

16.

Na temelju članka 18. točka 4. Zakona o proračunu (»Narodne novine« broj 92/94.) i članka 42. i 98. Statuta Općine Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Županije Varaždinske« broj 4/94.) Općinsko vijeće Općine Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj dana 30. 12. 1996. godine donosi

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o izvršavanju Proračuna Općine Varaždinske Toplice za 1996. godinu

Članak 1.

U Odluci o izvršavanju Proračuna Općine Varaždinske Toplice za 1996. godinu (»Službeni vjesnik Županije Varaždinske« broj 22/95.) iza članka 4. dodaje se novi članak 4a. koji glasi:

»Članak 4a.

Višak prihoda nastao zbog većeg priljeva od planiranog i raspoređenog rasporedit će se kod donošenja Godišnjeg obračuna Proračuna Odlukom Općinskog vijeća.

U slučaju nastanka proračunskog manjka kod donošenja Godišnjeg obračuna Proračuna Odlukom Općinskog vijeća utvrdit će se način njegovog pokrivanja.

Članak 2.

Članak 5. briše se.

Članak 3.

Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izvršavanju Proračuna Općine Varaždinske Toplice za 1996. godinu primjenjuje se od 1. 1. 1996. godine, a objavit će se u »Službenom vjesniku Županije Varaždinske«.

Klasa: 400-08/96-01/08

Urbroj: 2186/026-96-1

Varaždinske Toplice, 30. 12. 1996.

Predsjednik Općinskog vijeća:

dr. Zoran Filipan, v.r.

17.

Temeljem članka 26. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94.) članka 12. Odluke o izradi Generalnog urbanističkog plana naselja Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik« broj 13/93.), članka 17. i 42. Statuta Općine Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Županije Varaždinske« broj 4/94.), a po prethodno pribavljenoj suglasnosti Zavoda za prostorno uređenje Županije Varaždinske, klasa: 350-02/94-01/8, urbroj: 2186/1-011-96-14 od 24. 12. 1996. godine, Općinsko vijeće Općine Varaždinske Toplice na sjednici održanoj 30. 12. 1996. godine donosi

ODLUKU

o donošenju Generalnog plana uređenja naselja Varaždinske Toplice

Članak 1.

Donosi se Generalni plan uređenja naselja Varaždinske Toplice kojim se utvrđuje temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjena površina sa prijedlogom prvenstva njihovog uređenja.

Članak 2.

Generalni plan uređenja naselja Varaždinske Toplice (u nastavku teksta: Plan) sadrži:

A) TEKSTUALNI DIO

- I. Područje obuhvata Plana s granicom naselja,
- II. Ocjenu mogućnosti uređenja prostora u odnosu na granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline,
- III. Osnove i zadatke razvoja i uređenja prostora,
- IV. Planiranu organizaciju i uređenje prostora,
- V. Odredbe za provođenje.

B) GRAFIČKI DIO

1. Granica područja za koje se Plan donosi i granica grada odnosno naselja gradskog karaktera,
2. Organizacija prostora i namjena površina,
3. Režimi uređivanja prostora,
4. Promet i prometne površine,
5. Komunalna infrastruktura, objekti i uređaji (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinifikacija, PTT).

Elaborat plana izradio je Urbanistički institut Hrvatske, ovjeren je pečatom Općinskog vijeća Općine Varaždinske Toplice i potpisan od predsjednika Općinskog vijeća te čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Elaborat plana iz članka 2. ove Odluke izrađen je u 3 primjerka. Po jedan primjerak elaborata čuva se: u arhivu Općine Varaždinske Toplice, u Županijskom Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Novi Marof i Zavodu za prostorno uređenje Županije Varaždinske u Varaždinu.

Članak 4.

Odredbe za provođenje Generalnog plana uređenja naselja Varaždinske Toplice čine sastavni dio ove Odluke i zajedno s Odlukom objavljuju se u »Službenom vjesniku Županije Varaždinske«.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u »Službenom vjesniku Županije Varaždinske«.

Klasa: 350-01/93-01/02
 Urbroj: 2186/026-96-3
 Varaždinske Toplice, 30. prosinca 1996.

Predsjednik Općinskog vijeća:
dr. Zoran Fillpan, v.r.

V. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

(1) OSNOVE I ZADACI PLANA

1.

Osnovni zadatak Generalnog plana uređenja naselja Varaždinske Toplice jest da usklađivanjem sa stvarnim potrebama stanovništva, privrede i ostalih korisnika prostora osigura racionalno i svrsishodno korištenje prostora, uz stalnu brigu za zaštitu svih postojećih prirodnih i stvorenih - urbanih vrijednosti, te unapređivanja života i uvjeta rada stanovništva.

2.

