

# SLUŽBENI VJESNIK VARAŽDINSKE ŽUPANIJE



SLUŽBENO GLASILO VARAŽDINSKE ŽUPANIJE I GRADOVA:  
IVANEC, LEPOGLAVA, LUDBREG, NOVI MAROF I VARAŽDINSKE  
TOPLICE, TE OPĆINA: BEDNJA, BERETINEC, BREZNICA,  
BREZNIČKI HUM, CESTICA, DONJA VOĆA, GORNJI KNEGINEC,  
JALŽABET, KLENOVNIK, LJUBEŠĆICA, MALI BUKOVEC,  
MARTIJANEC, MARUŠEVEC, PETRIJANEC, SRAČINEC, SVETI  
ĐURĐ, SVETI ILIJA, TRNOVEC BARTOLOVEČKI, **2010.**  
VELIKI BUKOVEC, VIDOVEC, VINICA I VISOKO

BROJ: 5 — Godina XVIII	Varaždin, 10. ožujka 2010.	List izlazi po potrebi
------------------------	----------------------------	------------------------

## SADRŽAJ

<b>GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE</b> <b>AKTI GRADSKOG VIJEĆA</b>			
1. Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice	113	2. Odluka o financiranju političkih stranaka iz Proračuna Grada Varaždinske Toplice	159
Odredbe za provođenje	114	3. Odluka o povjeravanju poslova naplate gradskih poreza	160
		4. Odluka o planu mreže dječjih vrtića u Gradu Varaždinske Toplice	161
		5. Zaključak o prijenosu prava građenja	161

## GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE AKTI GRADSKOG VIJEĆA

### 1.

Na temelju članka 100. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine«, broj 76/07 i 38/09), suglasnosti župana Varaždinske županije (KLASA: 350-02/10-01/1 URBROJ: 2186/1-02/1-10-2 od 11. veljače 2010. godine) i članka 32. Statuta Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj 9. ožujka 2010. godine, donosi

### ODLUKU

**o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice**

#### Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice (u nastavku teksta:

Izmjene i dopune Plana) koji je donesen 2005. godine, a Odluka o donošenju istog je objavljena u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, broj 9/05 i 5/09.

#### Članak 2.

Elaborat Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice sastavni je dio ove Odluke i sadrži:

#### Opći dio

##### I Tekstualni dio:

Odredbe za provođenje

##### II Grafički dio:

Kartografski prikazi:

1. Korištenje i namjena površina
2. Infrastrukturni sustavi

- 2.a. Pošta i telekomunikacije
- 2.b. Energetski sustav - Elektroopskrba
- 2.c. Energetski sustav - Plinoopskrba
- 2.d. Vodnogospodarski sustav - Vodoopskrba i štetno djelovanje voda
- 2.e. Vodnogospodarski sustav - Odvodnja otpadnih voda i postupanje s otpadom
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
  - 3.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
  - 3.2. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
4. Građevinska područja
  - 4.1. Naselje Varaždinske Toplice i Boričevac Toplički
  - 4.2. Naselje Martinkovec i Vrtlinovec
  - 4.3. Naselje Črnile, Hrastovec Toplički i Petkovec Toplički
  - 4.4. Naselje Grešćevina, Jarki Horvatićevi, Lukačevac Toplički, Retkovec Svibovečki, Svibovec i Tuhovec
  - 4.5. Naselje Rukljevina, Gornja Poljana i Donja Poljana
  - 4.6. Naselje Leskovec Toplički
  - 4.7. Naselje Drenovec, Jalševac Svibovečki i Lovrentovec
  - 4.8. Naselje Čurilovec, Piščanovec i Škarnik

### III Obvezni prilozi:

1. Obrazloženje Izmjena i dopuna Plana
2. Izvod iz Prostornog plana Varaždinske županije
3. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
4. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati
5. Zahtjevi i mišljenja tijela i pravnih osoba koje su sudjelovale u izradi
6. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
7. Evidencija postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna plana
8. Sažetak za javnost

**IV Elaborat:** Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Varaždinske Toplice (KLASA: 810-03/09-01/3, URBROJ: 2186/026-01-09-7 od 18. prosinca 2009. godine).

#### Članak 3.

Elaborat Izmjene i dopune plana izradio je Županijski zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije, Mali plac 1a, Varaždin.

#### Članak 4.

Izmjene i dopune plana izrađene su kao izvornik u jednom primjerku, koji je potpisan od predsjednika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice i čuva se u pismohrani tog tijela.

#### Članak 5.

Sastavni dio ove Odluke su Odredbe za provođenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice, koje se zajedno s Odlukom objavljuju u istom »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

#### Članak 6.

Uvid u Prostorni plan uređenja Grada Varaždinske Toplice, uključivo i Izmjene i dopune Plana može se vršiti u prostorima Grada Varaždinske Toplice, Stručna služba Grada, Maršala Tita 4, 42223 Varaždinske Toplice i Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije Ispostava Novi Marof, Trg hrvatske državnosti 1, 42220 Novi Marof.

#### Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a primjenjuje se danom dostave potpisanog i ovjerenog elaborata Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice upravnom tijelu Županije nadležnom za provođenje.

#### Članak 8.

Stupanjem na snagu Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Varaždinske Toplice prestaje važiti i primjenjivati se Prostorni plan uređenja Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 9/05) u sljedećim dijelovima:

- Tekstualni dio - sve Odredbe za provođenje,
- Grafički dio - svi kartografski prikazi,
- Elaborat: Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

KLASA: 350-02/08-01/1  
URBROJ: 2186/026-01-10-163  
Varaždinske Toplice, 9. ožujka 2010.

**Predsjednik Gradskog vijeća  
Franjo Prstec, v. r.**

### I TEKSTUALNI DIO

#### ODREDBE ZA PROVOĐENJE - NOVELIRANE

Objašnjenje kratica koje se upotrebljavaju u tekstu Odluke za provođenje:

- *Prostorni plan Varaždinske županije* ili kraćeno pisano **PPŽ**.
- *Prostorni plan uređenja Grada* ili kraćeno pisano **PPUG** ili **Plan**.
- *Generalni plan uređenja Varaždinske Toplice* ili kraćeno pisano **GPU**.
- *Urbanistički plan uređenja* ili kraćeno pisano **UPU**.
- *Detaljni plan uređenja* ili kraćeno pisano **DPU**.

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

### Članak 1.

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

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

### Članak 2.

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

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

- GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
  - Zona mješovite - pretežito stambene izgradnje
  - Zona centra
  - Zona turizma
  - Zona zelenila, sporta i rekreacije
  - Gospodarska zona
  - Zona povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja)
  - Zona infrastrukture
  - Zona groblja

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

- IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA
  - Zona turizma
  - Zona zelenila, sporta i rekreacije
  - Zona proizvodne (gospodarske) namjene
  - Reciklažno dvorište
- IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
  - Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti
  - Infrastrukturni sustavi
  - Manje vjerske građevine
  - Ostala izgradnja izvan građevinskog područja
  - Zatečena izgradnja izvan građevinskog područja
- NEIZGRAĐENE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
  - Šume isključivo osnovne namjene - gospodarske šume

- Ostale poljoprivredne i šumske površine
- Vodne površine

(2) **Razmještaj i orijentacijske veličine površina osnovnih namjena** iz stavka 1. ovog članka, te rezervirane zone izdvojenog građevinskog područja prikazani su na kartografskom prikazu br. **1. »Korištenje i namjena površina«** u mjerilu 1 : 25.000.

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

(4) Namjene koje su moguće izvan građevinskog područja, a nisu grafički prikazane, osim postojećih i planiranih za koje već postoje programi (npr. farme, manje vjerske građevine i sl.), mogu se smještavati prema potrebi i u skladu s ostalim elementima i uvjetima iz ovog Plana.

### Članak 3.

(1) **Građevinska područja naselja** detaljno su određena na kartografskim prikazima **4.1. do 4.8. - »Građevinska područja naselja«**, na katastarskim podlogama u mjerilu 1 : 5.000, uz prikaz razgraničenja namjena navedenih člankom 2. pod točkom A i B (u dijelu koji se odnosi na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja).

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

(3) Granice građevinskih područja naselja i rezerviranih zona u pravilu se poklapaju s granicama katastarskih čestica.

(4) U slučaju kad granica građevinskog područja nije istovjetna s granicom katastarskih čestica (najčešće je to slučaj kod izrazito dugih čestica ili kod niza nejednako dugih čestica), granica se definira, a po potrebi izvodi i parcelacija čestica, sukladno grafičkom prikazu iz stavka 1. ovog članka.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

### Članak 4.

(1) Građevine od važnosti za Državu određene su Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, sukladno ranije važećem posebnom propisu, te su iste za područje Varaždinske županije preuzete PPŽ-om.

(2) S obzirom na nove propise prema kojima je za neke građevine utvrđen interes Države i propise koji ne definiraju izrijekom građevine od važnosti za Državu, ali se ta važnost iščitava iz činjenice da za pojedine zahvate i građevine nadležno ministarstvo izdaje propisane dokumente za lociranje /građenje, te preuzimajući postavke iz PPŽ-a, ovim Planom se utvrđuju slijedeći zahvati/građevine u prostoru Grada Varaždinske Toplice od važnosti za Državu:

**A. PROMETNE GRAĐEVINE****Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima**

- autocesta: Rijeka - Zagreb - Varaždin - Goričan - izgrađena u dijelu koji prolazi područjem Grada Varaždinske Toplice
- državne ceste

**Telekomunikacijske građevine**

- elektronička telekomunikacijska infrastruktura

**B. ENERGETSKE GRAĐEVINE****Građevine za transport plina**

- međunarodni plinovod ADRIA-LNG (paralelan s koridorom magistralnog plinovoda Zabok - Ludbreg)
- magistralni plinovod Zabok - Ludbreg Ø 500 mm

**C. SPORTSKE GRAĐEVINE**

- igralište za golf

(3) Građevinama od važnosti za Državu smatraju se i građevine i zahvati za koje je posebnim propisima određena obveza utvrđivanja objedinjenih uvjeta zaštite okoliša.

(4) Građevinama od važnosti za Županiju, u skladu s postavkama PPŽ-a i ovog Plana, utvrđuju se:

**A. PROMETNE GRAĐEVINE****Cestovne građevine s pripadajućim građevinama i uređajima**

- županijske ceste

**B. ENERGETSKE GRAĐEVINE****Elektroenergetske građevine**

- male HE

**C. VODNE GRAĐEVINE****Građevine za korištenje voda**

- vodoopskrbni sustav Županije, od kojeg na području Grada postoji ili se planira:
  - vodosprema Tonimir V= 500 m<sup>3</sup>
  - magistralni vodoopskrbni cjevovod Ø 300 mm od vodocrpilišta Trnovec Bartolovečki do vodospreme Tonimir
  - magistralni vodoopskrbni cjevovod Ø 400 mm od vodospreme Tonimir do Varaždinskih Toplica
  - magistralni vodoopskrbni cjevovod Ø 150-200 mm od vodospreme Tonimir do Varaždinskih Toplica
  - prepumpna stanica u naselju Gornja Poljana
  - vodotoranj na granici naselja Gornja Poljana i Donja Poljana.

Navedene građevine za korištenje voda potrebno je graditi prema uvjetima i kapacitetima utvrđenim u Vodoopskrbnom planu Varaždinske županije.

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

(6) Ukoliko na trasama, odnosno lokacijama građevina navedenim u ovom članku postoje građevine izgrađene sukladno propisima, istima se dozvoljava rekonstrukcija u obimu nužnom za život i rad definiran poglavljem 9.3. ovih Odredbi.

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

**A) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA****2.2. Građevinska područja naselja****Članak 5.**

(1) Građevinsko područje naselja utvrđeno ovim Planom je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njegov razvoj i proširenje.

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

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

**Članak 6.**

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

(2) U građevinskim područjima naselja uz zonu mješovite - pretežito stambene izgradnje planirane su:

- Zona centra
- Zona turizma
- Zona zelenila, sporta i rekreacije
- Gospodarska zona
- Zona povremenog stanovanja (hobi i vikend izgradnja)
- Zona infrastrukture
- Zona groblja

(3) Zone su prikazane na odgovarajućim grafičkim prikazima 4. Građevinska područja naselja.

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

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

(6) **Uvjeti uređenja u zoni turizma** obrađeni su u *točki 2.2.3. i u poglavljju 2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, točka 2.3.1.* ovih Odredbi, te u *poglavljju 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, ovih Odredbi.

(7) **Uvjeti uređenja u zoni zelenila, sporta i rekreacije** obrađeni su u točki 2.2.4. i u poglavlju 2.3. *Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, točka 2.3.2.* ovih Odredbi, te u poglavlju 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti* ovih Odredbi. **Uvjeti uređenja javnog zelenila** - odnosi se na park - perivoj u Varaždinskim Toplicama, koji je zaštićeni dio prirode u kategoriji spomenika parkovne arhitekture, pobliže obrađen u poglavlju 6.1. ovih Odredbi. Zelenilo, te manje površine namijenjene sportu i rekreaciji mogu biti locirani i u svim ostalim zonama, osim sporta i rekreacije u zoni groblja.

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

(9) **Uvjeti uređenja u zonama povremenog stanovanja** - hobi i vikend izgradnja obrađeni su u točki 2.2.6. ovih Odredbi.

(10) **Uvjeti uređenja groblja** i izgradnje unutar groblja definirani su u točki 2.2.7. i u poglavlju 5. *Uvjeti za utvrđivanje koridora/trasa i površina za prometne i komunalne infrastrukturne sustave - Groblja.*

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

### 2.2.1. Zona mješovite, pretežito stambene namjene

#### Članak 7.

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

##### a) **građevina osnovne namjene:**

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

##### b) **građevina pratećih namjena:**

- pomoćnih,
- gospodarskih (vezano uz poljoprivredu),
- društvenih djelatnosti,
- sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- prometne i komunalne infrastrukture,
- zaštitne i eventualno druge potrebne prateće građevine.

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

(3) Izuzetno je, u ovoj zoni moguća izgradnja građevina povremenog stanovanja, a u skladu s člankom 19. ovih Odredbi.

