostorno-planskim dokumentom, a najdulje do 30.09.2017. godine.

Napominje se da su pojedini manji (rubni) dijelovi građevinskog područja definiranog važećim GPU-om po donošenju osnovnog PPUG-a prestali biti građevinsko područje, a prema ovim izmjenama i dopunama u manjem dijelu (gdje se to smatra opravdanim) ponovno se definiraju kao građevinsko područje.

Promjena granica važećeg GPU-a prema PPUG-u se ne dozvoljava, a eventualna potreba definiranja dodatnih detaljnijih planova uređenja unutar važećeg GPU-a moguća je kroz izradu njegovih izmjena i dopuna.

Granica obuhvata pojedinog UPU-a definirana je sukladno granici građevinskog područja prema ovom Planu i pristupnoj cesti u cijelosti ili u dijelu (neke nisu niti ucrtane), što je osobito prisutno na području središnjeg naselja s obzirom na stanje katastra.

Prije izrade pojedinog UPU-a bit će potrebno pribaviti novu katastarsku podlogu ili na postojeću unijeti promjene, tj. uskladiti je sa stvarnim stanjem na terenu.

U pogledu zaštite okoliša nalaže se potreba primjene dodatnih planskih mjera zaštite, te je u tom smislu, za zahvate određene posebnim propisom, potrebno provesti procjenu utjecaja zahvata na okoliš. Sukladno važećim propisima definirani su zahvati za koje je obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš, kao i oni zahvati za koje se provodi ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš od strane nadležnog Ministarstva ili nadležnog upravnog tijela u Županiji.

Kako je obaveza izrade procjene utjecaja zahvata na okoliš, kao i ocjena o potrebi procjene istog vezana uz veličine i kapacitete određenih sadržaja ili vrste građevine/postrojenja, takvi planirani zahvati se, prema ovim Izmjenama i dopunama, mogu odnositi na neke infrastrukturne građevine, pojedine građevine za intenzivan uzgoj životinja, kao i na pojedine sadržaje gospodarske namjene, sportsko-rekreativne namjene ali i druge zahvate, o kojima za sad nema saznanja, a koji podliježu kriterijima iz posebnih propisa.

Isto tako je potrebno provoditi mjere zaštite iz Studije o utjecaju na okoliš sanacije odlagališta otpada Glogošćak u Varaždinskim Toplicama.

**e) MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA
(MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI)**

Nužno je novelirati mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, koje su dosad, u osnovnom Planu, bile sadržane u elaboratu Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana definiraju se potrebne mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća (u Odredbama za provođenje) sukladno propisima o zaštiti i spašavanju i temeljem važeće *Procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od opasnosti, nastanka i posljedica velikih nesreća i katastrofe, te ratnih razaranja i terorizma za područje Grada Varaždinske Toplice (NW-wind d.o.o. 2009.god.)*, tj. izvotka iz te Procjene pod nazivom „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja“. Navedeni „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja“ postat će sastavni dio izmjena i dopuna PPUG-a, kao poseban elaborat, što će se regulirati kroz Odluku o donošenju.

Napominje se da na području Grada postoji nekoliko objekata s potencijalnom opasnosti od tehničko-tehnološke katastrofe:

- Benzinska pumpa Varaždinske Toplice
- Plinacro d.o.o., Pogon Hr. Zagorje-Zagreb (plinovod)
- Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju Varaždinske Toplice.

Kako se mjere zaštite vezanu uz moguću eksploziju i požar na navedenim (postojećim) objektima odnose na evakuaciju ugroženih u određenom radijusu, iste se ne navode u Odredbama za provođenje. Navodi se samo kojih se mjera treba pridržavati u slučaju gradnje novih gospodarskih građevina u kojima se drže opasne tvari.

3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne i kulturno-povijesne cjeline i vrijednosti)
Zbirna tablica 3.b

Red. broj	GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE	Oznaka	Ukupno (ha)	% od površine Grada	ha/stan*
2.0.	ZAŠTIĆENE CJELINE				
2.1.	Prirodna baština				
	- park - perivoj u V. Toplicama	PA	16	0,20	0,002
	- skupina lipa u V. Toplicama	PA		-	-
	- značajni krajobraz - Kalnik	ZK	46	0,59	0,007
2.2.	Graditeljska baština				
	- povijesna urbanistička cjelina - povijesna civilna i sakralna građevina - arheološko područje i pojed. arh. lok. - memorijalna baština				
	Grad ukupno zaštićeno		62	0,79	0,009
	Grad - ukupna površina teritorija		7.975	100,00	1,144
	PLANIRANO ZA ZAŠTITU/EVIDENTIRANO				
	Prirodna baština				
	Značajni krajobraz - Kalnik	ZK	3737	46,85	0,536
	Park šuma - (šumsko područje uz Tonimir i zaštićeni park)	PŠ	31	0,39	0,004
	Osobito vrijedan predio	OVP			
	a) šumsko područje Var.-topličkog gorja		585	7,34	0,084
	b) područje uz rijeku Bednju		16	0,21	0,002
	Graditeljska baština				
	- povijesna civilna i sakralna građevina - pojedinačni areološki lokaliteti - memorijalna baština				
	Grad ukupno planirano		4.369	54,77	0,626
	Grad - ukupna površina teritorija		7.975	100,00	1,144

Za izračun ha/stan* uzet je broj stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva iz 2001. godine (6.973 stanovnika).