Racionalnije korištenje prostora postići će se prvenstveno zahvatima i intervencijama u već djelomično zauzetim prostorima, naročito tamo gdje je već formirana urbana struktura, tamo gdje je rijetka stambena izgradnja, i tamo gdje već postoji temeljna infrastruktura.

3.

Reafirmacija urbanog života, kao jedan od najznačajnijih zadataka realizacije ovog Plana provesti će se kroz slijedeće aktivnosti i smjernice razvoja:

- rekonstrukcijom, revitalizacijom i obnovom povijesne jezgre kao najznačajnijeg elementa urbanog identiteta Varaždinskih Toplica i prostora sa najizraženijim stvorenim vrijednostima graditeljskog nasljeđa i vrtno-parkovne arhitekture (perivoja),

- povezivanjem ključnih koncentracija nizom atraktivnih i pjašačko stimulativnih sadržaja sa odgovarajućom urbanom opremom, sa težnjom za postizavanjem urbanog kontinuiteta na relaciji jezgra-rubne zone, u cilju homogenosti urbane strukture,

- unošenjem sadržaja prvenstveno društveno-kulturnog, obrazovnog i umjetničkog karaktera te uslužno-trgovačkih, zanatskih i zabavnih sadržaja strukturnog individualiteta u prostore koncentracije i okupljanja,

- osigurati prostor za funkcije naselja uključivo rezerve za razvoj i danas nesagledivih funkcija,

- ne širiti grad južno od obilaznice,

- osigurati dovoljno prostora za razvoj i širenje gospodarstvene zone,

- prometni problemi grada riješit će se izgradnjom obilaznice, te je težište prometnog rješenja GPU-a na optimalizaciji pjašačkog prometa, odnosno regulaciji prometa,

- naglašava se potreba ostvarenja prepoznatljivosti i identiteta sredine. Ovaj Plan je osnova za daljnje sustavno i kontinuirano bavljenje i planiranje kroz različite oblike organiziranog djelovanja.

(2) ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

4.

Prostor je organiziran tako da su formirana gradska područja - zone A,B,C,D,E,F,G,H,I,J, sa svrhom praćenja uređivanja prostora prema karakteru, značaju i specifičnoj urbanoj funkciji.

Planiran je broj stanovnika 2300 (2000. god.) odnosno rezervacija prostora za 3000 stanovnika (2015. god.).

A. Vikend zona - zona pretežno sekundarnog stanovanja - dovoljne rezerve prostora za novu izgradnju. Površina 15,0 ha. Ukupan broj stanovnika cca 470.

B. Bolničko-rekreativna zona - formirana zona koju treba dopuniti izgradnjom sportske dvorane, te sportskih igrališta, campinga i drugo prema PUP-u. Površina zone 16,90 ha. Utvrđena je mogućnost smanjenja bolničko-rekreativne zone u korist zone postojećeg stanovanja (na sjeveru) i centralnih funkcija što će se regulirati DPU-om ili Regulacijskim planom.

C. Centralno područje

Koncentracija centralnih funkcija, zaštićena urbana jezgra, mješovita stambeno-poslovna struktura - rekonstrukcija, interpolacije, obnova, dovršenje. Površina zone 25,40 ha, ukupan broj stanovnika cca 570.

D. Južno - pretežno individualno stanovanje sa lokacijama javnih sadržaja (autobusni kolodvori) - rezervat za stambenu izgradnju individualnog i kolektivnog stanovanja. Površina 24,00 ha. Ukupan broj stanovnika cca 790.

E. Jugoistočno - rezervat za stambenu izgradnju sa pratećim sadržajima - proširenje groblja, izgradnja mrtvačnice i parking prostora je u toku. Infrastrukturni koridori. Površina zone 12,37 ha. Ukupan broj stanovnika cca 354.

F. Istočno - pored škole - planiran je dječji vrtić i jaslice, te rezervat za novu stambenu izgradnju (individualnu) sa pratećim sadržajima i sportsko-rekreacioni centar. Površina zone 20,62 ha. Ukupan broj stanovnika cca 370.

G. Istočno - postojeće individualno stanovanje proširiti prema PUP-u »Vrbice«. Površina zone 12,50 ha. Ukupan broj stanovnika 486.

H. Sjeveroistočna zona - formirana zona individualnog stanovanja i objekata za odmor. Površina zone 3,75 ha. Ukupan broj stanovnika 145.

I. Sjeveroistočna zona - radna zona - industrija postojeća i mogućnost proširenja industrije i male privrede. Postojeće nogometno igralište ostaje u upotrebi do izgradnje novog u sklopu SRC. Površina zone 36,00 ha.

J. Park šuma - zaštićen kompleks. Površina 8,75 ha.

5.