(4) **Postojeće građevine** koje **nisu u skladu s predviđenim namjenama** u ovoj zoni se zadržavaju, uz mogućnost rekonstrukcije, u opsegu potrebnom za život i rad, sukladno poglavlju 9.3. ovih Odredbi, a preporuka je da se u budućnosti usklade s planiranom namjenom.

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

#### Članak 8.

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

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

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

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

#### Članak 9.

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

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

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

#### Članak 10.

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

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

(3) **Višestambenim građevinama** smatraju se građevine 3 i više stanova.

#### Članak 11.

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

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

- mali poslovni prostori za uslužne djelatnosti, obrt i kućnu radinost kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla (intelektualne usluge, trgovine, ordinacije, krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice i sl.),
- poslovni prostori za ugostiteljske djelatnosti bez glazbe ili s tihom glazbom s ograničenim radnim vremenom (kaffei, buffeti i sl.),



- građevine u funkciji turističkih sadržaja - smještajni kapaciteti, te građevine u funkciji seoskog turizma.

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

- mali proizvodni pogoni u kojima se obavlja bučna ili potencijalno opasna djelatnost (automehaničarske i proizvodne radionice, servisi, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, ugostiteljski objekti s glazbom i sl.).

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

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

(4) Potencijalno opasne djelatnosti su one u čijem su tehnološkom procesu moguća određena zagađenja (zraka, vode, tla, okoliša), ili postoji potencijalna opasnost od požara ili pak opasnost po zdravlje ljudi. Potencijalnu opasnost treba ukloniti kroz tehnološka rješenja i uvjete građenja (mjere zaštite na radu, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite okoliša i dr.), tj. građevine moraju biti tako izvedene da nisu izvor zagađenja i da su bez štetnih utjecaja na okoliš.

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

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

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

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

(8) Manjim poslovnim građevinama smatraju se montažne, privremene građevine - kiosci. Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije,

voća i povrća i drugih proizvoda, kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga i slično.

(9) Kiosci se mogu postavljati kao samostalne građevine ili kao funkcionalna cjelina od nekoliko povezanih kioska.

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

Članak 12.

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

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

(2) **Gospodarske građevine za uobičajeni uzgoj i tov stoke i peradi** u okviru obiteljskih domaćinstava su građevine za uzgoj:

- odraslih goveda do 10 kom.,
- tovnih teladi i junadi do 10 kom.,
- ovaca i koza do 20 kom.,
- konja do 5 kom.,
- odraslih svinja, krmača do 5 kom.,
- tovnih svinja do 10 kom.,
- nojeva do 6 kom.,
- peradi do 200 kom.,
- sitnih glodavaca do 75 kom.,
- krznaša i slično do 20 kom.

Gospodarske građevine mogu se graditi za istovremeni uzgoj i tov više različitih vrsta životinja, ali uz uvjet da ukupni broj ne prelazi 10 uvjetnih grla. (Uvjetno grlo je definirano u članku 93. stavak 9.)

(3) **Gospodarske građevine za uzgoj i tov životinja većeg kapaciteta** u okviru obiteljskih domaćinstava su građevine kapaciteta većeg od navedenog u stavku 2. ovog članka do najviše trostruko veći broj pojedinih životinja, izuzev za goveda tj. mliječne krave, za koje je maksimalno dozvoljen broj od 40 krava.

Iznimno, moguć je uzgoj i većeg broja životinja od navedenog, uz suglasnost vlasnika susjednih parcela koje su unutar zone utjecaja, tj. unutar minimalnih udaljenosti navedenih u stavku 7. ovog članka.

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

(5) Gospodarskim dvorištem smatra se dio parcele koji se koristi za gospodarsku namjenu i na kojem je moguća izgradnja građevina vezana uz poljoprivre-

du, a koji se obavezno nalazi iza dijela koji se koristi isključivo za stanovanje i od njega je odijeljen odgovarajućom ogradom.

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

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

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

(9) Ukoliko nije moguće proširenje postojeće gospodarske građevine na način da bi se zadovoljili uvjeti iz prethodnog stavka (s obzirom na oblik i položaj postojeće parcele na kojoj je smještena predmetna građevina), izuzetno je moguća izgradnja i na manjoj udaljenosti ukoliko se s time usuglase vlasnici okolnih parcela u građevinskom području koji se nalaze unutar područja tj. udaljenosti definiranih stavkom 7. ovog članka.

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

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

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

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

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

(15) Gradnja uz rijeku Bednju se ograničava (ne može se graditi na udaljenosti manjoj od 50 m od osi rijeke).

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

#### Članak 13.

(1) **Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima i gospodarske građevine s potencijalnim izvorima zagađenja** mogu se graditi samo, ukoliko tehnološko rješenje, veličina parcele, udaljenosti od susjednih građevina i njen položaj u naselju to omogućavaju.

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

#### Članak 14

(1) **Pomoćnim građevinama** smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i slične građevine koje su nužne za funkcionalno opremanje građevine osnovne namjene.

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

#### Članak 15.

(1) U sklopu uređenja zelenih površina (parkovnih i zaštitnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša) unutar zone mješovite, pretežito stambene izgradnje moguće je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova,
- biciklističkih staza,
- parkirališta,
- paviljona i drugog mobilijara,
- dječjih igrališta,
- manjih sportsko-rekreacijskih površina.

(2) Iznimno se na prostoru parkovnog i zaštitnog zelenila, ukoliko postoje, mogu zadržati stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji (bez prenamjene), uz rekonstrukciju u skladu s odredbama iz poglavlja 9.3. ovih Odredbi.

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

#### Članak 16.

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

#### Članak 17.

(1) Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se slijedeće minimalne veličine građevinskih parcela za građevine osnovne namjene (članak 7. stavak 1.) u ovoj zoni:

Način izgradnje građevina	Min. širina	Min. dubina	Minimalna površina	Maksimalna bruto izgrađenost parcele
a) slobodnostojeće građevine:				
- prizemne	14 m	25 m	350 m <sup>2</sup>	40 %
- katne	16 m	30 m	480 m <sup>2</sup>	40 %
b) dvojne građevine:				
- prizemne	12 m	25 m	300 m <sup>2</sup>	40 %
- katne	14 m	30 m	420 m <sup>2</sup>	40 %
c) nizovi građevina:				
- prizemni	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	50 %
- katni	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	50 %

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

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

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

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

(6) Ukoliko će se za pojedini prostor izrađivati planovi užih područja, istima se mogu iznimno propisati i drugačiji urbanističko-tehnički uvjeti u pogledu izgrađenosti parcele, interpolacije i rekonstrukcije građevina, odnosno manje veličine (površine) građevinske parcele, a ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u pojedinim dijelovima naselja, pod uvjetom da je izgradnja na parceli u skladu s ostalim odrednicama ovog Plana.

#### Članak 18.

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

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

(3) **Najveća tlocrtna površina** stambene građevine je **400 m<sup>2</sup>**, poslovne i stambeno-poslovne **1.200 m<sup>2</sup>** u svim naseljima, osim u dijelovima središnjeg naselja Varaždinske Toplice za koje je propisana obveza

izrade planova užih područja, a koji mogu definirati i drugačije.

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

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

(6) Ukoliko postoje građevine koje su manje od minimalnih tlocrtnih površina, mogu se kao takve zadržati te se mora težiti njihovom povećanju, a eventualne postojeće građevine veće od maksimalnih tlocrtnih površina mogu se zadržati u prostoru uz mogućnost rekonstrukcije definirane poglavljem 9.3. ovih Odredbi.

(7) Pod pojmom »tlocrtna površina« u ovim Odredbama podrazumijeva se zemljište pod građevinom izgrađena površina prizemne etaže, odnosno vertikalna projekcija najveće etaže. U tu površinu se ne uračunavaju prepuštene strehe krova.

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

#### Članak 19.

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

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

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



## Članak 20.

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

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

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

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

**B) SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA PARCELI**

## Članak 21.

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

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

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

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

**UDALJENOST GRAĐEVINA OD REGULACIJSKE LINIJE**

## Članak 22.

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

(2) Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli, ukoliko konfiguracija terena i oblik parcele, te tradicijska organizacija parcele ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

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

## Članak 23.

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

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

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

## Članak 24.

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

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

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

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

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

**UDALJENOST GRAĐEVINA OD RUBA PARCELE**

## Članak 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Članak 26.

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

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

#### Članak 27.

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

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

#### Članak 28.

(1) **Gospodarske građevine** (vezane uz poljoprivredu) koje se grade na parceli u predviđenoj zoni, mogu se graditi kao dvojne građevine na susjednoj međi, odnosno kao nizovi takvih građevina (uz poštivanje uvjeta iz članka 29.), ili kao samostojeće građevine uz

uvjet da od susjednih međa budu udaljene najmanje **3 m**. Izuzetno, gospodarske građevine (vezane uz poljoprivredu) mogu biti smještene i na manjoj udaljenosti od **3 m**, ali ne manje od **1 m** uz uvjet da se omogući postizanje međusobnog razmaka među građevinama od najmanje **4 m**. Udaljenosti iz ovog stavka se ne odnose na specifične vrste gospodarskih građevina (vezanih uz poljoprivredu), koje su ovim Odredbama drugačije definirane.

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

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

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

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

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

#### Članak 29.

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

#### Članak 30.

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

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

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

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

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

### MEĐUSOBNA UDALJENOST GRAĐEVINA

#### Članak 31.

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

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

#### Članak 32.

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

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

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

#### Članak 33.

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

(2) Postojeće poslovne građevine i gospodarske građevine (vezano uz poljoprivredu) koje se od građevina društvenih djelatnosti nalaze na manjim udaljenostima od onih definiranih člankom 138. ovih Odredbi, mogu se zadržati i rekonstruirati, ali bez mogućnosti prenamjene u poslovne građevine koje nepovoljno utječu

na okolni prostor (već samo za tiše i čiste djelatnosti koje ne privlače veliki promet).

### C) VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

#### Članak 34.

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

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

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

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

(5) Do izrade konzervatorske studije iz članka 195. stavak 3., a ukoliko se unutar područja ili uz građevine navedene u točki 6.2. Odredbi za provođenje ili u njihovoj neposrednoj blizini planira izgradnja građevina, njihova visina je najviše **6 m**, od konačno zaravnatog terena, ili u skladu sa suglasnosti nadležne konzervatorske službe.

(6) Prilikom izrade plana užeg područja na prostoru sjeverno od obilaznice i istočno od groblja (UPU dijela naselja Varaždinske Toplice - jugoistočni dio naselja do obilaznice - označeno kao zona UPU-a »C«) preporuča se planiranje građevina manjih visina na udaljenostima 50 m sjeverno, odnosno sjeverozapadno od obilaznice, što će se definirati / riješiti planom užeg područja.

#### Članak 35.

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

#### Članak 36.

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

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

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

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

## Članak 37.

(1) Krovne konstrukcije građevina se mogu izvoditi kao kose/zaobljene ili ravne. Zaobljene krovne konstrukcije se ne smiju izvoditi u zoni konzervatorske zaštite A i B, a u zoni konzervatorske zaštite E (dio sjeverno od obilaznice) se mogu izvoditi samo uz ishođeno pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu. Unutar rezidencijalnog područja naselja zaobljene krovne konstrukcije se ne preporučaju.

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

## Članak 38.

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

## Članak 39.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine.

(2) Pročelja se u pravilu izvode žbukom, a moguće je koristiti i drvo i kamen, dok se za dijelove pročelja može koristiti kulir, fasadna opeka ili slični materijali.

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

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

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

## D) OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

## Članak 40.

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

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

- kod državne ceste kao ulice u naselju - **8,5 m**

- kod županijske ceste kao ulice u naselju - **6 m**
- kod lokalne ceste kao ulice u naselju i nerazvrstane ulice normalne širine - **5 m,**
- kod nerazvrstane ulice smanjene širine - **3 m.**

(3) Iznimno, ulična ograda se može nalaziti na manjoj udaljenosti od propisanih u stavku 2. ovog članka, u slučaju da konfiguracija terena i zatečena izgradnja u potezu ne omogućuje proširenje i rekonstrukciju ulice bez velikih troškova. U tom slučaju iznimno se može, za nerazvrstane ceste, zadržati postojeća širina ulice.

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

## Članak 41.

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

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

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

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

(5) Ukoliko se ulična ograda radi puna u cijeloj visini, ista se ne može izvoditi od kamena ili betona, osim iznimno prema mišljenju nadležne konzervatorske službe.

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

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

## Članak 42.

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

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

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

## Članak 43.

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



## Članak 44.

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

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

## Članak 45.

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

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

(3) Za središnje naselje Varaždinske Toplice može se odrediti i veća visina potpornog zida od navedene, a što će se definirati prilikom izrade planova užih područje.

## Članak 46.

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

## Članak 47.

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

**E) PRIKLJUČENJE NA PROMETNU INFRASTRUKTURU**

## Članak 48.

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

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

## Članak 49.

(1) Posebne uvjete za prilaz parceli s javne razvrstane prometne površine utvrđuje nadležna uprava koja tim površinama upravlja.

## Članak 50.

(1) Građevinska parcela mora imati neposredan pristup s javne prometne površine minimalne širine **3 m**, ili širi u slučaju prilaza s razvrstanih cesta (županijskih i lokalnih), ukoliko to utvrdi nadležna uprava.

**F) KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA**

## Članak 51.

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

## Članak 52.

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

## Članak 53.

(1) Unutar građevinskog područja naselja, izgradnja novih građevina može započeti samo na uređenoj građevnoj čestici.

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

## Članak 54.

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

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

## Članak 55.

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

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

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

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

## Članak 56.

(1) Na parceli je potrebno predvidjeti i urediti mjesto za smještaj posuda za prihvat **otpada** (kante, reciklažni kontejneri, posebne vreće i dr.), a može se predvidjeti i urediti mjesto za kompostiranje organskog otpada iz domaćinstva. Navedeno je potrebno prika-

zati u postupku pribavljanja dokumenata za lociranje i građenje.