3.5 Noveliranje i novo planiranje infrastrukture

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

a) Cestovni promet

Postojeće stanje

U proteklom periodu od donošenja osnovnog PPUG-a u potpunosti dovršena izgradnja autoceste A4 od Goričana do Zagreba.

Nakon navedene izgradnje uslijedila je nova kategorizacija javnih cesta, ali i prekategorijska postojećih cesta u okruženju sukladno Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste („Narodne novine“, br. 54/2008.). Slijedom navedenog državna cesta D 510 i dijelom državna cesta D 24 prekategorijsane su u nižu kategoriju, pa cesta dobiva kategoriju županijske ceste Ž 2250.

Prilazna cesta čvoru autoceste u V.Toplicama dobiva kategoriju državne ceste i to, u dijelu od čvora autoceste do kružnog toka kod groblja, kao državna cesta D 526, a od kružnog toka do tvornice „Opruga“ kao državna cesta D 24. Slijedom te promjene dio ceste za Ludbreg (prije državna cesta D 24) prekategorijsan je u nižu kategoriju, tj. postaje lokalna cesta L 22184.

Od važnijih prometnih građevina izgrađen je kružni tok u Varaždinskim Toplicama kod groblja na spoju državnih cesta D 526 i D 24, te županijske ceste Ž 2250.

Na državnim cestama na području Grada nema planiranih projektnih aktivnosti niti radova rekonstrukcije.

POPIS RAZVRSTANIH JAVNIH CESTA:

AUTOCESTE :

Redni broj	Broj ceste	Naziv ceste	Duljina (km) *		UKUPNO
			Asfalt	Makadam	
1.	A4	GP Goričan (granica Republike Mađarske) - Varaždin - Zagreb (čvorište Ivanja Reka, A3)	97		97

* Podatak o duljini odnosi se na cjelokupnu dionicu, a ne samo na dijelove koji prolaze unutar Grada Novi Marof (Odluka o razvrstavanju javnih cesta u autoceste NN 77/07.)

DRŽAVNE CESTE:

Redni broj	Broj ceste	Naziv ceste	Duljina (km) *		UKUPNO
			Asfalt	Makadam	
1.	24	Zabok (D1)-Zlatar Bistrica-D.Konjšćina-Budinščina-N.Marof-V.Toplice – Ludbreg (D2)	75,50		75,50
2.	526	Čvor V.Toplice (A4)- V. Toplice(D24)	1,10		1,10
		UKUPNO	76,60		76,60

* Podaci o duljini odnose se na cjelokupne dionice, a ne samo na dijelove koji prolaze unutar Grada V Toplice (Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne, županijske ceste i lokalne ceste NN 54/2008.)

ŽUPANIJSKE CESTE:

- stanje 31.09.2008.

Redni broj	Broj ceste	Naziv ceste	Duljina (km) *		UKUPNO
			Asfalt	Makadam	
1.	2054	Šemovec (D2) - Jalžabet - Tuhovec (D24)	4,00		4,00
2.	2109	Presečno (D3) - Orehovec - Hrastovec Toplički (D24)	4,00		4,00
3.	2110	Jalševec Svibovečki (D24) - Drenovec	3,00		3,00
4.	2111	Gornja Poljana (LC 25091) - D24	2,80		2,80
5.	2250	Turčin (D3) – Varaždinske toplice (D24)	4,60		4,60
6.	2087	VaraždinBreg(Ž2250)-Halić-Vrtlinovec(Ž2250)	1,30		1,30
		UKUPNO	19,70		19,70

* Podaci o duljini cesta odnose se na dijelove koji prolaze unutar Grada Varaždinske Toplice – prema podacima nadležne županijske uprave za ceste

LOKALNE CESTE:

- stanje 31.09.2008.

Redni broj	Broj ceste	Naziv ceste	Duljina (km) *		UKUPNO
			Asfalt	Makadam	
1.	25086	Jakopovec (Ž2088) - Veliki Vrh - Vrtlinovec - D510	1,80		1,80
2.	25088	Kelemen (Ž2052) - Mali Vrh - Vukovec - V. Toplice - D24	3,60		3,60
3.	25091	Novakovec (Ž2052) - Rukljevinina - Gornja Poljana - Ž2111	1,30	0,90	2,20
4.	25096	Vrbanovec(D2)-G.Martijanec-G.Poljana(Ž2111)	2,25		2,25
5.	25141	Vukovec(L25088)-Martinkovec - V. Toplice - D510	2,50		2,50
6.	25142	V. Toplice: Ž2250 – LC25184	0,40		0,40
7.	25143	V. Toplice(D24) - Pišćanovec - Čurilovec (D24)	5,00		5,00
8.	25144	L25143- Škarnik - Lovrentovec - Svibovec - D24	3,20		3,20
9.	25145	Hrastovec Toplički - D24	0,60		0,60
10.	25151	(L25097) - Rivalno - Donja Poljana - Ž2111	1,70	1,73	3,43
11.	25154	Slanje (D24) - Gabrinovec - Bočkovec (Ž2178)	0,00	2,80	2,80
12.	25184	V.Toplice:Ž2250-D24	1,20		1,20
		UKUPNO	23,55	5,43	28,98

* Podaci o duljini cesta odnose se na dijelove koji prolaze unutar Grada Varaždinske Toplice –prema podacima nadležne županijske uprave za ceste

Planirano stanje

Sukladno planiranom u osnovnom Planu, zadržava se, i nadalje planira zapadna obilaznica grada Varaždinske Toplice od čvora autoceste, tj. od državne ceste D 526 do spoja na županijsku cestu Ž 2250.