Namjena površina definirana je kroz 5 osnovnih kategorija:

- 1) stambene zone, nižih i viših gustoća, sa pratećim sadržajima,
- 2) koncentracija centralnih i javnih funkcija,
- 3) radne zone,
- 4) zone zelenila,
- 5) komunalno prometne zone

Unutar obuhvata prisutna je i kategorija neizgrađenih površina park šume, perivoja i parkova.

6.

Značenja namjena površina je slijedeće:

1) Stanovanje nižih i viših gustoća podrazumijeva i mogućnost izgradnje svih pratećih sadržaja društvenog standarda (prodavaonice, zanatska i ugostiteljska djelatnost, zdravstvo, kultura i drugo). Zona sadrži i prateće zelenilo. Kolektivno stanovanje može se nalaziti u manjim jedinicama, 4-6 stanova integrirano kao individualni objekti. U istoj zoni mogu se graditi objekti sekundarnog stanovanja.

2) Koncentracija centralnih i javnih funkcija označava jedan ili više objekata - sklopova, pretežno isključive namjene važnih funkcija gradskog značaja, a prostor okoliša podređen je funkciji kompleksa i može biti ograđen. Stanovanje može biti uključeno kao sekundarna funkcija.

3) Radne zone u kompleksu čine jedan ili više povezanih gospodarstvenih, industrijskih (čista industrija), servisnih i skladišnih pogona, male privrede, ograđenih jasnim razgraničenjem od ostalih zona (prometnice, zelenilo), većim parkiralištem i posebnim ulazima.

4) Zone zelenila dijele se na kategoriju urbanog i zaštićenog zelenila, a za svaku zonu unutar gradskog područja treba se definirati nosilac uređenja i održavanja.

Urbano zelenilo sa funkcijama čine veći kompleksi parka, perivoj, te sporta i rekreacije gradskog ranga. Mogu sadržavati prateće objekte samo u

funkciji osnovne namjene (paviljon, fontana i dr.). Zaštitno zelenilo čine neizgrađene površine unutar i uz zone izgradnje kao trajno vegetacijski fond, park šuma kao i spontana rekreacija u prirodnom ambijentu.

5) Komunalno prometne zone čine koridori koji između regulacionih linija osim prometnice sadrže prateće zelenilo, infrastrukturu, uređaje, pješačke i druge prometne površine.

3) MJERE ZAŠTITE I SANACIJE UGROŽENIH DIJELOVA ČOVJEKOVE OKOLINE

7.

Mjere zaštite i sanacije ugroženih dijelova čovjekove okoline provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, koji su relevantni za ovu problematiku.

8.

Elementi zaštite i korištenja spomenika kulture obrađeni su u poglavlju IV.5.

9.

Elementi zaštite i unapređenje zelenih površina, svih elemenata čovjekove okoline navedeni su u poglavlju IV. 5.

10.

Zaštita prostora i sanacija devastiranih dijelova prirodne okoline i stvorenih struktura propisana je i drugim dijelovima ovog plana, koji se pri provođenju u cijelosti mora pridržavati.

11.

Na svim terenima, gdje je primjećena ili ustanovljena nestabilnost ili uvjetna stabilnost tla, obvezno je u uvjetima uređenja prostora propisati i dodatna geomehanička istraživanja. Ovo se posebno odnosi na sve terene koji su u nagibu.

4) REŽIMI UREĐIVANJA PROSTORA

12.

Osnovu za utvrđivanje režima uređivanja prostora predstavlja grafički prikaz br. 3. »Režimi uređivanja prostora«, pripadajući dio teksta - poglavlje IV.6, kao i sve posebne odluke, propisi i pravilnici vezani za pojedine dijelove prostora.

13.

Postojeći provedbeni planovi koji su na snazi, i koji u svojim većim dijelovima nisu u suprotnosti s ovim Planom u tim dijelovima mogu se i nadalje koristiti.

Standardi i normativi iskazani u ovom Planu koristit će se za izradu elemenata programa detaljnih

planova uređenja ili regulacijskih planova koji će se izrađivati u budućnosti.

14.

Osnovni režim uređenja i korištenja prostora utvrđuje se na nivou prostorne jedinice (A,B,C,D,E,F,G,H,I) ovisno o osnovnoj namjeni: prometni režim, oprema zone, način i stupanj ozelenjavanja, veze sa susjednim zonama, tip i način izgradnje, fizičko strukturiranje, elementi sigurnosti i zaštite okoline i to za:

- stambene zone, pretežno individualna, odnosno kolektivna - viših gustoća,
- poslovne zone sa pretežno javnim funkcijama i javnim prostorima većeg okupljanja,
- radne zone, nečiste, bučne, odnosno čiste i tihe djelatnosti,
- koridor ili prostor infrastrukturnih komunalnih i prometnih funkcija (objekata, vodova, trasa i uređaja),
- zone dominacije zelenila - rekreativno ekološka funkcija, a definirane kao složena struktura sastavljena od pojedinačnih elemenata ili kompleks mješovite, pretežno zelene namjene.