#### Članak 57.

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

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

#### Članak 58.

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

- Nije moguća izgradnja čvrstih građevina i provođenje drugih zahvata osim uređenja zelenih površina u okviru građevinske parcele, dok se na odgovarajući način ne riješi problem plavljenja.
- Postojeće građevine koje se nalaze unutar plavnih područja mogu se zadržati, te ukoliko se ne riješi problem plavljenja rekonstruirati sukladno poglavlju 9.3. ovih Odredbi.

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

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

### 2.2.2. Zona centra

#### Članak 59.

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

(2) U zoni centra mogu se graditi građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih, sportsko-rekreacijskih i sličnih javnih sadržaja), autobusni kolodvor, te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, kao i građevine stambene namjene (eventualno višestambene građevine), izuzev ako izgradnja tih građevina nije suprotnosti s uvjetima definiranim točkom 6.2. ovih Odredbi za provođenje.

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

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

### 2.2.3. Zona turizma

#### Članak 60.

(1) Ovim Planom je unutar građevinskog područja naselja Boričevac Toplički i Varaždinske Toplice (južni dio naselja) definirana zona turizma.

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

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

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

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

(5) Izgradnja u funkciji seoskog turizma unutar građevinskog područja naselja moguća je i u sklopu seoskog domaćinstva u zonama mješovite, pretežito stambene izgradnje (prema članku 11.), te u zonama povremenog stanovanja (prema članku 64.), a izgradnja u funkciji seoskog turizma izvan građevinskog područja naselja moguća je u sklopu izgradnje u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

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

### 2.2.4. Zona zelenila, sporta i rekreacije

#### Članak 61.

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

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

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

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

manji prateći ugostiteljski sadržaji, eventualno stan za čuvare i sl.

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

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

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

### 2.2.5. Gospodarska zona

#### Članak 62.

(1) Ovim Planom je unutar građevinskog područja naselja Petkovec Toplički definirana zona gospodarske namjene - smješteno u sjevernom dijelu naselja (mesna industrija).

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

#### Članak 63.

(1) Postojeće stambene građevine (individualnog stanovanja) i građevine druge namjene u rezerviranim zonama centra, turizma, zelenila, sporta i rekreacije te gospodarske zone mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u poglavlju 9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni* ovih Odredbi.

### 2.2.6. Zona povremenog stanovanja

#### Članak 64.

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

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

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

(4) U ovoj zoni moguća je izgradnja i uređenje građevina u funkciji seoskog turizma, ukoliko su osigurani i drugi propisani uvjeti za to (npr. vinski podrum, kušaonica vina, prenočište, zalogajnica i slično).

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

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

#### Članak 65.

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

(2) Moguća je prenamjena postojeće vikendice ili klijeti u građevinu za stalni boravak, ukoliko ista ima ili može osigurati direktan prilaz na javnu prometnu površinu, sanitarni čvor s tekućom vodom i priključak električne energije.

#### Članak 66.

(1) Građenje građevina nabrojanih u članku 64., stavak 2. unutar ove zone može započeti pod uvjetom da je prethodno zadovoljen minimum uređenja građevinskog zemljišta, a to znači da je formirana građevinska parcela, te da je do nje moguć kolni pristup minimalne širine **5 m** za slučaj dviju voznih traka, odnosno najmanje **3 m** za samo jednu voznu traku s obaveznim ugibalištima na svakih **50 m**.

(2) Izuzetno, u slučaju interpolacije građevina u već izgrađenom dijelu ove zone, može se dozvoliti izgradnja novih građevina iako nisu ispunjeni uvjeti propisane širine pristupnog puta iz prethodnog stavka.

(3) U ovoj zoni može se prilaz s građevinske parcele na javnu prometnu površinu ostvariti preko privatnog puta, minimalne širine **3 m**.

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

(5) Može se ustanoviti nužni prilaz na građevinsku parcelu u smislu prava služnosti, kao i na druge katastarske čestice koje još nisu stekle status građevinske parcele, ukoliko to drugim zakonskim aktima nije zabranjeno.

#### Članak 67.

(1) Zone povremenog stanovanja su prikazane u grafičkim prikazima Plana, karte br. **4. - Građevinska područja naselja**. Ukoliko granica građevinskog područja nije istovjetna granici parcele, što je ovdje čest slučaj s obzirom na oblik parcela, granica građevinskog područja formira se na način da građevinska parcela ima dubinu od **25 do 30 metara** (od prometnice). Određivanje potrebne dubine ovisi o konkretnoj lokaciji, tj. položaju okolne izgradnje, a sukladno grafičkom prikazu.

#### Članak 68.

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

(2) U već izgrađenim dijelovima građevinskog područja, ako su građevine na susjednim parcelama

na manjoj udaljenosti od propisane u stavku 1. ovog članka ili na regulacijskoj liniji, može se za izgradnju nove građevine dozvoliti i manja udaljenost od propisane, tj. prilikom lociranja građevina potrebno je po mogućnosti poštivati postojeći građevinski pravac.

#### Članak 69.

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

#### Članak 70.

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

(2) Najveća veličina parcele se ne ograničava.

(3) Dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina.

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

(5) Najveća tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je **100 m<sup>2</sup>**, ukoliko ista ne prelazi dozvoljenu najveću izgrađenost parcele (%). Iznimno je moguća i veća tlocrtna površina za građevine u funkciji seoskog turizma (npr. vinski podrum, kušaonica vina, prenoćište, zalogajnica i slično), do maksimalno **200 m<sup>2</sup>**. Za izgradnju građevina većih od **100 m<sup>2</sup>** treba ishoditi suglasnost Stručne službe Grada koja može konzultirati struku, dok za takve građevine koje se nalaze unutar zone *zaštićene cjeline Varaždinske Toplice* treba ishoditi i suglasnost nadležne konzervatorske službe.

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

(7) Tlocrtna površina je definirana člankom 18. stavkom 7. ovih Odredbi.

(8) Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtna površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane u poglavlju **9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni** ovih Odredbi za provođenje.

#### Članak 71.

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

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

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

- zamjenske izgradnje na istim temeljima,

- interpolacije u zoni postojeće izgradnje na jednoj međi.

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

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

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

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

#### Članak 72.

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

#### Članak 73.

(1) Na područjima s pretežito tradicijskim, originalnim građevinama ove vrste, odnosno u interpolacijama između takvih postojećih građevina obavezno je, kod izgradnje novih klijeti, odnosno drugih predviđenih građevina u ovoj zoni, poštivati tradicionalne elemente oblikovanja, materijala i veličine, te prepoznatljiv način gradnje, utvrđen ovim Planom (po uzoru na fotografske prikaze u dijelu Plana - Polazišta - tradicijska gradnja.). To je uglavnom način gradnje sa zidanim ili kamenim podnožjem (odnosno najnižom etažom, podrumom) te gornjom etažom izvedenom od drveta ili zidanom, odnosno izgradnja u cijelosti izvedena od drveta ili zidana.

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

- primjena tradicijskih građevnih materijala - cigla, kamen, vapnena žbuka, drvo kao građevni materijal i drvena stolarija, glineni crijep (može i šindra ili slama),
- kosa krovništva, nagib krovnih ploha prilagođen tradicijskim materijalima - između **30° i 40°**,
- manji dijelovi krovništva (max. 30%) mogu se izvoditi i kao ravni krov ili s pokrovom od lima.

(3) Oblik krovništva i nagib, te položaj sljemena konkretno se određuju ovisno o svakoj specifičnoj mikrolokaciji, poštujući zatečenu tradicijsku gradnju.

#### Članak 74.

(1) U ostalim područjima namijenjenim vikend i hobi izgradnji preporuča se poštivanje uvjeta iz prethodnog članka, a obavezno je korištenje navedenih građevinskih materijala, te poštivanje ostalih uvjeta izgradnje u ovim zonama.

(2) Postojeće neprimjerene građevine povremenog stanovanja preporuča se prilikom prve rekonstrukcije, ili drugih većih zahvata (na pročeljima ili u konstruk-



ciji) preoblikovati u najvećoj mogućoj mjeri, sukladno prepoznatljivim tradicijskim elementima, te načinu izgradnje i upotrijebljenim materijalima.

#### Članak 75.

(1) Vinske podrumne, kušaonice vina, prenoćišta, zalagajnice i slične druge građevine turističkih sadržaja većih gabarita ne mogu se graditi na područjima na kojima bi se ugrožavale vrijedne vizure (panoramske vrijednosti krajobraza).

#### Članak 76.

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

#### Članak 77.

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

### 2.2.7. Zona groblja

#### Članak 78.

(1) Postojeća groblja moguće je proširiti sukladno ovom Planu i to za potrebe uređenja prostora za ukope, te uređenja parkirališnih i zelenih površina, kao i gradnju građevina namijenjenih osnovnoj funkciji groblja.

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

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

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

(5) U zoni groblja mogu se graditi građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja, te osim postojeće mrtvačnice moguća je gradnja kapele, prateće građevine, te uređivati komunikacijske površine (parkirališta i sl.).

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

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

(8) Prilikom izgradnje novih groblja, ukoliko se ukaže potreba za istima, potrebno je da dijelovi na kojima se vrši ukop budu minimalno **50 m** udaljeni od zone stanovanja u okolnim područjima.

(9) Proširenja postojećih groblja, kao i formiranje novih moguće je i na površinama planiranim za izgradnju mješovite, pretežito stambene namjene prema smjernicama iz ovog članka.

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

### 2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 79.

**(1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja** utvrđeno ovim Planom je uređena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja, definirano kao zona turizma, zona zelenila, sporta i rekreacije, zona gospodarske namjene i reciklažno dvorište (*u grafičkom dijelu Plana - u kartografskom prikazu 1: Korištenje i namjena površina i kartografskim prikazima 4.: Građevinsko područje naselja - prikazano /obrubljeno linijom plave boje*)

#### Članak 80.

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

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

#### 2.3.1. Zona turizma

#### Članak 81.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina ugoditeljsko - turističke namjene i građevina u funkciji izletničkog turizma, s potrebnim pratećim sadržajima u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Varaždinske Toplice na tri lokacije.

(2) Građevine / sadržaji i prateći uslužni sadržaji koje se mogu graditi unutar ove zone definirani su u poglavlju 2.2.3. Zona turizma (unutar poglavlja 2.2. Građevinsko područje naselja u članku 60.).

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

#### 2.3.2. Zona zelenila, sporta i rekreacije

#### Članak 82.

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

(2) Građevine koje se mogu graditi unutar ove zone definirane su u poglavlju 2.2.4. Zona zelenila, sporta i rekreacije (unutar poglavlja 2.2. Građevinsko područje naselja u članku 61.).

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

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

#### Članak 83.

(1) Na posebno označenoj lokaciji moguća je izgradnja **igrališta za golf** koje se sastoji od **terena za igranje** s pripadajućom infrastrukturom i akumulacijskim jezerima, te područja unutar kojeg je moguća gradnja **građevina osnovnih i pratećih sadržaja vezanih uz golf** (*golf - klupska kuća, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju, te ostali prateći sadržaji*).

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

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

#### Članak 84.

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

### 2.3.3. Zona gospodarske namjene

#### Članak 85.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina u gospodarskim zonama s potrebnim pratećim sadržajima u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja Hrastovec Toplički, Petkovec Toplički, Škarnik, Gornja Poljana, Grešćevina, Jalševac Svibovečki.

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

### 2.3.4. Reciklažno dvorište

#### Članak 86.

(1) Planom se osiguravaju prostorne mogućnosti za izgradnju građevina/ uređenje reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i gradnju reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

(2) Ovim Planom se reciklažno dvorište smještava u zone izdvojenog građevinskog područja i to unutar zasebne zone rezervirane za obradu i skladištenje otpada (lokacija uz Bednju) i/ili u gospodarske zone u Petkovcu, Škarniku i Lovrentovcu.

(3) Moguće lokacije za smještaj reciklažnog dvorišta su označene simbolom na kartografskom prikazu br. 2e: Infrastrukturni sustavi - Odvodnja i postupanje s otpadom. Zasebna lokacija uz Bednju je prikazana i na prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina, dok su lokacije unutar gospodarskih zona simbolom označene na kartografskim prikazima br. 4. Građevinska područja naselja (4.3., 4.7., 4.8.).

(4) Uređenje / gradnja građevina unutar te zone reciklažnog dvorišta definirane su u poglavlju 7. **Postupanje s otpadom**.

### 2.4. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja

#### Članak 87.

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

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

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

- građevine (gospodarske, poslovne i stambene) u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti ili potrebe seoskog turizma:
  - farme za biljnu proizvodnju (ratarske i sl. farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi),
  - građevine za uzgoj životinja (tovilišta, te stočne farme organizirane kao stambeno-gospodarski sklopovi, odnosno samo gospodarski),
  - ribnjaci,
  - plastenici i staklenici,
  - pčelinjaci,
- infrastrukturne građevine i sustavi,
- manje vjerske građevine (kapelice i raspela),

- ostala moguća izgradnja izvan građevinskog područja.

(4) U sklopu izgradnje građevina iz stavka 3. ovog članka, alineja 1, 2. i 3. moguća je izgradnja potrebnih pratećih sadržaja.

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

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

(7) Pod građevinama u smislu alineje 1. stavka 3. ove točke ne smatraju se građevine povremenog stanovanja.

#### 2.4.1. Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

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

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

#### Članak 88.

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

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

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

(3) Posjed na kojem se izgrađuje farma za biljnu proizvodnju mora imati osiguran pristup s javne prometne površine, mora biti priključen na sustav komunalne infrastrukture ukoliko takav postoji, te mora imati riješen način zbrinjavanja otpada.