U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz ceste sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Zaštitni pojas javne ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. Prema trenutno važećoj regulativi zaštitni pojas javne ceste je u pravilu sa svake strane javne ceste širok:

– za autoceste 40 m,

- za državne ceste 25 m,
- za županijske 15 m,
- za lokalne ceste 10 m.

Ukoliko se planira građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, potrebno je prethodno zatražiti uvjete/suglasnost nadležne službe, a u ovisnosti o kategoriji javne ceste.

Na autocesti i zaštitnom pojasu autoceste nije dopušteno postavljanje vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača na autocesti (reklamni panoi, rasvjeta i dr.).

Na ostalim javnim cestama i zaštitnom pojasu uz javnu cestu nije dopušteno postavljanje reklame na mjestima na kojima bi zbog svog sadržaja, položaja te odnosa prema javnoj cesti reklama ugrožavala sigurnost prometa.

Po potrebi je u blizini autoceste moguće planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke ukoliko se pokaže potreba za istih postavom.

b) Javne telekomunikacije

Postojeće stanje

Prema podacima dobivenim od *Hrvatske agencije za telekomunikacije*, na području Grada Varaždinske Toplice više različitih operatera pruža usluge u nepokretnoj i pokretnoj telekomunikacijskoj mreži. U proteklom periodu od donošenja osnovnog PPUG-a nije bilo izgradnje novih građevina – samostojećih antenskih stupova pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Vezano uz novu zakonsku regulativu koja se odnosi na elektroničke komunikacije, te s obzirom da je gradnja, održavanje, razvoj i korištenje od interesa za Republiku Hrvatsku, *Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva* je prosljedilo svim Županijskim zavodima uputu za postupanje sa smjernicama i općim uvjetima u svrhu izmjene i dopune prostornih planova županija. Sukladno uputi, nakon izrade izmjena i dopuna prostornih planova Županije, lokacijske dozvole će se za područje Varaždinske županije izdavati prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Varaždinske županije kada se iste izrade i usvoje. Sastavni dio navedene upute bio je i prijedlog planiranih zona postave elektroničke telekomunikacijske infrastrukture (definiranih kružnicama, tj. područjem unutar kojih je potrebno smjestiti samostojeći antenski stup) za razdoblje od 2008. do 2011. godine.

Planirano stanje

S obzirom na visoki stupanj razvijenosti nepokretne telekomunikacijske mreže, daljnji razvoj te mreže se prioritetno odnosi na povećanje i modernizaciju kapaciteta.

U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanja kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija.

Sukladno uputi *Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva*, nakon izrade izmjena i dopuna prostornih planova Županije, potrebne dozvole za postavu elektroničke telekomunikacijske infrastrukture izdaju se prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije 16/2009.). Iz tog razloga se ovim izmjenama i dopunama Plana ne definiraju uvjeti za izgradnju predmetnih građevina.

Prema navedenom prijedlogu planiranih zona postave elektroničke telekomunikacijske infrastrukture (definiranih kružnicama, tj. područjem unutar kojih je

moguće smjestiti samostojeći antenski stup) za razdoblje od 2008. do 2011. godine, predmetne zone koje se, dijelom ili u cijelosti, odnose na područje Grada ucrtane su, kao informacija, na kartografski prikaz 2a) Pošta i telekomunikacije.

Na kartografskom prikazu 2.a *Pošta i telekomunikacije* ucrtane su i lokacije planiranih osnovnih postaja koje nisu određene planom višeg reda (2 iz osnovnog Plana i 1 novo planirana lokacija).

S obzirom da je planiranje dodatnih zona elektroničke telekomunikacijske infrastrukture moguće odrediti samo planom višeg reda, potrebu planiranja navedenih lokacija u planu višeg reda treba razmotriti prilikom izmjene i dopune plana višeg reda.

Prikaz postojećih osnovnih postaja iz osnovnog Plana smještenih na ulazu/izlazu iz tunela se briše iz grafike s obzirom što se radi o prihvata, a ne osnovnim postajama.

3.5.2. Energetski sustav

a) Elektroopskrba

Postojeće stanje

U međuvremenu, prema planiranom iz osnovnog Plana, nije bilo značajnije izgradnje vezano uz planirane elektroenergetska postrojenja i vodove.

Planirano stanje

Na području obuhvata PPUG-a Varaždinske Toplice, u odnosu na planirano iz osnovnog Plana, ne planira se izgradnja novih kapitalnih elektroenergetskih objekata. Od manjih objekata, na razini distribucijskog područja, planira se izgradnja trafostanica s priključnim 10(20) kV podzemnim kabelima, po ukazanoj potrebi.

Za cjelovit sustav na području Grada preporuča se obraditi razvitak *energetskog sustava* kroz posebnu studiju i/ili plansko-projektnu dokumentaciju na razini idejnih prostornih rješenja, odnosno kroz prostorno planski dokument užeg područja za pojedine manje prostorne cjeline. U sklopu tog rješenja treba planirati / osigurati koridor za 110kV dalekovod u postojećoj ili izmaknutoj trasi 35 kV dalekovoda, te smještaj trafostanice 110/x uz postojeću trafostanicu 35/10 kV. Navedenim rješenjem moguće je planirati izmicanje 35 kV i 10 kV i/ili eventualno kabliranje 10 kV dalekovoda ukoliko se procijeni da smetaju realizaciji planiranih sadržaja/namjena.