Za svaku intervenciju odnosno izradu prostorno-planske i projektne dokumentacije moraju se definirati ovi elementi režima i karakteristika prostorne jedinice kojoj zahvat pripada, odnosno utvrditi stupanj odstupanja od prevladavajućeg režima i namjene i oblici sanacije mogućih negativnih efekata.

15.

Osnovni režimi uređenja i intervencija u prostoru:

0) Površina cjelovitog plansko-programskog obuhvata je prostorna jedinica koja definira funkcionalnu mikrojedinicu, na koju se odnosi pretežno namjena, režim i oblik intervencije, te jedinicu lociranja važnijeg objekta kao i identifikacijsku cjelinu za program uređenja, a u slučaju izrade DPU-a ili kompleksnog zahvata - granicu obuhvata i uređaja - Regulacijski plan.

1) Postojeće - formirane strukture su površine privedene planiranoj namjeni, izvedene infrastrukture na nivou zone i grada. Moguća je dogradnja, zamjena, interpolacija, pojedinačne rekonstrukcije na istoj osnovi, uređenja i tipa izgradnje te sadašnje namjene, a primjenjuju se odredbe za utvrđivanje lokacijskih dozvola prostora za zone za koje nije potrebna izrada Detaljnog plana uređenja ili Regulacijskog plana.

2) Proširenje zone primjenjuje se za dovršene dijelove formiranih cjelina i mogu biti samo iste namjene i na formiranoj infrastrukturnoj osnovi ukoliko po dogrom osnovu nije obvezna izrada DPU-a.

3) Zonama kompleksne rekonstrukcije smatraju se zone i dijelovi formiranih cjelina kod kojih se predviđa bitna promjena fizičkih struktura i promjena

namjene u dijelovima koji čine jedinstven-povezan sklop - sustav. Obvezna osnova je DPU za označenu cjelinu (graf. prilog br. 3), a mogu se realizirati parcijalno i etapno.

4) Površine - zone nove kompleksne izgradnje predviđene za izgradnju i kompleksno uređenje smatraju se veći neizgrađeni dijelovi građevinskog područja namijenjeni izgradnji i uređenju cjelovitog prostora funkcionalnog kompleksa uz obvezu prethodne izrade DPU-a. U izgrađenim dijelovima tih zona, koji su označeni kao postojeći (graf. prilog br. 3), primjenjuju se odredbe kao za postojeće - formirane strukture ali bez novih intervencija u dubinu parcela i sa zadržavanjem sadašnje namjene do donošenja DPU-a.

16.

Posebni režimi korištenja i uređenja prostora utvrđuju se za:

1) Zaštićene kulturno-povijesne vrijednosti:

a) Urbanistička cjelina stare jezgre Varaždinskih Toplica (grafički prilog 3) (uz obveznu urbanističko-konzervatorsku dokumentaciju) - DPU ili Regulacijski plan, a za pojedine lokacije stručna podloga za lokacijsku dozvolu,

b) Groblje,

c) Pojedinačni zaštićeni objekti,

d) Spomenici kulture i prirode.

2) Pojas uz vodotoke - u skladu s uvjetima vodoprivrede, zaštite okolnog tla i vegetacije.

3) Područje rekreacije - za kompleksno uređenje - DPU.

4) Očuvanje, uređenje i korištenje značajnih zaštićenih zelenih površina sa ekološkom funkcijom u kojima je moguća namjena rekreacije uklopljeno u zelenilo, uz suglasnost Republičkog ureda za zaštitu prirode i spomenika kulture u Zagrebu.

5) Koridore i površine za infrastrukturne vodove, a prema propisima i zaštitnom pojasu i mjerama sigurnosti:

- magistralni visokotlačni plinovodi,
- visokonaponsku prijenosnu mrežu 34 kV, 10 kV,
- ostalu infrastrukturu i prometnice.

Profili javno prometnih površina - prometnica utvrđeni grafičkim prilogom br. 4. primjenjuju se za nove prometnice na još neizgrađenom prostoru.

17.

Označene trase vodova imaju značenje koridora unutar javno-prometne i druge površine (grafički prilog br. 8.), a točan položaj određuje se uvjetima uređenja prostora i idejnim projektima u skladu s lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima, vodeći računa o tehničkim propisima.