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

#### Članak 89.

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

#### Članak 90.

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

- gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje (i stočarske ukoliko je kombinacija sadržaja),
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

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

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

#### Članak 91.

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

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

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

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

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

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

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

#### Članak 92.

(1) Dokumentacijom koja se prilaže zahtjevu za izdavanje propisanog dokumenta za lociranje, odno-

sno građenje građevine iz članka 87. i 90. treba biti naročito određeno:

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

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

#### **Građevine za uzgoj životinja**

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

#### **Članak 93.**

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

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

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

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

(5) Izgradnja gospodarskih građevina za uzgoj životinja nije dozvoljena na sljedećim dijelovima Grada, kako je označeno u grafičkom prikazu - karta 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora:*

- područje naselja Boričevac Toplički i Pišćanovec u cijelosti,
- dijelovi naselja:
  - Varaždinske Toplice - istočno od autoceste,
  - Martinkovec - južno od nerazvrstane ceste od L 25141,
  - Lukačevac Toplički - istočno od građevinskog područja naselja i zapadno puta koji spaja Ž 2057U Tuhovec i L 25088 u Lukačevcu Topličkom,
  - Tuhovec i Škarnik - zapadno od puta za »mlin«, tj. južno od građevinskog područja naselja tuhovec, te nastavno južno od lokalne ceste L25144 između naselja Škarnik - Lovrentovec,
  - Čurilovec - jugoistočni dio naselja (od definiranog građevinskog područja).

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

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

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

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

<b>Vrsta životinja:</b>	<b>Koeficijent:</b>	<b>Broj grla (komada životinja):</b>
Krava, steona junica	1,00	20
Bik	1,40	14
Vol	1,20	16
Junad 1-2 godine	0,70	28
Junad 6-12 mjeseci	0,50	40
Telad	0,25	80
Krmača i prasad	0,55	36
Mlade svinje 2-6 mjeseci	0,13	154
Teški konji	1,20	16
Srednje teški konji	1,00	20
Laki konji	0,80	26



Vrsta životinja:	Koeficijent:	Broj grla (komada životinja):
Ždrebad	0,75	26
Ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	200
Janjad i jarad	0,05	400
Tovna perad	0,004	u turnusu min 5000
Nesilice	0,004	5.000
Purani, patke, guske	0,006	3340
Nojevi	0,2	100
Krznashi i slično	0,001	20.000

Za eventualno druge vrste životinja minimalni broj uvjetnih grla, odnosno broj komada životinja, utvrđuje se Programom o namjeravanim ulaganjima iz stavka 10. ovog članka.

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

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

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

#### Članak 94.

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

- gospodarske građevine za uzgoj životinja,
- stambena građevina za potrebe stanovanja vlasnika, domara (čuvara) ili drugih zaposlenih osoba,
- poslovno-turističke građevine za potrebe seoskog turizma,
- proizvodne (industrijske) građevine za potrebe prerade i pakiranja proizvoda koji su u cijelosti ili pretežno proizvedeni na farmi,
- druge prateće građevine prema potrebi.

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

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

#### Članak 95.

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

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

#### Članak 96.

(1) Gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovišta i farme kao sklopa) mogu se graditi na sljedećim udaljenostima od građevinskog područja naselja i prometnica, ovisno o broju uvjetnih grla:

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

\* udaljenost od građevinskog područja odnosi se i na udaljenosti od građevinskog područja susjednih jedinica lokalne samouprave

\*\* uvjetna mogućnost gradnje građevina za uzgoj životinja - ukoliko se ucrtaju u grafički dio Plana

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

(3) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj drugih životinja koje nisu navedene u članku 93., od građevinskog područja ne može biti manja od **50 m**, a ona se povećava sukladno povećanju kapaciteta, što je potrebno proporcionalno izračunati.

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

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

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

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

#### Članak 97.

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

#### Članak 98.

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

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

#### Članak 99.

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

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

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

#### Članak 100.

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

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

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

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

**Ribnjaci**

## Članak 101.

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

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

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

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

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

(6) U slučaju izgradnje ribnjaka na području zone konzervatorske zaštite K, te u neposrednom okolišu evidentiranih i zaštićenih arheoloških lokaliteta potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

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

**Plastenici i staklenici**

## Članak 102.

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

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

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

**Pčelinjaci**

## Članak 103.

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

**Uzgajališta divljači**

## Članak 104.

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

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

**Izgradnja u funkciji gospodarenja šumama**

## Članak 105.

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

**Proizvodnja hrane na ekološki način**

## Članak 106.

(1) Za proizvodnju organsko-biološke hrane, odnosno hrane proizvedene na ekološki način (ekološka poljoprivreda) pogodna je većina zemljišta na području Grada (na kartografskom prikazu: 3.-II Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora ucrtano je područje koje se smatra podobnim za razvoj ekološke poljoprivrede). Unutar tog predloženog područja izuzeto je sljedeće:

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

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

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

**2.4.2. Infrastrukturni sustavi i građevine**

## Članak 107.

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

(2) Detaljni uvjeti utvrđivanja koridora i površina infrastrukturnih sustava i građevina definirani su u po-

glavljju 5. ovih Odredbi - **Uvjeti utvrđivanja koridora/trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.**

#### Članak 108.

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

#### Članak 109.

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

#### 2.4.3. Manje vjerske građevine

#### Članak 110.

(1) Manje vjerske građevine kao što su kapelice, raspela i slično mogu se izvoditi prema potrebi uz ceste i putove, na način da ne ometaju preglednost na njima i ne ugrožavaju promet.

(2) Ove građevine se moraju svojim oblikovanjem i korištenim materijalima uklapati u prostor u kojem se izvode.

#### 2.4.4. Ostala izgradnja izvan građevinskog područja

#### Članak 111.

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

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

#### Članak 112.

(1) Daje se mogućnost uređenja površina/prostora namijenjenih **za turizam, odnosno zelenilo, sport i rekreaciju** bez mogućnosti gradnje građevina. Takvi prostori nisu grafički prikazani u Planu.

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

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

#### Članak 113.

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

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

#### Članak 114.

(1) Pojedinačna stambena izgradnja ili izgradnja u skupinama stambenih, gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a izgrađenih temeljem građevne dozvole i posebnog rješenja o gradnji od 15. veljače 1968. godine kao i građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine, smatraju izgrađenim na temelju građevne dozvole, a u suprotnosti su s planiranom namjenom određenom ovim Planom, tretiraju se kao **postojeća izgradnja izvan građevinskog područja**.

(2) Značajnije građevine iz stavka 1. ovog članka, odnosno posjedi s više građevina evidentirane su u postupku izrade ovog Plana kao postojeća - zatečena izgradnja izvan građevinskog područja i prikazane na kartografskom prikazu br. **1. »Korištenje i namjena površina»** te na kartografskim prikazima **4. građevinska područja naselja**.

(3) Za postojeću izgradnju navedenu u stavku 1. i 2. ovog članka vrijede uvjeti definirani za građevinske parcele u mješovitim - pretežito stambenim zonama, osim ukoliko se postojeća izgradnja nalazi na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama (grebeni brežuljaka, osamljene uzvisine, područja u kontaktu sa šumom ili vodotocima, u šumi, te površinama namijenjenim infrastrukturnim koridorima).

(4) Postojeća izgradnja koja se nalazi na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama može se samo adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

(5) Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada definiran je u poglavlju **9.3.** ovih Odredbi: **Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.**

(6) Za izgradnju na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama nije moguća prenamjena (osim u poslovne sadržaje za tihe i čiste djelatnosti), niti povećanje građevinske parcele, a sukladno tome ni nova izgradnja na istoj.

(7) Prenamjena i povećanje takvih parcela je moguće jedino u svrhu izgradnje i prenamjene u građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja.

(8) Kod postojeće izgradnje koja nije na vizualno i krajobrazno vrijednim i eksponiranim lokacijama čija je pripadajuća građevna čestica manja od minimalnih veličina propisanih za mješovitu - pretežito stambenu izgradnju, moguće je povećati česticu do propisanih minimalnih veličina, ukoliko je to provedivo.



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

#### Članak 115.

(1) Pojedinačna stambena izgradnja ili izgradnja u skupinama stambenih, gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina koje su se donošenjem ovog Plana našle izvan građevinskog područja naselja, a iste nisu izgrađene temeljem, ili u skladu s odgovarajućim propisanim dokumentima prema navedenom u članku 114. stavku 1., smatraju se **građevinama suprotnim ovom Planu** i ne mogu se legalizirati, iako su evidentirane ovim Planom.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 116.

(1) Planom se određuju uvjeti za smještaj gospodarskih djelatnosti (u smislu izgrađenih sadržaja vezanih uz poduzetništvo) i to unutar građevinskih područja naselja, unutar izdvojenih građevinskih područja i izvan građevinskog područja naselja.

(2) Unutar građevinskog područja naselja gospodarske djelatnosti mogu se smještavati unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene i unutar pojedinih rezerviranih zona, prikazanih na kartografskom prikazu **4. Građevinska područja naselja**.

(3) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske djelatnosti mogu se smještavati u zone s gospodarskom namjenom prikazane na kartografskom prikazu **1. Korištenje i namjena površina** i kartografskom prikazu **4. Građevinska područja naselja**.

(4) Mogućnost postave privremenih građevina za potrebe sajмова i javnih manifestacija, kioska i reklamnih panoa definirana je člankom 131. ovog poglavlja.

(5) Izvan građevinskog područja naselja, prostori za gospodarske djelatnosti osiguravaju se u okviru izgradnje u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a način uređenja, izgradnje i oblikovanja takvih građevina definiran je u poglavlju **2.3. Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja**.

#### Članak 117.

(1) Način uređenja, izgradnje i oblikovanja građevina gospodarske namjene u građevinskom području unutar zona rezerviranih za gospodarsku namjenu, te u izdvojenom građevinskom području rezerviranom za gospodarsku namjenu, definirani su u ovom poglavlju.

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

#### Članak 118.

(1) Gospodarske zone su namijenjene za izgradnju sljedećih sadržaja: poslovne građevine, manji i srednji proizvodni i prerađivački pogoni, servisi, skladišta, zanatske djelatnosti, veće trgovine (prehrambene ili specijalizirane), trgovački kompleksi, komunalni i slični sadržaji, prateći sadržaji.

(2) Prostori gospodarskih zona unutar izdvojenih građevinskih područja rezerviranih za gospodarsku namjenu namijenjeni su, uz sadržaje iz stavka 1., za gradnju većih poslovnih građevina i proizvodnih pogona, građevina za preradu poljoprivrednih proizvoda, pilana, hladnjača, te drugih sličnih građevina, s pratećim sadržajima.

(3) U dijelu gospodarske zone, unutar izdvojenog građevinskog područja u Petkovcu Topličkom, koji se direktno nadovezuje na parcelu postojeće farme svinja prvenstveno se planira smještavanje proizvodno-prerađivačkih pogona i skladišta (hladnjača i dr.) vezanih uz proizvodnju na farmi, tj. vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju. Rubni pojas ove zone prema farmi je potrebno ozeleniti visokim i niskim zelenilom u širini od 20 m, a najbliže građevine mogu biti udaljene od parcele farme 30 m.

(4) Unutar gospodarskih zona iz stavka 1. i 2. moguća je gradnja malih elektrana (manjih energetskih građevina) planirane električne snage do 1 MW - kogeneracijskih postrojenja koja koriste obnovljive izvore energije: energiju vode, vjetra, sunca ili su ložena biomasom iz vlastite proizvodnje.

(5) Pod pratećim sadržajima navedenim u stavku 1. i 2. podrazumijeva se izgradnja manjih sadržaja druge namjene kao pratećih namjena i to: trgovačkih, ugostiteljskih, rekreacijskih i sl., te stambenih za potrebe vlasnika, portira/čuvara.

(6) Mogućnost smještaja reciklažnog dvorišta unutar gospodarskih zona definirana je u poglavlju **7. Postupanje s otpadom**.

(7) Odredbe u ovom poglavlju odnose i na gospodarsku (radnu) zonu u naselju Varaždinske Toplice koja nije ucrtana u ovom Planu, već je definirana GPU-om.

#### Članak 119.

(1) Postojeće građevine druge namjene u gospodarskoj zoni mogu se rekonstruirati sukladno odredbama točke **9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**, a preporuka je da se te građevine prenamijene za gospodarske sadržaje.

#### Članak 120.

(1) Ukoliko za gospodarsku zonu nije uvjetovana izrada detaljnijih prostornih planova potrebno je izraditi cjelovito rješenje infrastrukturnog opremanja zone (prometno, energetska, komunalno).

#### Članak 121.

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

## Članak 122.

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

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

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

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

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

## Članak 123.

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

## Članak 124.

(1) Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti moraju biti najmanje **20 m** udaljene od građevinskih parcela u zonama mješovite izgradnje, ukoliko se ne radi o djelatnostima s potencijalnim izvorom zagađenja.

(2) Građevine s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima u zoni gospodarskih djelatnosti moraju od parcela, odnosno zona stanovanja i centralnih sadržaja naselja biti udaljene najmanje **30 m** i odijeljene zelenim pojasom minimalne širine **15 m**, koji mora sadržavati visoko zelenilo.

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

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

## Članak 125.

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

- građevine budu udaljene od jedne međe za širinu vatrogasnog koridora (6 m),
- međusobna udaljenost građevina ne može biti manja od visine veće građevine (visine vijenca, odnosno sljemena na zabatu strane okrenute drugoj građevini), ali ne manja od širine vatrogasnog koridora,
- najveća izgrađenost građevinske parcele iznosi **40%**,
- najmanje **20%** od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno, s tim da se ta površina ne može isključivo urediti kao parkiralište na perforiranim tlakocima (moguća je kombinacija s visokim zelenilom),
- visina sljemena građevina smije iznositi najviše **9 m**, osim unutar gospodarske zone na području naselja Hrastovec Toplički i Petkovec Toplički gdje se visina sljemena građevina dozvoljava najviše **12 m** mjereno od konačno zaravnatog terena,
- iznimno, unutar gospodarskih zona u Škarniku, Lovrentovcu i Grešćevini/Gornjoj Poljani visina sljemena smije iznositi do 12 m za pojedine građevine ukoliko proizvodno-tehnološki proces to zahtijeva (npr. kranska staza),
- kod izgradnje viših dijelova građevine od definiranih u prethodne dvije alineje (npr. dimnjaci i slično - uvjetovano tehnološkim procesom) najveća dopuštena bruto površina višeg dijela građevine je do **10%** od bruto izgrađene površine građevine,
- u slučaju iznimno više građevine unutar gospodarske zone na području naselja Varaždinske Toplice i Škarnik potrebno je, u postupku pribavljanja propisane dokumentacije, pribaviti i suglasnost nadležne službe za zaštitu kulturne baštine,
- krovništa i pokrov građevina potrebno je oblikovati sukladno vrsti i namjeni građevine, odnosno tehnologiji građenja. Na krovništu je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

## Članak 126.

(1) Iznimno, za postojeću proizvodnu - industrijsku izgradnju (bez obzira u kojoj se zoni namjene nalazi) dozvoljava se povećanje izgrađenosti parcele do maksimalno 50%, u slučaju kada proizvodno-tehnički proces zahtijeva proširenje pogona radi zaokruživanja proizvodnog procesa u funkcionalnu cjelinu.