Također se daje mogućnost izgradnje malih elektrana planirane električne snage do 1 MW – kogeneracijskih postrojenja i manjih energetskih građevina koje koriste obnovljive izvore energije: energiju vode, vjetra, sunca ili su ložena biomasom iz vlastite proizvodnje.

b) Plinoopskrba

Postojeće stanje

U periodu od donošenja osnovnog Plana od važnijih građevina/vodova na području obuhvata nije bilo nove izgradnje.

Planirano stanje

Za postojeći magistralni plinovod Zabok - Ludbreg DN 500/50 potrebno je planirati, tj. osigurati zaštitni pojas u skladu s Pravilnikom o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima, te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, što je adekvatno definirano kroz Odredbe za provođenje.

Najznačajniji objekt plinskog sustava Hrvatske, čija se izgradnja predviđa dijelom na području Varaždinske županije, odnosno Grada Varaždinske Toplice, dio je međunarodnog visokotlačnog plinovoda, iz projekta Adria – LNG (Omišalj – Delnice – Karlovac – Zagreb – Zabok – Ludbreg – Kotoriba – Mađarska). Novi plinovod će se položiti u koridor postojećeg magistralnog plinovoda Zabok – Ludbreg.

Izgradnja plinske mreže se planira i nadalje u naseljima i dijelovima naselja koja još nisu plinificirana, a obavljat će se sukladno zainteresiranosti građana.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

a) Vodoopskrba

Postojeće stanje

U međuvremenu, prema planiranom iz osnovnog Plana, nije bilo značajnije izgradnje vezano uz planirane vodoopskrbne građevine i vodove.

Planirano stanje

Na području obuhvata PPUG-a Varaždinske Toplice, u odnosu na planirano iz osnovnog Plana, ne planira se izgradnja novih kapitalnih vodoopskrbnih građevina.

b) Odvodnja

Općenito

Za područje Varaždinske županije izrađena je **Studija zaštite voda** (2007. g.) kao konceptijska osnova za sustavno provođenje zaštite voda, tj. osnovne koncepcije/rješenja odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda svih gradova i općina na području Županije.

Za područje Županije **Studijom** je generalno za sve novo planirane sustave u naseljima ruralnog tipa predviđen razdjelni sustav (*jednom mrežom kanala se odvođe oborinske vode, a drugom sanitarne i tehnološke vode*), odnosno djelomično razdjelni sustav odvodnje (*mrežom kanala se odvođe samo sanitarne i tehnološke vode, dok se oborinske vode odvođe uz korištenje rigola i otvorenim jaraka*), dok se na području gradova, gdje već postoji potpuno ili je djelomično izgrađena mješovita kanalizacija (*sanitarne, tehnološke i oborinske vode odvođe se zajedno istom mrežom kanala*), predlaže istu i zadržati. Temeljem tih prijedloga, **Studijom** se preporučuje izraditi više faze projektne dokumentacije za svaki sustav odvodnje zasebno imajući u vidu veličinu naselja, topografske, geografske, urbanističke, hidrografske, geološke i demografske uvjete, prilikom koje će se odabrati i najoptimalniji sustav odvodnje (ne isključuje se primjena nekih drugih načina odvodnje u odnosu na predloženi).

U prvoj etapi razvoja zaštite voda je prema **Studiji** potrebno prioritarno zaštititi postojeća i planirana vodocrpilišta i kompletirati započete sustave javne odvodnje u gradovima uz rijeku Bednju koja je na tim dionicama izložena pojačanim opterećenjima, te zaštititi dravski vodonosnik, kao i posebno ugrožene površinske vode rijeke Bednje nizvodno od Lepoglava do ušća u rijeku Dravu.

Sukladno preporuci iz Studije, na području Županije se prvo predviđa izgraditi sustave odvodnje veće od 500 ES (58 sustava odvodnje za 176.560 stanovnika), a kasnije (ovisno o financijskim prilikama) se ostavlja mogućnost realizacije i onih manjih od 500 ES.

Odvodni sustav na **području Grada Varaždinske Toplice** planiran je i u većem dijelu izgrađen (izgrađena kanalizacijska mreža, ali ne i potrebni uređaji) na području

naselja Varaždinske Toplice (sustav predviđen za središnje naselje i manji dio naselja Tuhovec) s privremenim ispustom u Bednju, na području naselja Svibovec, te u naselju Gornja Poljana (izgrađen bez projektne dokumentacije).

Za ostala naselja Grada Varaždinske Toplice dosad odvodnja nije planirana.

Studija se veže na postojeća predložena rješenja, ali predlaže i određene promjene, odnosno dopune.

Na **području Grada Varaždinske Toplice**, unutar slivnog područja Bednje, **Studija** predviđa šest sustava odvodnje i četiri sustava kao mogućnost:

- Sustav Varaždinske Toplice
- Sustav Petkovec Toplički
- Sustav Črnile – mogućnost
- Sustav Škarnik – mogućnost
- Sustav Lovrentovec – mogućnost
- Sustav Tuhovec
- Sustav Svibovec Toplički
- Sustav Donja Poljana
- Sustav Leskovec Toplički
- Sustav Drenovec – mogućnost.

Za sva naselja kojima rješavanje odvodnje nije predviđeno unutar navedenih sustava, odvodnja otpadnih voda iz domaćinstva se rješava septičkim taložnicama.