Označeni koridori sadrže trasu vodova odnosno prometnica, te zaštitni zeleni pojas prema propisima

za vođenje prometnica i infrastrukture. U tim koridorima nije moguća izgradnja osim objekata i uređaja infrastrukture odnosno ostalih objekata, ako je to namjenom površina predviđeno, uz poštivanje propisanih razmaka od vodova.

Zonom prometne funkcije smatra se obilaznica, te autobusni kolodvor. Javna gradska parkirališta moraju se urediti uz sve veće radne i javne objekte, a posebno unutar zone C.

Neizgrađene i neuređene površine predviđene za izgradnju i kompleksno uređenje zemljišta (osim interpolacija), mogu se realizirati dijelom ili u potpunosti, ako predstavljaju zaokruženu funkcionalnu cjelinu i ako se osigura izvedba sabirne gradske ulice za tu zonu s najmanje dva priključka na jednu od glavnih gradskih prometnica.

Zone u kojima su označeni položaji i koridori trasa i objekata važnije infrastrukture, ne mogu se izgrađivati niti obavljati pojedini zahvati u terenu (osim sanacije terena) do utvrđenja trase ili površine za infrastrukturni objekt.

5) SMJERNICE ZA IZRADU LOKACIJSKE DOZVOLE ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA I UREĐAJA KOJI SE MOGU GRADITI BEZ IZRADE DETALJNIH PLANOVA

18.

Postojeći pojedinačni stambeni objekti kao i manje grupe objekata unutar gradskog područja koji nisu označeni u planu namjene površina i koji nisu obuhvaćeni provedbenim planovima mogu se zamjenjivati novim, rekonstruirati i adaptirati u smislu poboljšanja uvjeta života.

19.

Dozvoljava se izgradnja pratećih i pomoćnih prizemnih objekata kao što su spremišta, garaže i slično. Ukupna površina takvih objekata na parceli ne smije preći 50% tlocrtno površine stambenog objekta na toj parceli.

20.

Na parcelama stambenih objekata iz točke 18. dozvoljava se obavljanje i zanatske ili proizvodne djelatnosti u stambenom objektu ili izgradnja posebnog objekta za tu namjenu, uz uvjet da ta djelatnost nije štetna za okolinu, i da postoje ostali potrebni uvjeti (infrastruktura) za njeno nesmetano obavljanje, s time, da ukupna izgrađenost parcele ne prelazi 50%.

21.

U mješovitim zonama - stanovanja i javnih sadržaja gdje nema provedbenog plana, dozvoljava se adaptacija i rekonstrukcija stambenih objekata isključivo u okviru već zauzete površine, bez na-

dogradnje i prigradnje stambenih ili pomoćnih prostora, osim za izgradnju sanitarnog čvora.

22.

U zonama iz točke 21. za koje ne postoje važeći provedbeni urbanistički plan, dozvoljava se rekonstrukcija objekata centralnih funkcija na temelju utvrđenog javnog interesa.

23.

Svi naznačeni prometni koridori trebaju se čuvati od svake izgradnje.

24.

Za daljnji razvoj elektroenergetske, telefonske i plinske mreže potrebno je osigurati odgovarajući prostor, odnosno razradu trasa vodova i lokacija transformatorskih stanica u provedbenim urbanističkim planovima.

Za planirane zračne dalekovode i izmještanje postojećih potrebno je osigurati odgovarajuće koridore i to za DV 35 kV i 20 kV - 10 m.

Trase prikazane u nacrtu u prilogu su načelne i podložne su promjenama u toku razrade odgovarajuće projektne dokumentacije.

Trase kabela treba u principu polagati uz prometnice u zelenom pojasu ili pješačkom hodniku, zajedno s drugim energetske kablom radi zauzimanja što manjeg prostora. Minimalne udaljenosti kabela od ostalih energetske kabela i drugih komunalnih instalacija definirane su odgovarajućim tehničkim propisima.

25.

U zonama individualne izgradnje na jednoj parceli mogu se graditi jedan stambeni, stambeno-poslovni ili jedan manji poslovni objekt i uz njih pomoćni ili poslovni objekt u jednoj cjelini ili odvojeno kao posebni dvorišni objekt.

Manji poslovni i stambeno-poslovni objekti mogu se koristiti za zanatske djelatnosti, usluge, prodavaonice, ugostiteljsku djelatnost, automehaničarske, električarske, stolarske, bravarske, limarske, postolarske radionice i servise kao i druge srodne djelatnosti što ne smetaju okolini.

Djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se, prema prirodi posla, obavljati i u stambenom objektu u kojem je predviđen prostor za tu djelatnost.

Pomoćnim objektom smatraju se garaže, drvarnice, spremišta i slično.

Manji poslovni objekt može se graditi kao dvorišni, spojeno ili odvojeno od stambenog.