## Članak 127.

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

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

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

(4) Parcele se u ovim zonama moraju ograđivati, ukoliko to nije zabranjeno po posebnim zakonima.

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

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

#### Članak 128.

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

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

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

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

#### Članak 129.

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

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

### **Eksploatacija mineralnih sirovina**

#### Članak 130.

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

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

(3) Predlaže se istražiti i predložiti potencijalne nove lokacije za zdenac kako bi se postojeći zdenac premjestio izvan rimskog foruma.

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

(5) Postojeći toplovod vodi od zdenca do sadašnjih korisnika termomineralne vode. Za nove korisnike novi toplovod će se planirati kroz prostorno-plansku dokumentaciju užih područja.

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

#### Članak 131.

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

(2) U središnjem naselju Varaždinske Toplice:

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

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

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

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

### **4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### Članak 132.

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

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

## Članak 133.

(1) Građevine namijenjene za društvene djelatnosti se smještavaju:

- u zone mješovite, pretežito stambene izgradnje,
- u građevinsko područje naselja unutar rezerviranih zona:
  - unutar zone centra (prema članku 59. ovih odredbi),
  - unutar zone turizma (prema članku 60. ovih odredbi),
  - unutar zone zelenila, sporta i rekreacije (prema članku 61. ovih odredbi),
- unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja:
  - unutar zone turizma (prema članku 81. ovih odredbi),
  - unutar zone zelenila, sporta i rekreacije (prema članku 82., 83. i 84. ovih odredbi).

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

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

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

## Članak 134.

(1) Sadržaji djelatnosti iz članka 132. smještavaju se u prostoru na slijedeći način:

- **za odgoj i obrazovanje** - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja na način da se ostvare najprimjerenija gravitacijska područja za svaku građevinu; potreba za ovim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu i to 8% za predškolske ustanove (uz obuhvat od 76% djece), a 10,5% za osnovne škole, premda se u ovom trenutku ne planiraju nove,
- **za zdravstvo i socijalnu skrb** - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja u skladu s veličinom naselja i posebnim standardima,
- **kulturni i društveni sadržaji** - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja prema potrebi,
- **javni i prateći sadržaji** (banka, pošta, trgovine i sl.) - smještavaju se unutar građevinskog područja naselja, prema potrebi,
- **za turizam, sport i rekreaciju** - smještavaju se unutar ili izvan građevinskog područja naselja,
- **za vjerske građevine** - smještavaju se u pravilu unutar građevinskog područja naselja, a manje kapelice, raspela i sl. izvan građevinskog područja naselja.

## Članak 135.

(1) Za izgradnju sadržaja, tj. građevina iz članka 134. koriste se slijedeći orijentacijski normativi:

- za odgoj i obrazovanje	prema posebnim propisima,
- za primarnu zdravstvenu zaštitu	0,10 m <sup>2</sup> po stanovniku,
- za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija	0,20 m <sup>2</sup> po stanovniku,
- za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.)	0,10 m <sup>2</sup> po stanovniku.

(2) Navedeni normativi - m<sup>2</sup> po stanovniku odnose se na razvijene tlocrtnne površine građevina, a određuju minimalne potrebe kvalitetnog opremanja naselja ovim sadržajima, no ukoliko postoje mogućnosti i interes pojedinih investitora, površine građevina mogu premašiti navedene normative.

(3) Razvijena tlocrtna površina građevine je ukupni zbroj površina svih etaža građevine.

## Članak 136.

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

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

(2) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene unutar građevinskog područja naselja ne može biti veća od **30%** uz koeficijent iskoristivosti do **0,8**.

(3) Najveća tlocrtna izgrađenost parcele za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene planirane unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ne može biti veća od **20%** uz koeficijent iskoristivosti do **0,8**.

(4) Ukoliko se na parceli izdvojenog građevinskog područja izvan naselja planira izgradnja građevina sportske namjene ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše **10%** površine sportskih terena i sadržaja. Izgrađenost igrališta za golf definirana je u članku 83.

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

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

## Članak 137.

(1) Visina građevina iz članka 132., ne može biti viša od prizemlja + dva (2) kata, uz mogućnost ure-



đenja podruma/suterena i potkrovlja, odnosno **12 m** do vijenca građevine mjereno od konačno zaravnatog terena, izuzev ako izgradnja tih građevina nije u suprotnosti s uvjetima definiranim točkom **6.2. ovih Odredbi za provođenje**.

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

(3) Do izrade konzervatorske studije iz članka 195., ukoliko se unutar područja ili uz građevine navedene u točki 6.2. Odredbi za provođenje ili u njihovoj neposrednoj blizini planira izgradnja građevina iz članka 132., njihova visina je najviše **6 m**, tj. najviše dvije etaže (podrum+prizemlje / prizemlje + potkrovlje / prizemlje + kat) od konačno zaravnatog terena, ili u skladu sa suglasnosti nadležne konzervatorske službe.

(4) Za predškolske ustanove visina ne može biti veća od prizemlja, uz mogućnost uređenja potkrovlja i podruma, odnosno **5,0 m** do vijenca građevine od konačno zaravnatog terena.

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

#### Članak 138.

(1) Udaljenost građevina iz članka 132. od susjednih međa mora iznositi najmanje **3,0 m**.

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

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

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

(4) U postupku pribavljanja dokumenta za lociranje i građenje poslovnih građevina za bučne i potencijalno opasne djelatnosti, te gospodarske građevine za uzgoj i tov većeg kapaciteta (članak 12. stavak 3.), u kontaktnom području građevina društvenih sadržaja, može se uvjetovati i veća udaljenost od propisane u stavku 3. ovog članka, ukoliko se radi o specifičnim djelatnostima i sadržajima koji to zahtijevaju.

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

(6) Postojeće građevine društvenih djelatnosti koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se zadržati, uz mogućnost rekonstrukcije sukladno navedenom u poglavlju **9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**.

#### Članak 139.

(1) Najmanje **40%** građevinske parcele treba urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo u slučaju izgradnje građevina sportsko-rekreacijske namjene i ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja, te ugostiteljsko-turističke namjene unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

(2) Najmanje **60%** građevinske parcele treba urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo u slučaju izgradnje građevina sportske namjene unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja.

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

(4) Za ostale građevine navedene u članku 132., izuzev građevina navedenih u stavku 1., 2. i 3. ovog članka, najmanje **30%** građevinske parcele namijenjene izgradnji građevina društvene namjene, mora biti uređeno kao zelena parkovna površina.

#### Članak 140.

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

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

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

#### Članak 141.

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

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

#### Članak 142.

(1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni s tradicijskim vrijednostima sredine, što je definirano člankom 37. i 39. ovih Odredbi za provođenje.

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

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

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

#### Članak 143.

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

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

#### Članak 144.

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

- Prometna infrastruktura
  - cestovni promet,
  - pošta i javne telekomunikacije,
- Energetski sustav
  - elektroopskrba,
  - plinoopskrba,
- Vodnogospodarski sustav
  - vodoopskrba,
  - odvodnja,
  - zaštita od štetnog djelovanja voda,
- Groblje.

(2) Površine i građevine navedene infrastrukture prikazane su u grafičkim prikazima: **1) Korištenje i namjena površina, 2) Infrastrukturni sustavi** - prikazi **2a) do 2e)**, a groblja su prikazana na grafičkim prikazima **4) Građevinsko područje naselja:** prikazi **4.4. i 4.5.**, na način odgovarajući mjerilu prikaza.

(3) Groblje u Varaždinskim Toplicama se ne označava u kartografskom prikazu građevinskog područja naselja (prikaz 4.1 ovog Plana), jer je isto definirano u planu nižeg reda (GPU-om) i kao takvo podložno izmjenama, tj. namjene iz GPU-a se ne prenose u ovaj Plan.

#### Članak 145.

(1) Detaljno određivanje trasa prometnica i druge komunalne infrastrukture, određene Planom, utvrđuje se detaljnijom dokumentacijom (projektom, planom

užeg područja i sl.), vodeći računa o lokalnim i mikrolokacijskim mogućnostima i drugim okolnostima.

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

(3) Za sve nove javne ceste i važniju komunalnu infrastrukturu (magistralni vodovi /elektroopskrbni podzemni kabel veći od 10 kV- srednji i visoki napon / glavni odvodni kolektor i sl.) potrebno je izraditi arheološku podlogu koja može biti i sastavni dio Studije utjecaja na okoliš ukoliko postoji obaveza izrade iste. Obaveza izrade arheološke podloge temelji se na procjeni nadležne konzervatorske službe koja će utvrditi detaljne uvjete postupanja.

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

### Prometna infrastruktura

#### Cestovni promet

#### Članak 146.

(1) Područjem Grada prolazi državna cesta - autocesta, te mreža državnih, županijskih i lokalnih prometnica čiji su koridori definirani na kartografskom prikazu, br. **1. Korištenje i namjena površina**, u mjerilu 1: 25.000.

(2) U cilju zaštite javnih cesta potrebno je poštovati zaštitni pojas uz javne ceste sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

(3) U slučaju gradnje 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.

(4) Na autocesti i zaštitnom pojasu autoceste nije dopušteno postavljanje vizualnih efekata koji mogu ometati pažnju vozača na autocesti, a 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.

(5) Planiranje i izgradnja zidova za zaštitu od buke je moguće ukoliko se pokaže potreba za istih postavom u blizini autoceste, odnosno druge javne ceste.

#### Članak 147.

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

(2) Detaljnijom razradom (plan užeg područja, projekt i sl.) potrebno je definirati položaj instalacija komunalne infrastrukture u koridoru ulice, a po potrebi

i prostoru između ulične ograde i građevinskog pravca ulične građevine.

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

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

#### Članak 148.

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

(2) Za cestovne prometnice, koje postoje u naravi, a nisu kao takve sadržane u važećim katastarskim planovima, potrebno je oformiti parcelu prije izdavanja dokumenata za lociranje/izgradnju građevina na građevinskim parcelama.

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

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

#### Članak 149.

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

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

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

(4) Samo jedna vozna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih **100 m** uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi **100 m** na preglednom dijelu ili **50 m** na nepreglednom.

(5) Kolni pristup za parcelu i slijepi odvojak ulice čija dužina ne prelazi **100 m** na preglednom dijelu ili **50 m** na nepreglednom dijelu može izuzetno biti širine **3 m**.

#### Članak 150.

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

(2) Izuzetno, slijepa ulica može se izvesti kao jedinstvena kolno-pješačka površina bez nogostupa ili s nogostupom samo uz jednu njenu stranu, u istoj razini.

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

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

#### Članak 151.

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

#### Članak 152.

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

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

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

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

(4) Za ostale sadržaje kao što su višenamjenske dvorane, sportsko-rekreacijske građevine, škole i predškolske ustanove, zdravstvene, vjerske i slične građevine, broj potrebnih parkirališnih i garažnih mjesta orijentaciono se utvrđuje prema sljedećoj tablici, uz mogućnost prilagodbe prema lokalnim potrebama:

Namjena građevine	broj mjesta na:	potreban broj mjesta
1. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,1 PGM
2. Športsko-rekreacijske građevine	1 gledatelj	0,2 PGM
3. Škole i predškolske ustanove	1 zaposlenik	2 PGM
4. Zdravstvo	1000 m <sup>2</sup> korisnog prostora	20 PGM
5. Vjerske građevine	1 sjedalo	0,1 PGM

#### Članak 153.

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

#### Članak 154.

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

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

#### Članak 155.

(1) Uz kategorizirane ceste treba omogućiti gradnju i uređivanje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, a nagib, u pravilu ne veći od 4%.

#### Članak 156.

(1) Uz cestovne prometnice, unutar i izvan građevinskog područja mogu se locirati benzinske postaje, koje se moraju graditi sukladno posebnim propisima.

### Pošta i javne telekomunikacije

#### Članak 157.

(1) Predviđa se povećanje kapaciteta *telekomunikacijske infrastrukture*, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza.

(2) Izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu moguće je dograditi odnosno rekonstruirati postojeću / izgraditi zamjensku/novu.

#### Članak 158.

(1) Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

#### Članak 159.

(1) Na području Grada planira se TV pretvarač »Segled« sukladno grafičkom prikazu.

#### Članak 160.

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

(2) Postojeće lokacije samostojećih antenskih stupova pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture, kao i potrebne planirane zone elektroničke telekomunikacijske infrastrukture ucrtane su kao informacija na kartografskom prikazu **2.a Pošta i telekomunikacije.**

(3) Smještaj planiranih osnovnih postaja koje nisu određene planom višeg reda ucrtan je na kartografskom prikazu **2.a Pošta i telekomunikacije**, a potrebu planiranja istih treba razmotriti prilikom izmjene i dopune plana višeg reda.

(4) Planiranje dodatnih zona elektroničke telekomunikacijske infrastrukture moguće je odrediti samo planom višeg reda.

### Energetski sustav

#### Elektroenergetika

#### Članak 161.

(1) Preporuča se posebnom razradom i/ili plansko-projektnom dokumentacijom na razini idejnih prostornih rješenja za cjelovit sustav na području Grada obraditi razvitak energetskeg sustava, odnosno kroz prostorno-planski dokument užeg područja za pojedine manje prostorne cjeline. U sklopu tog rješenja treba planirati/osigurati koridor za 110 kV dalekovod u postojećoj ili izmaknutoj trasi 35 kV dalekovoda, te smještaj trafostanice 110 kV/x uz postojeću trafostanicu od 35/10 kV.