Sustav Varaždinske Toplice

Prema dosadašnjoj dokumentaciji kojom je definirana odvodnja Varaždinskih Toplica (Studija odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Varaždinske Toplice, 1980. god. i Idejni projekt kanalizacijske mreže grada Varaždinske Toplice, 2003. god.), izgrađeno je 11,2 km kanalizacijske mreže s privremenim ispustom u rijeku Bednju. Dokumentacijom iz 2003. god. predviđeno je povezivanje postojeće kanalizacijske mreže u cjeloviti sustav, izgradnja nove mješovite kanalizacijske mreže i glavnog odvodnog kolektora, te odvođenje svih otpadnih voda na zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Za kompletiranje sustava odvodnje (prema navedenoj dokumentaciji) osim izgradnje planiranih kolektora, kanalizacijske mreže i tlačnog cjevovoda, potrebno je izgraditi planirani uređaj za pročišćavanje, precrpnu stanicu, te kišni preljev i retencijski bazen.

U međuvremenu je, u sklopu predpristupnih fondova Europske unije, a vezano na zaštitu bazena rijeke Drave, izrađeno Konceptijsko rješenje gospodarenja otpadnim vodama za grad Varaždinske Toplice, 2006. god. Tim rješenjem se predlaže razdjelni sustav odvodnje, a ne mješoviti i to na način da se izgradi nova kanalizacija za sanitarne vode, a da se postojeća (mješovita) pretvori u oborinsku.

Studija zaštite voda za Varaždinsku županiju ne prihvaća predloženi koncept zbog izgrađenosti i visokog stupnja uređenja centralnog dijela grada, te zadržava postojeći, mješoviti sustav.

Za kraj planskog razdoblja (2030. g.) predviđeno je opterećenje od 2140 ES što uključuje opterećenje od stanovništva i gospodarstva (male privrede) za naselje Varaždinske Toplice i dijela (15%) naselja Tuhovec. Za naselje Tuhovec potrebno je višim fazama projektne dokumentacije razmotriti mogućnost priključenja na sustav odvodnje Varaždinske Toplice.

S obzirom na opterećenje od industrijskih voda i termalnog lječilišta, postojećom projektnom dokumentacijom predviđen je konvencionalni dvostupanjski uređaj za pročišćavanje otpadnih voda kapaciteta I faze 6600 ES i II faze 13200 ES.

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz lijevu obalu rijeke Bednje, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Sustav Petkovec Toplički

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća naselja Boričevac, Petkovec Toplički, Pišćanovec, Čurilovec i Hrastovec, a predviđeno je opterećenje od 820 ES.

Za predmetna naselja planira se potpuni razdjelni sustav za dijelove naselja uz državnu i županijsku cestu, a nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu otpadnu vodu) za dijelove naselja uz lokalne i nerazvrstane ceste.

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Pri izradi viših faza projektne dokumentacije definirat će se sustav odvodnje i pročišćavanja predmetnog naselja.

Sustav Črnile - mogućnost

S obzirom na veličinu planiranog opterećenja od 180 ES, sustav se navodi kao mogućnost planirane odvodnje na području Grada (ovisno o financijskim prilikama), pa se u grafičkom dijelu Plana crta u drugoj boji.

Ukoliko bi došlo do realizacije ovog planiranog sustava odvodnje i pročišćavanja, on bi obuhvaćao naselje Črnile za koji se planira razdjelni i nepotpuni razdjelni sustav, te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda).

Sustav Škarnik - mogućnost

S obzirom na veličinu planiranog opterećenja od 90 ES, sustav se navodi kao mogućnost planirane odvodnje na području Grada (ovisno o financijskim prilikama), pa se u grafičkom dijelu Plana crta u drugoj boji.

Ukoliko bi došlo do realizacije ovog planiranog sustava odvodnje i pročišćavanja, on bi obuhvaćao naselje Škarnik za koji se planira nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu vodu), te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Sustav Lovrentovec – mogućnost

S obzirom na veličinu planiranog opterećenja od 130 ES, sustav se navodi kao mogućnost planirane odvodnje na području Grada (ovisno o financijskim prilikama), pa se u grafičkom dijelu Plana crta u drugoj boji.

Ukoliko bi došlo do realizacije ovog planiranog sustava odvodnje i pročišćavanja, on bi obuhvaćao naselje Lovrentovec za koji se planira nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu vodu), te uređaj za pročišćavanje otpadnih voda uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Sustav Tuhovec

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća 85% naselja Tuhovec, dok preostali dio naselja gravitira na sustav odvodnje Varaždinske Toplice, a predviđeno je opterećenje od 650 ES.

Za predmetna naselja planira se potpuni razdjelni sustav za dijelove naselja uz državnu i županijsku cestu, a nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu otpadnu vodu) za dijelove naselja uz nerazvrstane ceste.

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Pri izradi viših faza projektne dokumentacije definirat će se sustav odvodnje i pročišćavanja predmetnog naselja, te razmotriti mogućnost priključenja na sustav odvodnje Varaždinske Toplice.

Sustav Svibovec Toplički

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća naselje Svibovec Toplički, a predviđeno je opterećenje od 350 ES.

Za predmetni sustav je izrađen glavni projekt kojim se predviđao mješoviti način odvodnje, s rasterećenjem u Potok Drenovec, koji je ujedno i prijarnik pročišćenih otpadnih voda. Projektirana mješovita kanalizacijska mreža je izvedena, a potrebno je izvesti kišni preljev i biljni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Potok Drenovec je vodotok II kategorije i regulativom je za isti propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Sustav Donja Poljana

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća naselja Donja Poljana, Gornja Poljana i Jalševac Svibovečki, a predviđeno je opterećenje od 1200 ES.

Za predmetna naselja planira se potpuni razdjelni sustav za dijelove naselja uz državnu i županijske ceste, a nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu otpadnu vodu) za dijelove naselja uz lokalne i nerazvrstane ceste.