Ugostiteljski i trgovački objekti moraju imati neposredan pristup s javno prometne površine.

Parkirališni prostor potreban za obavljanje djelatnosti kao i prostor za dopremu robe i materijala moraju se osigurati na parceli poslovnog objekta.

U zonama individualne izgradnje - stanovanje nižih gustoća parioritetnom namjenom smatra se stanovanje, a manji poslovni prostor može se izgraditi ili urediti u sklopu individualne parcele samo zajedno sa stambenim dijelom ili nakon što je stambeni izveden do faze koja omogućava korištenje za stanovanje.

U radnim zonama mješovite strukture - male privrede primarnom namjenom smatra se poslovna funkcija, a stambeni dio može se izgraditi ili urediti istovremeno s poslovnim ili nakon osposobljavanja poslovnog dijela za predviđenu funkciju.

26.

Određuju se minimalne i maksimalne dimenzije parcele za individualnu izgradnju, te postotak izgrađenosti (površina za razvijanje tlocrta objekta i pomoćnih objekata ukupno) u odnosu na površinu parcele, a prema načinu izgradnje:

a) Za slobodnostojeće prizemne objekte:

- min. širina - 12 m. min. dubina 25 m,
- maksimalna širina - 20 m. maksimalna dubina - 50 m.
- izgrađenost parcele 30% max.

b) Za slobodnostojeće jednokatne:

- min. širina - 16 m. min. dubina 30 m,
- maksimalna širina - 18 m. maksimalna dubina - 40 m.
- izgrađenost parcele 30% max.

c) Za poluotvorenu izgradnju (dvojni objekti):

- min. širina - 12 m. min. dubina - 25 m.
- maksimalna širina - 16 m. maksimalna dubina - 40 m.
- izgrađenost parcele 40% max.

d) Za objekte u nizu:

- min. širina - 10 m. dubina 25 m,
- maksimalna širina - 12 m, maksimalna dubina 30 m,
- izgrađenost parcele 50% max.

Minimalna izgrađenost je 70 m tlocrta objekta (stambenog ili stambeno-poslovnog).

Iznimno, za postojeće objekte i izgrađene parcele, dimenzija parcele može biti i manja, ali ne manja od 10 m širine i 20 m dubine uz uvjet da je površina za razvijanje tlocrta objekta položajem i veličinom ista kao za postojeći objekt odnosno u granicama postotka izgrađenosti za takav način izgradnje.

Pojedinačni ugrađeni objekti mogu se graditi na postojećim građevinskim parcelama ako je već izgrađen ulični potez u nizu ili između dva objekta koji su postavljeni na granici bočnih parcela i nemaju otvore prema parceli na kojoj se gradi ugrađeni objekt.

U slučaju iz prethodnog stavka izgrađenost parcele može biti i veća, ali ne veća od 70%, a parcela manja od utvrđenih za taj način izgradnje s tim da objekt po dubini ne prelazi veću dubinu susjednog izgrađenog objekta, a građevinska linija odgovara postojećoj.

27.

Razmaci između objekata i granica susjednih parcela individualne izgradnje moraju biti kako slijedi:

- razmak između slobodnostojećih i dvojnih objekata mora biti min. 6 m.

- razmak objekta do susjedne međe može biti min. 1 m, ako je susjedni objekt izgrađen na udaljenosti od 6 m.

- ako je pomoćni ili manji poslovni objekt odvojen od stambenog udaljenost mora biti minimalno 3 m,

- kao dvojni pomoćni ili manji poslovni objekti, spojeno sa susjednim mogu se graditi pod uvjetom da su izgrađeni od vatrootpornog materijala sa izvedenim vatrobranim zidovima, te krovnim ploham sa padom u dvorište koje pripada objektu,

- udaljenost građevinske linije od regulacione mora biti min. 5 m, a max. 8 m, odnosno identično postojećoj građevinskoj liniji ako je ulični potez već izgrađen,

- regulaciona i građevinska linija određuje se za rekonstrukciju važnih gradskih prometnica, magistralnih i regionalnih cesta prema utvrđenim profilima u grafičkom prilogu br. 6 osim u slučaju kada prometnica prolazi kroz već izgrađenu zonu pri čemu treba osigurati utvrđenu širinu kolne trake za tu vrstu prometnica i minimum 2,5 m široke pješačke staze s obje strane kolnika,

- udaljenost zahodnih jama od stambenih i manjih poslovnih objekata ne može biti manja od 15 m, a od ulične ograde ne manja od 20 m, odnosno 6 m, od drugih javnih površina, osim u slučaju kada su septičke jame izvedene od nepropusnog betona i ukopane u zemlju i kad udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 3 m. Navedeno se može koristiti samo iznimno, do izvedbe kanalizacione mreže - kao privremeno rješenje.