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

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

(4) Nakon definiranja korekcije/izmicanja trase 35 kV (budući 110 kV) u pojedinim dijelovima, potrebno je takva rješenja putem izmjene i dopune ugraditi u Plan.



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

#### Članak 162.

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

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

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

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

### Energetski sustav

#### Plinoopskrba

#### Članak 163.

(1) Sve zahvate uz magistralni plinovod Zabok - Ludbreg DN 500/50 potrebno je izvoditi uz suglasnost nadležnog poduzeća.

(2) U koridoru postojećeg plinovoda iz stavka 1. daje se mogućnost polaganja novog magistralnog plinovoda.

(3) Unutar zaštitnog pojasa **30 m** lijevo i desno od osi plinovoda iz stavka 1. i 2. ovog članka zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno se, sukladno uvjetima i mjerama propisanih od nadležnog poduzeća može graditi i na manjoj udaljenosti.

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

#### Članak 164.

(1) S obzirom da područje Grada u većem dijelu plinificirano, planom su definirani / planirani samo glavni kapitalni vodovi, a detaljniji razvod lokalne plinske mreže definirat će se detaljnijom dokumentacijom (projektnom).

(2) Prioritetna je plinifikacija naselja dijelova središnjeg naselja (vezano uz planirane nove namjene) kao i planirane gospodarske zone u naseljima Petkovec Toplički i Hrastovec Toplički.

#### Članak 165.

(1) Distributer zemnog plina treba pri izdavanju uvjeta za projektiranje i izgradnju dijelova distributivne

mreže nastojati očuvati osnovnu prostornu koncepciju planirane distribucije plinskog sustava.

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

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

#### Članak 166.

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

### Vodnogospodarski sustav

#### Vodoopskrba

#### Članak 167.

(1) Planira se rješavanje vodoopskrbe područja Grada u cijelosti iz regionalnog sustava javnog vodovoda, uz izgradnju potrebnih vodoopskrbnih građevina (vodosprema, crpna stanica, vodovi) koje su planirane na području Grada.

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

#### Članak 168.

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

#### Članak 169.

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

### Vodnogospodarski sustav

#### Odvodnja

#### Članak 170.

(1) Rješenje odvodnje naselja temelji se na izvedbi javne kanalizacije prema Studiji zaštite voda Varaždinske županije.

(2) Izmjenama i dopunama ovog Plana definirano je šest podsustava za odvodnju otpadnih voda i četiri sustava koji se dodatno predlažu kao mogućnost, te pripadne građevine i instalacije.

(3) Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, kao i za naselja za koja Studijom nije predviđen sustav odvodnje, odvodnju otpadnih voda potrebno je rješavati s dobro izvedenim, nepropusnim, trodjelnim taložnicama i njihovom urednom održavanju.

(4) Sve otpadne vode treba prije ispuštanja u recipijent tako tretirati da se uklone sve štetne posljedice za okolinu, prirodu i recipijent.

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

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

#### Članak 171.

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

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

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

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

(5) Za sva parkirališta (javna i privatna unutar parcela) s više od 10 parkirališnih mjesta za osobne automobile ili za više od 6 mjesta za kamione i autobuse, odvodnju oborinskih voda potrebno je riješiti uz obaveznu ugradnju separatora ulja i masti.

#### Vodnogospodarski sustav -

##### Uređenje voda

#### Članak 172.

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

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

#### Članak 173.

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

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

#### Groblja

#### Članak 174.

(1) Način uređenja i proširenja groblja obrađen je u članku 78. koji definira uređenje zone groblja unutar građevinskog područja naselja.

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

#### 6.1. Prirodne i krajobrazne vrijednosti

#### Članak 175.

(1) Zaštićene, kao i prirodne vrijednosti planirane za zaštitu, određene su na kartografskom prikazu **3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite** u mjerilu 1 : 25000.

#### Zaštićene prirodne vrijednosti

#### Članak 176.

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

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

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

(4) Potrebno je donijeti Pravilnik o unutarnjem redu parka kojim će se utvrditi mjere zaštite, očuva-

nja, unapređenja i korištenja zaštićenih spomenika parkovne arhitekture.

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

#### Članak 177.

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

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

### Područja Nacionalne ekološke mreže

#### Članak 178.

(1) Područje obuhvata Plana sastavni je dio područja **Ekološke mreže Republike Hrvatske** (»Narodne novine«, broj 109/07), odnosno tu se nalaze područja važna za divlje svojte osim ptica i stanišne tipove **HR2000366 Bednja i HR200038 Slanje** (krajnji istočni dio Grada), područje važno za stanišne tipove (u krajnjem južnom dijelu Grada) **HR2000579 Kalnik**, te područja važna za ptice EU (tzv. SPA područja) **HR1000008 Bilogora i Kalničko gorje** (jugoistočni dio Grada).

(2) U slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu.

(3) Dijelovi područja Grada Varaždinske Toplice koji čine sastavni dio *Nacionalne ekološke mreže* prikazani su na kartografskom prikazu **3.1. Uvjeti korištenja i područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite**.

(4) Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže, kao i smjernice za mjere zaštite u svrhu očuvanja stanišnih tipova definirane su u **Obrazloženju** ovog Plana, poglavlje **Noveliranje prirodne baštine**.

#### Članak 179.

(1) Na područjima zaštićenih prirodnih vrijednosti, području nacionalne ekološke mreže, kao i na područjima označenim kao ostale prirodne i krajobrazne vrijednosti ograničava se izgradnja biljnih farmi i tovišta-životinjskih farmi sukladno prikazanom na kartografskom prikazu **3.2. Uvjeti korištenja, uređenja**

**i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju**, odnosno prema navedenom u članku 93. Odredbi za provođenje.

### Ostale prirodne i krajobrazne vrijednosti

#### Članak 180.

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

#### Članak 181.

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

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

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

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

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

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

(7) *Rekonstrukcija* postojećih građevina dozvoljava se u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, a u skladu s postojećom namjenom prostora

(npr. obnova seoskog gospodarstva, proširenje tradicionalne poljoprivrede, razvoj seoskog turizma i sl.), a u cilju zadržavanja ambijentalnih vrijednosti.

(8) Navedeni uvjeti gradnje ne odnose se na kompaktni dio građevinskog područja naselja Drenovec u kojem je zastupljena prvenstveno stambena izgradnja, ali se i za to naselje preporuča uvažavanje uvjeta gradnje koji doprinose očuvanju postojećeg ambijenta i tradicijskih značajki.

(9) U slučaju realizacije zaštite cjelokupnog područja značajnog krajobraza Kalnika biti će definirana konkretna ograničenja korištenja i uređenja tog prostora (cijelo područje planirano za zaštitu definirano je PPŽ-om i obuhvaća nekoliko JLS-a).

#### Članak 182.

(1) Ovim Planom definiran je *osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz*, s mogućnošću zaštite u kategoriji značajnog krajobraza. To je šumski kompleks Varaždinsko-topličkog gorja zapadno od Varaždinskih Toplica i sastavni je dio šireg područja istih značajki.

(2) Navedeni predio je područje koje treba tretirati kao prostor koji pripada prirodnoj baštini. Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

#### Članak 183.

(1) Od vodnih ekosustava, ovim Planom se definira kao *osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz* dio toka rijeke Bednje u duljini od približno 1 km na potezu od Varaždinskih Toplica pa uzvodno u smjeru juga do podnožja vidikovca »Tri jablana«. Taj predio čini prirodnu poveznicu između naselja Varaždinske Toplice i Kalničkog gorja i planira ga se uvrstiti u rekreacijsku i pješačku šetnicu koja bi povezivala vidikovac Tonimir na sjeveru s vidikovcem »Tri jablana« na jugu.

#### Članak 184.

(1) Osobito vrijednim predjelima smatraju se sedrene pećine u Sopotju i vodni predjeli, i to izvorišni dijelovi potoka (posebno izvori potoka Tuhovec, Drenovec, Jalševac, Petkovec i Šumski potok), svi potoci i pripadajuća vodna staništa (širi vegetacijski pojas). Posebno se ističu dva specifična vodna lokaliteta i to: termalno blato na lokaciji »Berek« i tzv. sedreni slap odnosno vodopad s pećinom

(2) Navedeni predjeli su područja s posebnim ograničenjima u korištenju i treba ih tretirati kao prostor koji pripada prirodnoj baštini, a s lokalne razine moguće je inicirati postupak zaštite.

(3) Zahvate u tim predjelima potrebno je izvoditi na način da se očuva biološka i krajobrazna raznolikost, ekološki potencijal i postojeće stanje eko-sustava.

#### Članak 185.

(1) Postojeće šume treba maksimalno zaštititi i očuvati, pa nije dozvoljena njihova prenamjena i krčenje, izuzev u slučajevima propisanim zakonom.

(2) Šumarke, te poteze živice i grmlja potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri kao nositelje biološke raznolikosti i vrijednosti kultiviranog krajolika.

(3) Potrebno je zaustaviti negativan trend krčenja privatnih šuma kroz Programe gospodarenja privatnim šumama za područje Županije, koji bi bili usklađeni s programima gospodarenja za okolne državne šume, a čiju izradu treba potaknuti i s razine Grada.

#### Članak 186.

(1) Dolina rijeke Bednje definira se kao predio od posebne vrijednosti za Grad Varaždinske Toplice. Potrebno je izvršiti revitalizaciju i renaturaciju (oplemenjivanje) ekosustava rijeke Bednje, a posebice na dionicama koje su regulirane ili su na njima izvršeni radovi na uređenju korita. Oplemenjivanje je potrebno izvršiti na način da se formiraju pojasevi visoke vegetacije i grmlja uz korito rijeke i u retencijskoj dolini rijeke sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta, kako bi se osigurao životni prostor (biotop) za biljne i životinjske zajednice i vrste, povećala autopurifikacijska sposobnost rijeke, ponovno uspostavila ekološka ravnoteža te biološka i krajobrazna raznolikost.

(2) Poseban naglasak na oplemenjivanju stavlja se na dio toka rijeke Bednje koji je definiran kao osobito vrijedan predio i za koji se planira korištenje prostora u svrhu rekreacije.

(3) Mjerama renaturacije vodotoka potrebno je u sklopu prirodnih retencija osigurati dostatan prostor za prirodnu dinamiku i prihvaćanje vodnog vala, kako bi se zadržavanjem poplavnih područja i šireg vegetacijskog pojasa uz vodotok povećala biološka raznolikost, broj biljnih i životinjskih vrsta, vrijednih fitocenoza, biotopa i vlažnih staništa.

#### Članak 187.

(1) Pojedinačne panoramske točke i poteze značajne za panoramske vrijednosti krajobraza potrebno je očuvati od izgradnje stupova baznih stanica i druge neprimjerene izgradnje posebice pojedinačne individualne izgradnje koja od postojeće odstupa volumenom, oblikovanjem i materijalima, kako bi se zadržala postojeća fizionomija krajolika i vizualno vrijedne i eksponirane lokacije.

(2) Poseban naglasak u smislu očuvanja postojećih krajobraznih značajki prostora stavlja se na dvije točke značajne za panoramske vrijednosti krajobraza i to na vidikovce »Tonimir« i »Tri jablana« koje se planira povezati turističko-izletničkom šetnicom.

#### Članak 188.

(1) U svrhu očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti prostora, sve nadzemne i podzemne infrastrukturne koridore potrebno je racionalizirati i sektorski usuglašeno objedinjavati, a posebice prometne koridore koji za sobom povlače izgradnju građevina i širenje naselja.

(2) Prilikom pribavljanja propisane dokumentacije za lociranje i izgradnju stupova ili tornjeva viših od 20 m potrebno je zatražiti mišljenje službe nadležne za zaštitu kulturne i prirodne baštine.



## Članak 189.

(1) Identitet i prepoznatljivost ruralnog krajolika potrebno je očuvati na način da se nastoji zadržati sklad prirodnog krajolika (šumska područja, dolina rijeke Bednje) i antropogenih struktura (voćarsko-vinogradarsko područje, povremeno stanovanje, poljoprivredna proizvodnja).

(2) Nova izgradnja, rekonstrukcija ili dogradnja mora uvažavati lokalne tipološke, oblikovne, ambijentalne i tradicijske značajke prostora te tradicijska iskustva u korištenju, organizaciji i oblikovanju prostora kako se arhitektonskim oblikovanjem, veličinom i upotrijebljenim materijalima ne bi narušio postojeći ambijentalni sklad izvorne izgrađene strukture i prirodnog okruženja.

(3) Unutar posebno osjetljivih predjela (npr. područja na kontaktu sa šumom i vodotocima) uvjeti za izgradnju moraju sadržavati i mjere očuvanja krajobraza.

## 6.2. Kulturna baština

## Članak 190.

(1) Na području Grada *zaštićena* je *urbanistička cjelina naselja Varaždinske Toplice*, a unutar te cjeline posebno su zaštićene slijedeće građevine:

- stari grad (kaštel zagrebačkog Kaptola),
  - župna crkva Sv. Martina i župni dvor,
  - tradicijska kuća u Ulici M.R. Strozzi broj 5,
  - javna plastika - pilovi i skulpture (statua Sv. Ane i pil Sv. Fabijana i Sebastijana),
  - most preko Bednje u Varaždinskim Toplicama.
- (2) Izvan središnjeg naselja zaštićene su:
- crkva Sv. Tri Kralja s župnim dvorom u naselju Svibovec,
  - kapela Sv. Marije u Rukljevini,
  - most preko Bednje u Tuhovcu,
  - kurija u Pišćanovcu.

## Članak 191.

(1) Od značajnije *evidentirane graditeljske baštine* na području Grada nalaze se:

- kapela Sv. Duha u Varaždinskim Toplicama,
- vila Gajer u Varaždinskim Toplicama,
- kurija Fošnar u Svibovcu,
- kaptažni tunel rimskog vodovoda u Martinkovcu,
- nekoliko značajnijih građevina profane arhitekture.

(2) Prilikom revizije kulturnih dobara, za navedene građevine će se utvrditi postojeće stanje i predložiti novi status.