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Pri izradi viših faza projektne dokumentacije definirat će se konačni sustav odvodnje i pročišćavanja predmetnog naselja, te razmotriti mogućnost povezivanja sa sustavom Leskovec Toplički i pročišćavanja na zajedničkom sustavu.

Sustav Leskovec Toplički

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća naselje Leskovec Toplički, a predviđeno je opterećenje od 550 ES.

Za predmetno naselje planira se potpuni razdjelni sustav za dio naselja uz državnu cestu, a nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu otpadnu vodu) za dijelove naselja uz nerazvrstane ceste.

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz rijeku Bednju, koja je vodotok II kategorije i regulativom je za istu propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Pri izradi viših faza projektne dokumentacije definirat će se konačni sustav odvodnje i pročišćavanja predmetnog naselja, te razmotriti mogućnost povezivanja sa sustavom Donja Poljana i pročišćavanja na zajedničkom sustavu.

Sustav Drenovec – mogućnost

Planirani sustav odvodnje i pročišćavanja obuhvaća naselje Drenovec za koji je predviđeno opterećenje od 500 ES, pa se prikazuje mogućnost planirane odvodnje na području Grada (ovisno o financijskim prilikama), te se u grafičkom dijelu Plana crta u drugoj boji.

Za predmetna naselja planira se nepotpuni razdjelni sustav (samo cjevovod za sanitarnu otpadnu vodu).

Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se uz potok Drenovec, koji je vodotok II kategorije i regulativom je za isti propisan II stupanj pročišćavanja otpadnih voda.

Ukoliko se krene u daljnju razradu (s obzirom na graničnu veličinu planiranog opterećenja od 500 ES), pri izradi viših faza projektne dokumentacije definirat će se konačni sustav odvodnje i pročišćavanja predmetnog naselja.

Za ona građevinska područja koja su ovim izmjenama i dopunama dodatno planirana, pa slijedom toga nisu mogla biti razrađena *Studijom*, razrada i način priključka na neki od planiranih sustava odvodnje odredit će se prilikom izrade projektnog zadatka, odnosno razrade kroz idejni projekt pojedinog sustava odvodnje.

Na području Grada Varaždinske Toplice **septičkim jamama** su riješena periferna naselja: Grešćevina (150 ES), Lukačevac Toplički (60 ES), Retkovec Svibovečki (30 ES), Jarki Horvatičevi (80 ES), Vrtlinovec (350 ES), Martinkovec (80 ES) i Rukljevina (30 ES).

Za naselja Črnile, Škarnik, Lovrentovec i Drenovec *Studijom* je dana mogućnost rješavanja odvodnje kroz pojedinačne sustave: Sustav Črnile (180 ES), Sustav Škarnik (90 ES), Sustav Lovrentovec (180 ES) i Sustav Drenovec (500 ES), kao što je opisano u tekstu, ali do odluke o istom, područje naselja će odvodnju rješavati septičkim jamama.

c) Zaštita od štetnog djelovanja voda

Za rijeku Bednju je Odlukom Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva od 26.03.2009. godine određena vanjska granica uređenog inundacijskog pojasa uz lijevu i desnu obalu rijeke Bednje 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), Uređeni inundacijski pojas rijeke Bednje je sukladno mjerilu prikaza shematski ucrtan u kartografski prikaz 2d. Infrastrukturni sustavi: Vodoopskrba i zaštita od štetnog djelovanja voda.

Prema navedenom u Odluci, karakter vodnog dobra na predmetnom potezu imaju sve zemljišne čestice koje se nalaze unutar tako definirane vanjske granice uređenog inundacijskog pojasa, a u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja lijeve i desne obale rijeke Bednje, provođenja obrane od poplava, te sređivanje katastra voda i vodnog dobra.

U postupku ishođenja je i Odluka kojom će se odrediti vanjska granica uređenog inundacijskog pojasa uz lijevu i desnu obalu rijeke Bednje i na području k.o. Svibovec od rkm 29+995 do rkm 36+593, te na području k.o. Leskovec Toplički za rkm 22+595 do rkm 27+120 (od granice s Općinom Donji Martijanec do naselja Jalševac).

3.6. Noveliranje i novo planiranje gospodarenja otpadom

Postojeće stanje

Gospodarenje otpadom jedan je od značajnijih problema zaštite okoliša u Županiji. Na razini Županije i šire regije provode se aktivnosti na iznalaženju optimalnog i najprihvatljivijeg rješenja vezano za izbor tehnološkog postupka gospodarenja otpadom.

Svoje dosadašnje aktivnosti Županija je temeljila na izrađenoj *Studiji izbora lokacija odlagališta otpada na području Varaždinske županije* (1994.god.) kojom su naznačeni potencijalni prostori za moguće lociranje odlagališta i Prostornom planu Varaždinske županije (PPŽ) kojim je procijenjeno neracionalnim da svaka JLS ima vlastito odlagalište za zbrinjavanje komunalnog otpada. Studijom je predloženo 8 potencijalnih lokacija s krajnjim ciljem da se na jednoj od njih u budućnosti cjelovito riješi problem zbrinjavanja komunalnog i neopasnog tehnološkog otpada.

Prema *Studiji izbora lokacija odlagališta otpada na području Varaždinske županije* i PPŽ-u, te Prostornom planu uređenja Grada na području Grada Varaždinske Toplice nije predviđena jedna od potencijalnih lokacija za zbrinjavanje otpada.