28.

Objekti kolektivnog stanovanja, stanovanje većih gustoća od 50 st/ha, javnih djelatnosti i sl. mogu se graditi na postojećim i novoformiranim parcelama u okviru zona stambene, poslovno-stambene i proizvodno servisne namjene u mješovitoj strukturi na uređenom ili djelomično uređenom zemljištu, kao novi objekt unutar formiranih struktura izgradnje

proširenja postojeće zone ili zamjenom postojećeg objekta, interpolacijom, a kao slobodnostojeći ili ugrađeni objekt.

Parcela takvih objekata mora imati odnos širine uz javnu prometnu površinu prema dubini maksimalno 2:3 osim za postojeće već izgrađene parcele na kojima se vrši rekonstrukcija, te pristup sa uređene javno prometne površine i parkirališta u okviru parcele osim za ugrađene objekte sa građevinskom linijom na regulacionoj.

Minimalni razmaci do susjednih objekata su 6 m odnosno do susjedne granice parcele min. 4 m, osim u slučaju kada je objekt ugrađen ili je susjedni objekt udaljen od granice parcele min. 6 m.

Kod ugrađenih objekata mora se osigurati kolni prolaz u dvorište u prizemlju objekta, a kod slobodnostojećih kolnih prilaz minimalne širine 4 m, sa najmanje 3 strane objekta uz uvjet da je s četvrte strane minimalni razmak 6 m do susjednog objekta.

Visina takvih objekata može biti maksimalno 1 etažu viša od susjednih (izuzevši prizemne objekte) ako takav objekt ima ravan ili mansardni krov.

Prema namjeni za izgradnju društvenih objekata određuju se slijedeći posebni uvjeti:

a) Objekti kolektivnog stanovanja mogu biti maksimalne visine P + 2 + potkrovlje, sa korištenjem prizemlja za manje uslužne i društvene funkcije.

b) Objekti društvenih djelatnosti kao slobodnostojeći objekti moraju imati uređeno parkiralište i zelene površine sa površinom za izgradnju maksimalno 60% površine parcele, a visine do P + 2, osim u sklopu rekonstrukcije postojeće izgrađene zone, a kao ugrađeni mogu se graditi objekti do 1000 m, korisne površine.

c) Privredno proizvodni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći na za to posebno uređenim parcelama u sklopu zona proizvodno-servisnih funkcija u mješovitoj strukturi odnosno u radnim zonama u kompleksu ako iste imaju uređene javno-prometne površine i osnovnu komunalnu infrastrukturu odnosno ako je takva zona već izgrađena više od 60%. Visine takvih objekata mogu biti najviše P + 2, a parcele ne veće od 0,5 ha da se parkirališni prostor osigura na parceli ili posebno za skupinu objekata, dostava robe i materijala sa manipulativnim prostorom na parceli, a izgrađenost može biti maksimalno 50% površine parcele uz uvjet da je minimalno 25% površine uređeno kao cjelovito zelenilo.

d) Manji poslovni objekti usluga i privrednih djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu, a ne veći od 1000 m mogu se graditi kao slobodnostojeći, odnosno kao ugrađeni ako nemaju veću korisnu površinu od 300 m, a na parcelama ne većim od 0,2 ha u zonama stanovanja nižih i viših gustoća uz uvjet da takva namjena ne prelazi 10% površina osnovne namjene za prostornu jedinicu grafičkog prikaza br. 2.

Odredbe iz prethodnog stavka primjenjuju se i za male individualne poslovne objekte isključivši proizvodnju građevinskog materijala i skladišta i ne odnose se na centralno gradsko područje - C.

e) Površine za rekreaciju, parkovne površine i igrališta mogu se uređivati u okviru zona drugih namjena kao manji prateći sadržaji koji ne prelaze 0,5 ha u stambenim i drugim zonama odnosno 2 ha u zonama zelenila sa funkcijama, s tim da ne zauzimaju širinu uz javno prometnu površinu veću od 50 m.

6) UVJETI ZA RAZGRANIČENJE ZONA ČIJE SE GRANICE GRAFIČKIM PRIKAZOM NE MOGU NEDVOJBENO UTVRDITI

29.

Ako se pojedine zone na osnovnom grafičkom prikazu plana u mjerilu 1:5000 ne mogu nedvojbeno utvrditi, stručna služba općine za prostorno uređenje pokušati će elemente razgraničenja naći u tekstualnom dijelu plana, ili u ostaloj autentičnoj grafičkoj dokumentaciji, koja je služila za izradu plana, naročito katastarskoj podlozi.

30.

Odluku o razgraničenju zona čije se granice ne mogu na grafičkom prikazu, u tekstu ili iz dokumentacije, nedvojbeno utvrditi za svaki pojedini slučaj, organ iz točke 29, može zatražiti tumačenje i ocjenu od UIH.