(3) Ostale sakralne građevine (kapelice) i javna plastika (raspela i pilovi) nalaze se uglavnom na javnim zelenim površinama, te im je potrebno posvetiti veću pozornost u smislu zadržavanja postojeće namjene i uređenja okoliša.

## Članak 192.

(1) *Zaštićeni arheološki lokalitet* u Varaždinskim Toplicama:

- arheološki kompleks Aquae lasae,
- župna crkva Sv. Martina,
- lokalitet Gradišće,
- Gromače III.

(2) *Zaštićeni arheološki lokaliteti* na području Grada:

- lokalitet Gradec u Škarniku,
- lokalitet Gradišće u Tuhovcu.

(3) Značajniji *evidentirani arheološki lokaliteti* i slučajni nalazi na području Grada:

- okolica današnjeg groblja u Varaždinskim Toplicama,
- ostava eneolitičkih bakrenih sjekira (lokalitet nepoznat - čuva se u muzeju),
- Gromače I i II,
- lokalitet Čurilovec (rimski gospodarski objekt na području Čurilovca i kamena sjekira pronađena na širem području naselja),
- Ciglenica na trasi autoceste kod tunela Hrastovec,
- lokalitet na trasi autoceste kod nadvožnjaka Bukovje,
- lokalitet Petkovec Toplički (kamena sjekira pronađena na širem području naselja),
- lokalitet Tuhovec (fragment gotičkog kamenog spomenika),
- lokalitet Drenovec (nalaz željeznog koplja),
- kapela Sv. Marije u Rukljevini,
- lokalitet Pilišće u Donjoj Poljani (ostava bronce).

## Članak 193.

(1) Na području Grada nalaze se dva *spomen područja* i to grobište »Kruška« (grobište žrtava iz drugog svjetskog rata u naselju Leskovec Toplički) i spomen bolnica (»Konspirativna bolnica kalničkog partizanskog odreda« u zaselku Gabrinovec, naselje Leskovec Toplički).

(2) Kao *evidentirana spomen područja* na području Grada nalaze se: područje Tonimira za koje je u slučaju provođenja postupka zaštite potrebno prethodno provesti povijesna i konzervatorska istraživanja koja bi dala smjernice za prezentaciju lokaliteta i kompleks Spomen škole osnovnom školstvu Hrvatske - pilot škole za osnovno obrazovanje i odgoj u 21. stoljeću.

## Članak 194.

(1) Sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, moguće je pokrenuti inicijativu za utvrđivanje vrijednosti i značaja te zaštitu kulturnih dobara na lokalnoj razini. Ovim Planom predlaže se slijedeća vrednija i značajnija kulturna dobra uvrstiti na listu evidentirane baštine i provesti postupak zaštite:

Na listu zaštite na lokalnoj razini predlaže se slijedeća evidentirana baština:

- drveno raspelo iz 1939. godine u Čurilovcu,
- pil Krista Premišljevača u Jalševcu Svibovečkom,
- gospodarska građevina u blizini pila Krista Premišljevača u Jalševcu Svibovečkom,
- kapela M.B. Lurdske u Leskovcu Topličkom,
- kapela Presvetog Trojstva u Drenovcu,
- tradicijska hiža iz 1846. godine na brijegu Valpovec u naselju Vrtlinovec.

(2) Gradsko tijelo će svojom odlukom odrediti koja dobra proglašava zaštićenim, te uz suglasnost nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine odrediti način zaštite, a do tada je za planirane zahvate na tim građevinama (rekonstrukcija, adaptacija i dr.) potrebno zatražiti mišljenje tijela nadležnog za zaštitu kulturne baštine.

#### Članak 195.

(1) Konzervatorskom studijom za izradu ovih izmjena i dopuna PPUG definirane su mjere zaštite kulturnih dobara unutar pojedinih definiranih zona zaštite - »A«, »B«, »E«, »K« i »I«.

(2) Navedene mjere zaštite obrađene su u *Obrazloženju Plana* ovih izmjena i dopuna u poglavlju **3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.4.1. Područja posebnih uvjeta korištenja, b) NOVELIRANJE GRADITELJSKE BAŠTINE**, i sastavni su dio ovih Odredbi, a zone zaštite »A«, »B«, »E« i »K« su prikazane na kartografskom prikazu **3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora**.

(3) Za područje definirano kao zona »A« i zona »B« potrebno je izraditi detaljniju konzervatorsku studiju kao uvjet izrade UPU-a središnjeg dijela naselja Grada Varaždinske Toplice. Uvjeti zaštite definirani ovim Planom za područje zone »A« i zone »B« su smjernički, kao osnova izrade navedene detaljnije konzervatorske studije.

(4) Do donošenja dokumentacije iz prethodnog stavka, za sve zahvate obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakve druge radove na zakonom zaštićenim (ili preventivno zaštićenim) građevinama i lokalitetima, kao i u njihovoj neposrednoj blizini, tj. unutar područja zona zaštite »A« i »B«, provode se prema mjerama zaštite definiranim *Generalnim planom uređenja Varaždinske Toplice* uz ishođenje zakonom propisanih uvjeta i odobrenja službe nadležne za zaštitu kulturne baštine.

(5) Uvjeti zaštite za područje definirano kao zona »E« su smjernički i potrebno ih je adekvatno ugraditi prilikom izrade prostorno-planskih dokumenata užih područja središnjeg naselja Grada Varaždinske Toplice.

(6) Do donošenja prostorno-planskih dokumenata iz prethodnog stavka, svi zahvati obnove, rekonstrukcije, sanacije, prenamjene ili bilo kakve druge radove na građevinama, uključivo i novu gradnju unutar područja zona zaštite »E«, mogući su jedino ukoliko su definirani važećim prostorno-planskim dokumentima užih područja.

(7) Uvjeti zaštite za područje definirano kao zona »K« ugrađeni su ovim Izmjenama i dopunama Plana

kroz planiranje primjerenih sadržaja i zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti uz očuvanje vizura i panoramskih pogleda.

(8) S obzirom na to da je zona »E« zapravo identična građevinskom području naselja Varaždinske Toplice, u slučaju proširenja građevinskog područja prilikom slijedećih izmjena i dopuna Plana (na područje definirano kao »zona K«), proširit će se i zona »E«.

#### Članak 196.

(1) Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe, ili se pretpostavlja da se naišlo na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i o tome obavijestiti stručnjake nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

#### Članak 197.

(1) Prilikom izgradnje i rekonstrukcije pojedinačnih tradicijskih građevina u ostalim naseljima Grada, potrebno je pridržavati se slijedećih uvjeta vezanih na rekonstrukciju i izgradnju građevina kako se ne bi narušilo sadašnje stanje prostora, a poželjno je pribaviti i mišljenje nadležne službe za zaštitu kulturne baštine:

- postojeću tradicijsku gradnju stambenih i gospodarskih građevina potrebno je obnavljati i održavati koristeći tradicijske građevne materijale i elemente,
- postojeće tradicijske građevine mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima (zadržavajući ulični dio građevine u postojećim gabaritima i obliku, dok se u dvorišnom dijelu, prema potrebi, dozvoljava dogradnja pomoćnih i sanitarnih prostorija). Pri rekonstrukciji je potrebno koristiti tradicijske građevinske materijale i elemente (crijep, glatku žbuku, prioriteto vapnenu, drvenu vanjsku stolariju i dr., bez »veterlajnski« na zabatima), a namjene mogu biti prilagođene samoj građevini (osuvremenjivanje postojeće namjene ili pronalaženje primjerene nove - stambeno, poslovno, a osobito se preferiraju turistički, kulturni, odgojno-obrazovni i slični sadržaji),
- ukoliko ima uvjeta za novu izgradnju istu je potrebno maksimalno moguće prilagoditi zatečenom tradicijskom ambijentu i arhitekturi (gabaritima, oblikovanjem, materijalima, položajem na parceli - zadržati postojeći građevinski pravac). Visina građevina može biti podrum i prizemlje, odnosno sukladno okolnoj gradnji, a krovne konstrukcije preporuča se izvoditi kao kose (dvostrešne), pokrivene crijepom.

#### Članak 198.

(1) Radi zaštite vizura na zaštićenu povijesnu i urbanističku cjelinu naselja Varaždinske Toplice,

potrebno je prije određivanja preciznijih uvjeta (prilikom izrade prostorne dokumentacije niže razine) za izgradnju višestambenih zgrada i izgradnju unutar zone turizma, sporta i rekreacije, te za izgradnju iznimno viših građevina gospodarske namjene (članak 125.), zatražiti mišljenje i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 199.

(1) Grad podržava opredjeljenja Županije o zajedničkom zbrinjavanju otpada za područje cijele Županije unutar Županije ili šire regije putem županijskog ili regionalnog centra za gospodarenje otpadom, s time da ta lokacija ne može biti na području Grada Varaždinske Toplice.

(2) Sukladno županijskim opredjeljenjima Grad će se na odgovarajući način uključiti u sustav gospodarenja otpadom i izvršiti potrebna usklađenja.

(3) Grad je, sukladno zakonskoj regulativi s područja gospodarenja otpadom dužan na svojem području postaviti odgovarajuće spremnike i osigurati gradnju reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom, te osigurati gradnju najmanje jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad.

(4) Reciklažno dvorište za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom jest građevina namijenjena razvrstavanju i privremenom skladištenju posebnih vrsta otpada, tj. korisnih tvari iz otpada kao što su papir i karton, staklo, metali, plastika i slično.

(5) Reciklažno dvorište za građevinski otpad je građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada.

(6) Reciklažno dvorište su ograđeni i nadzirani objekti, opremljeni sustavima za zaštitu okoliša, u kojima je organizirano preuzimanje i odvojeno skupljanje i razvrstavanje otpada.

(7) Smještaj reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad planira se, varijantno, na četiri lokacije: unutar zasebne zone rezervirane za obradu i skladištenje otpada (lokacija uz Bednju) i/ili unutar gospodarskih zona u Petkovcu, Škarniku i Lovrentovcu.

(8) Na lokaciji reciklažnog dvorišta moguće je otpad prikupljati, razvrstavati, obrađivati i privremeno skladištiti neopasni otpad, odnosno razvrstavati, mehanički obraditi i privremeno skladištiti građevinski otpad uz slijedeće uvjete:

- način uređenja, izgradnje i oblikovanja skladišta ili drugih potrebnih građevina (ukoliko će se graditi) definira se istovjetno građevinama u gospodarskoj zoni. U slučaju odabira lokacije reciklažnog dvorišta izvan gospodarske zone visina građevine se ograničava na 9 m,

- otpad je potrebno obrađivati i skladištiti na takav način da se onemoguće i spriječe emisije u zrak i okolni prostor.

### Članak 200.

(1) Grad je dužan osigurati uvjete i provedbu propisanih mjera za gospodarenje komunalnim otpadom u svim naseljima i za sva domaćinstva, uvođenjem sustava odvojenog prikupljanja (kontinuiranog i periodičkog) i organiziranim odvozom komunalnog otpada, a povremeno i prikupljanjem glomaznog otpada.

(2) Grad je dužan provoditi sve aktivnosti i donositi akte vezane za postupanje s otpadom za koje je nadležan sukladno propisima koji reguliraju problematiku gospodarenja otpadom (Plan gospodarenja otpadom, Izvješće o provedbi Plana gospodarenja otpadom, dostava podataka, osiguranje financijskih sredstava i dr.).

### Članak 201.

(1) Odlagalište »Glogošćak« treba sanirati prema studiji o utjecaju na okoliš.

(2) Sva nelegalna (divlja) odlagališta komunalnog otpada i otpadom onečišćene površine na području Grada potrebno je, sukladno zakonskim propisima, u potpunosti sanirati.

### Članak 202.

(1) Proizvođači proizvodnog otpada koji nastaje u proizvodnom procesu u industriji, obrtu i drugim procesima, a koji se po sastavu i svojstvima razlikuje od komunalnog otpada, dužni su isti zbrinuti sukladno zakonskim propisima.

### Članak 203.

(1) Zbrinjavanje otpadnih voda definirano je člancima 170. i 171. ovih Odredbi za provođenje.

(2) Proizvodni subjekti u novim gospodarskim zonama moraju riješiti zbrinjavanje otpadnih voda na način da se prije njihovog upuštanja u recipijent izvrši predtretman u uređaju za pročišćavanje.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 204.

(1) Mjere zaštite, očuvanja, unapređenja okoliša (tla, vode, zraka, prirodne baštine i dr.) i sanacije njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima i propisima relevantnim za ovu problematiku.

### Članak 205.

(1) Unutar građevinskog područja naselja i u neposrednoj blizini naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojim proizvodnim procesima neposredno ili

posredno ugrožavale život i rad ljudi odnosno uzrokovale vrijednosti emisija iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

(2) Proizvodni pogoni i vanjski prostori na kojima će se odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih građevina u skladu s odredbama ovog Plana kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

#### Članak 206.

(1) Na području Grada ne mogu se graditi gospodarske i stambene građevine bez riješenog zbrinjavanja i pročišćavanja otpadnih voda.

(2) Radi smanjivanja količine štetnih tvari u podzemnoj vodi koja se koristi i za piće potrebno je putem poljoprivredne savjetodavne službe utjecati na pravilnu upotrebu količine i vrste mineralnih gnojiva i zaštitnih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

#### Članak 207.

(1) Zaštita *površinskih voda* sastoji se od zakonski propisanih mjera kojima se sprječava pogoršanje kvalitete vode u vodotocima. Sve značajnije onečišćivače na vodotocima treba inventarizirati, a isti moraju primjenjivati mjere zaštite prirode i okoliša. U vodotoke se ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava (osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih objekata), kao ni iz proizvodnih pogona, radionica i sl.

(2) Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s vodopravnim uvjetima.