U međuvremenu, od donošenja osnovnog Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice, donesen je velik broj dokumenata i zakonske regulative koji reguliraju gospodarenje otpadom na državnom i županijskom nivou, ali i promjena prostorno-planskih dokumenata na županijskom nivou vezanih uz gospodarenje otpadom.

Na državnom nivou donijeta je *Strategija gospodarenja otpadom* (NN 130/05.), i *Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2007.-2015.* (NN 85/07.), a na županijskom nivou donesena je *Strategija gospodarenja otpadom* (iz 2006. god.) i *Plan gospodarenja otpadom Varaždinske županije za razdoblje 2008.-2015.* (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 9/2008.).

Donesen je novi Zakon o otpadu 2004. godine s (s izmjenama i dopunama) kao i niz novih podzakonskih propisa koji reguliraju postupanje s pojedinim vrstama otpada.

U cilju osiguranja lokacija za potrebne građevine/sadržaje predviđene navedenim dokumentima i propisima, izrađena je Izmjena i dopuna PPŽ-a Varaždinske županije (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 29/2006. g.), kojom se lokacija Motičnjak u Varaždinu definira kao *lokacija centra za gospodarenje otpadom* za područje Varaždinske županije s mogućnošću udruživanja i s drugim županijama.

Paralelno s navedenim aktivnostima oko definiranja lokacije centra za gospodarenje otpadom na području Varaždinske županije, na području Koprivničko-križevačke županije, putem Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Koprivničko-križevačke županije (Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije br. 8/2007. g.) definirana je lokacija za smještaj *regionalnog centra za gospodarenje otpadom* za područje sjeverozapadne Hrvatske (odnosi se na područje četiri susjedne županije - Krapinsko-zagorske županije, Međimurske županije, Varaždinske županije i Koprivničko-križevačke županije) na lokaciji Piškornica u Općini Koprivnički Ivanec s nekoliko pretovarnih stanica. Prema navedenom u tom Planu, postojeće lokalne deponije koje se koriste do uspostave regionalnog centra za gospodarenje otpadom su potencijalne lokacije za smještaj drugih sadržaja za zbrinjavanje otpada (sve metode obrade/oporabe otpada, skladišta otpada, pretovarne stanice, prikupljališta otpada, sortirnice, kompostane, reciklažna dvorišta i sl.) .

Donošenjem navedenih izmjena i dopuna prostornih planova za područje Varaždinske županije i Koprivničko-križevačke županije, a sukladno predviđenim lokacijama za županijski/regionalni centar za gospodarenje otpadom, gospodarenje otpadom za područje Varaždinske županije moguće je riješiti varijantno, bilo putem regionalnog ili županijskog centra za gospodarenje.

Sukladno konačnim županijskim opredjeljenjima o odabiru načina gospodarenja otpadom (putem regionalnog ili županijskog centra za gospodarenje), Grad će se na odgovarajući način uključiti u sustav gospodarenja otpadom i izvršiti potrebna usklađenja u cilju provedbe Strategije i Plana gospodarenja otpadom.

Planom gospodarenja otpadom Varaždinske županije određena je lokacija županijskog centra za gospodarenje otpadom na području Motičnjaka u Varaždinu, a predviđene su i 4 pretovarne stanice (u Varaždinu, Ludbregu, Jerovcu i Novom Marofu). Kako se reciklažna dvorišta prema *Planu gospodarenja otpadom Varaždinske županije* planiraju na području gradova Varaždinske županije, smještaj jednog reciklažnog dvorišta treba predvidjeti i na prostoru Grada Varaždinske Toplice.

Sukladno novoj zakonskoj regulativi, na području Grada potrebno je osigurati najmanje jednu lokaciju za gospodarenje građevinskim otpadom, tj. treba osigurati lokaciju reciklažnog dvorišta putem kojeg će se preuzimati građevinski otpad sa područja Grada. *Planom gospodarenja otpadom Varaždinske županije* za područje Grada Varaždinske Toplice nije definirana lokacija za zbrinjavanje građevinskog otpada (zakonska regulativa se promijenila nakon donošenja *Plana gospodarenja otpadom*), a općenito se, do uspostave Županijskog centra za gospodarenje otpadom, predlaže korištenje mobilnih i polumobilnih postrojenja s obvezom odlaganja na posebnim lokacijama koje imaju legalitet, odnosno sukladno mjerama definiranim *Elaboratom o privremenom postupanju s građevinskim otpadom*, na lokacijama nesaniranih eksploatacijskih polja.

Prema zakonskoj regulativi, Županija je odgovorna za gospodarenje svim vrstama otpada (osim opasnog otpada i za termičku obradu otpada). Županija je dužna na svom području osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje otpadom i u provedbi mjera surađivati s jedinicama lokalne samouprave.

Jedinice lokalne samouprave dužne su na svom području osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje komunalnim otpadom, međusobno surađivati, te uz koordinaciju Županije osigurati provedbu propisanih mjera za odvojeno prikupljanje otpada.

Do realizacije gospodarenja otpadom sukladno planiranom kroz navedene dokumente, na području Grada Varaždinske Toplice će se nadalje provoditi organizirano prikupljanje i odvoz komunalnog i glomaznog otpada. Odabrani koncesionar za skupljanje i odvoz otpada je Ekoflor plus d.o.o. iz Jastrebarskog, a otpad se odvozi izvan područja Grada.

Za odlagalište otpada na lokaciji "Glogošćak" (bivše – zatvoreno 2002. god.) izrađen je Plan sanacije i zatvaranja, *Studija utjecaja na okoliš sanacija odlagališta otpada*, te je proveden je postupak procjene utjecaja na okoliš.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva donijelo je 2007. god. Rješenje o prihvaćanju namjeravanog zahvata za okoliš - sanaciju odlagališta (najkasnije do kraja 2009. godine).