Granicom namjene do javno prometne površine smatra se regulaciona linija utvrđena profilom prometne površine određene kategorije

7) MJERE ZA PROVOĐENJE PLANA

31.

Prioriteti ostvarivanja plana vezani su za Osnove i zadatke plana iskazane u točki 3.

32.

Prioritet ostvarivanja ovog plana jest omogućavanje reafirmacije urbanog života - valorizacija već postojeće supra i infrastrukture, tradicionalnih urbanih vrijednosti i graditeljskog nasljeđa.

33.

U smislu prethodnih odredbi, sredstva u planском razdoblju namijenjena za uređenje prostora, moraju se koncentrirati na izradu potrebne dokumentacije, uređenje i izgradnju:

- Povijesne jezgre,
- Pročišćavača otpadnih voda.

34.

Dinamika izrade provedbenih planova, studija i drugih istraživanja biti će definirana planovima uređenja prostora.

35.

Prostori koje obvezno, u cjelini ili u nekoliko manjih dijelova treba obraditi na nivou provedbenog urbanističkog plana ili urbanističkog projekta navedeni su u poglavlju 4. - »Režimi uređivanja prostora«.

36.

U smislu ostvarenja osnovne koncepcije ovog plana, obvezna je izrada Studije prostornih mogućnosti, urbanih vrijednosti i korištenja prostora povijesne jezgre Varaždinskih Toplica.

37.

Na temelju interesa društva ili gospodarstva, može se izrađivati i druge studije i provoditi potrebna istraživanja, a njihovi rezultati mogu se koristiti u razradi ovog plana, ako nisu u suprotnosti s njegovim osnovnim postavkama.

38.

Pripremne radove, potrebne za operacionalizaciju ovog plana, kao i programski dio potrebnih studijskih istraživanja i provedbenih planova, obavljati će organ uprave za prostorno uređenje sam, ili u suradnji sa UI Hrvatske - Zagreb.

39.

Organ uprave za prostorno uređenje brinuti će kroz izradu plana uređenja prostora, da se na vrijeme priđe izradi neophodnih studija i provedbenih planova, koji su potrebni za provođenje ovog plana

40.

Program za izradu novih provedbenih planova, kao i za izmjene i dopune važećih provedbenih planova verificira Poglavarstvo.

41.

GPU će operativno provoditi stručna služba za prostorno uređenje Županije.

8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

42.

Ako se u zonama druge namjene nalaze stambeni ili drugi objekti koji nisu planom uređenja prostora općine predviđeni za rušenje, tada se iznimno može dozvoliti rekonstrukcija objekata neophodna za poboljšanje uvjeta života i rada. (PPO bivše Općine Novi Marof - Odredbe za provođenje).

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života građana smatra se:

- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaona) uz postojeće stambene objekte koji iste u svom sastavu ili na postojećoj građevinskoj parceli nemaju izgrađene i to u najvećoj površini od 9 m,

- izgradnja ili adaptacija manjih pomoćnih objekata neophodnih uz postojeće stambene objekte ako isti nisu sagrađeni ili su u takvom stanju da je potrebna adaptacija (spremišta, drvarnice) i to u najvećoj površini brutto 6 m,

- adaptacija ili manja rekonstrukcija stambenih ili gospodarskih objekata. Ocjena obima i potrebe adaptacije ili rekonstrukcije utvrđuje Poglavarstvo, na prijedlog stručne službe za prostorno uređenje.

Adaptacija tavnoskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita stambenog objekta u stambeni prostor.

- rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta rada građana smatra se:

- izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja s tim da se objekti ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita,

- promjena namjene poslovnih prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogorša stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećeg gabarita,

- pretvorba dotrajalog stambenog prostora, neophodnog za stanovanje u prizemlju i iznimno na katu (kada za to postoje uvjeti) u poslovne prostore, ali samo unutar postojećeg gabarita,

- uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita objekta ukoliko je isti neophodan za poboljšanje uvjeta rada ili uvjetovan promjenom namjene poslovnog prostora.

43.

Montažno-demontažni objekti (kiosci) koji se postavljaju kao privremeni objekti, na rok ne dulji od 3 godine, mogu se postaviti na osnovi utvrđenih uvjeta uređenja prostora u skladu s mrežom kioska na području zahvata Plana, koji donosi organ uprave za prostorno uređenje.

Objekti iz stavka 1. ove točke mogu se koristiti isključivo za čiste i tihe djelatnosti.

44.

Ove Odredbe za provođenje su sastavni dio Odluke o Generalnom planu uređenja - Varaždinske Toplice.