Unatoč funkcionalno uspostavljenom sustavu organiziranog skupljanja i odvoza otpada, u Gradu Varaždinske Toplice su utvrđeni prostori onečišćeni otpadom (podaci iz Plana gospodarenja otpadom Varaždinske županije koji se odnose na stanje 2005. god.), tj. **10** divljih odlagališta – 2 sanirana, 3 djelomično sanirana i 5 nesaniranih.

Planirano stanje

Do trenutka uspostave Županijskog ili Regionalnog centra za gospodarenje otpadom, zbrinjavanje otpada s područja Grada će se provoditi sukladno ugovornim, sporazumnim i drugim obvezujućim dokumentima.

Ukoliko će se zbrinjavanje otpada s područja Grada rješavati uspostavom **Županijskog centra za gospodarenje otpadom**, prema kojem se smještaj centra za gospodarenje otpadom predviđa na lokaciji Motičnjak na području Grada Varaždina, na području Grada Varaždinske Toplice, treba osigurati smještaj ***reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom*** i gradnju ***reciklažnog dvorišta za građevinski otpad*** (nije predviđena Planom gospodarenja otpadom Varaždinske županije na području Grada).

Na području Grada predlažu se varijantno četiri lokacije za smještaj navedenih ***reciklažnih dvorišta***, i to u naselju Petkovec Toplički-Hrastovec Toplički kao izdvojena namjena, te unutar gospodarskih zona definiranih u naselju Petkovec Toplički-Hrastovec Toplički, naselju Škarnik i naselju Lovrentovec. Odabirom jedne od predloženih lokacija, ostale predložene lokacije postaju nevažee.

Prema propisima o otpadu, smještavanje građevina za gospodarenje otpadom može se organizirati u izdvojenom građevinskom području izvan naselja u zoni rezerviranoj za gospodarsku namjenu, što ovim Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada nije planirano.

Ukoliko će se zbrinjavanje otpada s područja Grada rješavati uspostavom **Regionalnog centra za gospodarenje otpadom**, planirana reciklažna dvorišta mogu se uključiti u taj sustav prema potrebi.

Ukoliko će uslijed promjene propisa o otpadu uslijediti promjene županijskih dokumenata o postupanju s otpadom (Strategija ili Plan gospodarenja otpadom Varaždinske županije) koristit će se rješenja iz izmijenjenog dokumenta.

U slučaju definiranja nekih dodatnih lokacija vezanih na gospodarenje otpadom na području Grada, a koje nisu ovim Prostornim planom predviđene, bit će potrebno iste unijeti u Prostorni plan kroz nove izmjene i dopune ovog prostorno-planskog dokumenta.

Sukladno odredbama Zakona o otpadu, Grad je odgovoran za gospodarenje komunalnim otpadom. Poglavarstvo Grada, odnosno Gradsko vijeće, dužno je na svom području osigurati uvjete i propisati mjere za gospodarenje komunalnim otpadom.

Jedinice lokalne samouprave dužne su međusobno surađivati i uz koordinaciju Županije osigurati provedbu propisanih mjera za odvojeno prikupljanje otpada.

Potrebno je provesti skupljanje i odvajanje opasnih komponenti iz komunalnog otpada: izdvojeno prikupljanje baterija, starih lijekova, ambalaže od insekticida, pesticida i ostalu ambalažu koja ima karakter opasnog otpada.

Potrebno je poticati odvojeno skupljanje korisnih komponenti otpada (stakla, papira, plastike i metala) od ostalog dijela komunalnog otpada postavljanjem tzv. "zelenih otoka" za prikupljanje sekundarnih sirovina.

Grad će utvrditi dinamiku i lokacije po naseljima (zeleni otoci) za skupljanje i odvoženje korisnih komponenti komunalnog otpada, a također i dinamiku skupljanja glomaznog otpada.

Potrebno je poticati individualno skupljanje i kompostiranje biološkog otpada na vlastitom zemljištu te njegovo vraćanje u proizvodni ciklus, što je moguće s obzirom na pretežito ruralnu strukturu Grada, veći udio poljoprivrednog stanovništva i individualnu stambenu izgradnju s poljoprivrednom proizvodnjom za vlastite potrebe.

Do uspostave pretpostavki za izdvojeno skupljanje, a posebno za naselja u kojima se zbog drugih okolnosti ne može uspostaviti odvojeno skupljanje, otpad će se skupljati bez razvrstavanja i odvoziti dva puta mjesečno, a glomazni otpad dva puta godišnje.

Grad će i nadalje provoditi aktivnosti na sanaciji divljih odlagališta i površina onečišćenih otpadom. Sanacija za postojeća divlja odlagališta (prema popisu) izvršit će se prema slijedećim radovima: sortiranje, razdvajanje, ručni i strojni utovar otpada, odvoz na odlagalište i zbrinjavanje otpada, te utovar, prijevoz i zbrinjavanje glomaznog otpada, metalnog otpada i bijele tehnike.

Za postojeće odlagalište otpada pod nazivom "Glogoščak" izrađena je Studija o utjecaju na okoliš sanacije odlagališta otpada, te proveden postupak procjene utjecaja na okoliš i doneseno je Rješenje o prihvaćanju namjeravanog zahvata za okoliš 2007. god. Za to je odlagalište površine planirana sanacija do kraja 2009. god.