#### Članak 208.

(1) Utvrđuju se područja u kojima nije dozvoljena izgradnja građevina za uzgoj i tov životinja. To je uže kontaktno područje naselja Varaždinske Toplice te šumsko područje Kalnika planirano za zaštitu u kategoriji značajnog krajobrazca. Ta su područja prikazana na kartografskom prikazu 3.2. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora.*

(2) Ograničavanjem izgradnje takve vrste građevina štiti se neposredno područje naselja Varaždinske Toplice kao urbane strukture s planiranim razvojem turističko-izletničko-lječilišno-rekreacijskih sadržaja koji su u koliziji s takvom vrstom poljoprivredne proizvodnje. Također se štiti prirodni krajobrazac rijeke Bednje kao karakteristične prostorne cjeline i vodnog ekosustava od značaja za Grad i Županiju.

(3) U slučaju planirane izgradnje građevina za uzgoj životinja u dolini rijeke Bednje, a izvan područja ograničenja, preporuča se da se iste grade na čim većoj udaljenosti od rijeke.

#### Članak 209.

(1) Kod namjeravanih zahvata uz vodotoke i u pripadajućem vegetacijskom pojasu potrebno je poštivati uvjet da u prirodnim inundacijama nije dozvoljena

izgradnja radi zaštite ljudi i imovine i zbog očuvanja cjelovitosti prirodnog vodnog krajolika.

(2) Uvažavajući preporuke iz PPŽ-a, prije izvođenja radova na uređenju vodotoka i zaštiti od štetnog djelovanja voda (tehničko i gospodarsko uređenje i održavanje korita vodotoka) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u smislu usporedbe planirane gospodarske koristi i gubitka biološko-ekoloških značajki (narušavanja ili umanjivanja ekoloških i krajobraznih vrijednosti).

(3) Prije izvođenja vodnogospodarskih radova i prenamjene zemljišta uz vodotoke (npr. uređenje korita vodotoka uz isušivanje vlažnih livada i pretvaranje u oranice) potrebno je provjeriti svrhovitost zahvata u odnosu na narušavanje ili umanjivanje ekoloških i krajobraznih vrijednosti te ekonomsku isplativost, a opravdane zahvate izvoditi uz maksimalno očuvanje izvornih obilježja prostora.

(4) Prirodnu ravnotežu i biološku raznolikost vodnog ekosustava kao i šireg vegetacijskog pojasa uz rijeku moguće je očuvati na način da se potrebni radovi na uređenju i održavanju vodotoka izvedu uz odgovarajuća usklađenja s drugim strukama, odnosno da se razmotri izvođenje radova uz očuvanje staništa vlažnih livada, izvornih prirodnih obilježja, zadržavanje visoke vegetacije, oblikovanja različitog profila korita i sl.

#### Članak 210.

(1) Regulacijske radove i radove na održavanju i uređenju vodotoka treba provoditi uz maksimalno uvažavanje prirodnih i krajobraznih obilježja, te uvjetima iz poglavlja 6. ovih odredbi, članak 186. i ovog poglavlja, članak 209.

(2) Dokumentacija po kojoj se izvode vodnogospodarski radovi trebala bi uvažavati i podatke koji daju saznanja cjelokupnom riječnom vodnom ekosustavu i širem kontaktnom pojasu rijeke i to:

- najnovije podatke o hidrografskom stanju sliva i hidrološkim parametrima,
- procjenu opasnosti od poplava u retencijskoj dolini,
- podatke o međutjecaju vodnih valova uzvodno i nizvodno uz rijeku,
- podatke o novonastalim promjenama u vodnom sustavu te gospodarskim i drugim razvojnim potrebama na predmetnom području,
- podatke o postojećem stanju okoliša, ekosustavu rijeke, prisutnim biljnim i životinjskim vrstama i njihovim staništima,
- procjenu koristi planiranog zahvata u odnosu na troškove i posljedice,
- podatke o stanju ostalih resursa, pojava i korisnika prostora,
- prijedlog opsega i načina izvođenja radova.

#### Članak 211.

(1) Gospodarenje *šumom* i njena eksploatacija moraju biti takvi da se očuva ekološka ravnoteža, biološka raznolikost i vrijednosti krajobrazca.



(2) Šume i šumska zemljišta mogu mijenjati namjenu samo sukladno propisu o šumama.

(3) Šumsko zemljište na kojem je šuma iskrčena potrebno je ponovno privesti prvobitnoj namjeni u dijelu u kojem je to moguće. Ukoliko to nije moguće potrebno je osigurati zamjensku površinu i pošumiti je.

(4) U svrhu očuvanja i unapređenja šumskog fonda u privatnim šumama poželjno je korištenje postojećih osnova gospodarenja državnim šumama.

#### Članak 212.

(1) Mozaik *poljoprivrednog tla i šuma* (označen na kartografskom prikazu 1. »Korištenje i namjena površina«) može se pošumiti u dijelu koji se ne koristi za poljoprivrednu proizvodnju (nekvalitetna tla, zapuštene i neobrađene površine, ekonomska neisplativost ulaganja).

#### Članak 213.

(1) Izgradnja sustava za *odvodnju* treba uvažavati slijedeće:

- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za recipijente u koje se upuštaju,
- kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža, postojeće i nove stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju,
- do izgradnje javne kanalizacijske mreže, otpadne vode upuštaju se u vodonepropusne septičke jame s mogućnošću pražnjenja, a za gospodarske sadržaje primjenjuju se odredbe članka 122. ovih Odredbi,
- ako se odvodnja otpadnih voda u zatvoreni sustav počne provoditi prije realizacije uređaja za pročišćavanje, neophodno je odvođenje otpadnih voda provoditi preko trodjelnih septičkih jama.

#### Članak 214.

(1) Unutar građevinskog područja naselja potrebno je zadržati sve postojeće javne slobodne (zelene i neizgrađene) površine, a posebice oko društvenih građevina (škola, vrtić, crkva, pošta, trgovina, vatrogasni domovi i dr.). Poseban naglasak treba staviti na formiranje visokih vegetacijskih masa unutar naselja zbog njihove izuzetne važnosti u smislu organizacije prostora, reprezentativnosti, povoljnog mikroklimatskog učinka, psihološke uloge i dr.

#### Članak 215.

(1) Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

(2) Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje.

#### Članak 216.

(1) Sukladno zakonskim propisima potrebno je sanirati sva nelegalna odlagališta komunalnog *otpada*, a posebice ona koja su evidentirana ovim planom na lokacijama Glogošćak, Črnile (Bednja), Tonimir, uz cestu Škarnik-Lovrentovec (Bednja), Tuhovec, Jalševac, Grešćevina, Donja Poljana (Bednja).

(2) Sporadična odlagališta uz putove, u šumama i sl., individualna odlagališta otpada iz domaćinstava, neuređena gnojišta na seoskim gospodarstvima i slično, potrebno je regulirati gradskim propisima koji se odnose na komunalne djelatnosti.

#### Članak 217.

(1) Dijelove naselja koji se nalaze u blizini autoceste i ugroženi su bukom potrebno je na odgovarajući način zaštititi od prekomjerne buke. Posebno se izdvaja dio naselja Boričevac Toplički gdje je uz autocestu potrebno postaviti fizičke barijere za zaštitu od buke.

#### Članak 218.

(1) U sklopu poljoprivredne proizvodnje, predlaže se orijentacija na ekološku (biološku, organsku) proizvodnju poljoprivrednih proizvoda koja je prilagođena biološkim ciklusima, a u cilju zaštite tla, očuvanja okoliša i dobivanja zdrave hrane.

(2) Ekološka proizvodnja na području grada ima predispozicije i podrazumijeva netretirana tla, odnosno zahtijeva obustavu primjene mineralnih gnojiva i kemijskih sredstava za zaštitu.

(3) U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta od erozije preporuča se primjena sljedećih agrotehničkih mjera: ograničenje sječe voćnjaka, zabrana preoravanja zemljišta na strmim predjelima, potenciranje proizvodnje dugogodišnjih nasada odnosno višegodišnjih kultura.

#### Članak 219.

(1) Rijeka Bednja na području Grada spada u srednji dio sliva rijeke i kao vodotok III vrste smatra se ugroženim dijelom okoliša. Za rijeku Bednju potrebno je izvršiti biološko rekultiviranje i renaturaciju rijeke na način da se uređeno (regulirano) korito oplemeni sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta.

#### Članak 220.

(1) Grad može iskoristiti zakonsku mogućnost izrade Programa zaštite okoliša za pojedina uža područja s obzirom na resurse, značajke i posebnosti sredine (npr. utvrditi uvjete, smjernice i mjere zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse: vodu, šume, tlo i krajolik, uvjete

za ekološku proizvodnju hrane i turističku promidžbu, uvjete za zaštitu određenog područja Grada).

(2) U skladu sa propisom o zaštiti okoliša i *Planom intervencija u zaštiti okoliša*, Grad je dužan izraditi svoj *Plan intervencija u zaštiti okoliša*.

(3) Gospodarski subjekti koji postupaju s opasnim tvarima, naftom i naftnim derivatima (količine koje premašuju propisane granične vrijednosti) u obvezi su izraditi Operativni plan intervencija u zaštiti okoliša i dostaviti ga županijskoj službi nadležnoj za poslove zaštite okoliša.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. Obveza izrade prostornih planova

#### Članak 221.

(1) **Generalni plan uređenja Varaždinskih Toplica (GPU)** je izrađen i primjenjuje se za naselje Varaždinske Toplice i dio naselja Škarnik (dio gospodarske zone) do izrade planova užih područja, tj. urbanističkih planova uređenja prema definiranom ovim prostorno-planskim dokumentom, a najdulje do 30. rujna 2017. godine.

(2) Donošenjem pojedinog **urbanističkog plana uređenja (UPU)** iz članka 222. (zona A, B, C, D, E, F, G i I) prestaje važiti GPU u pojedinim dijelovima.

(3) U slučaju izmjene i dopune važećeg GPU-a ne dozvoljava se proširenje njegove granice obuhvata.

(4) Ukoliko su GPU-om definirani kriteriji i uvjeti izgradnje koji su različiti od predviđenog ovim Planom, primjenjuje se stroži kriterij do izrade novih, ovim Planom predviđenih dokumenata užeg područja.

(5) U dijelovima naselja Varaždinske Toplice koje je unutar obuhvata važećeg GPU-a, a koje je prestalo biti građevinsko područje donošenjem PPUG-a, primjenjuju se odredbe PPUG-a koje se odnose na razvoj i uređenje prostora izvan naselja.

(6) Za prostore koji su temeljem PPUG-a postali građevinsko područje, a nisu unutar granica GPU-a, ne mogu se izdavati dokumenti za lociranje/građenje do donošenja plana užeg područja prema ovom članku i prema članku 222.

#### Članak 222.

(1) Obveza izrade UPU-a definira se ovim Planom:

I Za središnje naselje, te za pojedine veće (uglavnom neizgrađene) rezervirane zone namjena izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, odnosno građevinsko područje unutar naselja, i to:

- A) Varaždinske Toplice - središnji dio naselja (područje zone »B« zaštite prema konzervatorskoj studiji i područje sjeverozapadno od te zone-dio zone »E«)
- B) Varaždinske Toplice - istočni dio naselja sjeverno i južno od ceste za Ludbreg do Bednje

C) Varaždinske Toplice - jugoistočni dio naselja do obilaznice

D) Varaždinske Toplice - zona turizma (dio naselja jugozapadno od ceste za Zagreb

E) Varaždinske Toplice - zona zelenila, sporta i rekreacije (dio naselja jugoistočno od ceste za Zagreb i južno od obilaznice

F) Zona rezidencijalnog stanovanja: Varaždinske Toplice - zone F1 i F3, Boričevac Toplički - zona F2 i Lukačevac Toplički - zona F4

G) Varaždinske Toplice - zona turizma (zapadni dio naselja)

H) Hrastovec Toplički i Petkovec Toplički - gospodarska zona naselja

I) Škarnik - gospodarska zona

J) Lovrentovec - gospodarska zona

K) Čurilovec / Piščanovec - golf igralište

L) Varaždinske Toplice - zona turizma - autokamp.

II Ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i propisima donesenim na temelju zakona.

#### Članak 223.

(1) Obuhvat izrade UPU-a označen je na kartografskom prikazu 3.2. **Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite** i prikazima 4. **Građevinska područja naselja** radi bolje razvidnosti područja.

(2) Prije početka izrade UPU-a navedenog pod A) *Varaždinske Toplice - središnji dio naselja, tj. područje zone »B« zaštite prema konzervatorskoj studiji i područje sjeverozapadno od te zone (dio zone »E«)* potrebno je izraditi konzervatorsku studiju s detaljnim uvjetima zaštite za područja zone »A« i »B« (veza članak 195.).

(3) Smjernice i preporuke za razradu prostora središnjeg naselja Varaždinske Toplice predložene su osnovnim PPUG-om u poglavlju *Plan prostornog uređenja, 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora*.

(4) Prilikom izrade UPU-a navedenog pod E) *Varaždinske Toplice - zona zelenila, sporta i rekreacije* daje se mogućnost proširenja zone obuhvata tog UPU-a na područje do Bednje, tj. na prostor koji je Planom definiran kao osobito vrijedan predio - prirodni krajobraz.

(5) Prilikom izrade UPU-a koji su unutar područja zona zaštite »E« i »K« (veza članak 195.) potrebno je u te dokumente adekvatno ugraditi uvjete zaštite prema konzervatorskoj studiji za izradu ovih izmjena i dopuna.

(6) Iznimno, izrada UPU-a nije nužno potrebna na područjima za koja je ta obveza definirana ovim

Planom prema članku 222. navedena pod **II Ostale neizgrađene dijelove građevinskog područja** ukoliko se odgovarajućom preparcelacijom zemljišta može osigurati formiranje javnih prometnica i građevinskih parcela odgovarajućih veličina i oblika (sukladno uvjetima definiranim ovim Planom) i s pristupom na te javne prometnice, te mogućnošću priključenja na odgovarajuću infrastrukturu.

#### Članak 224.

(1) Obuhvat izrade UPU-a prikazan na kartografskom prikazu **3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite** i kartografskim prikazima **4. Građevinska područja**, predstavlja najmanje prostorne cjeline za koje se UPU može izrađivati, te nije moguće izraditi UPU za područja manja od utvrđenih minimalnih cjelina prikazanih u tom kartografskom prikazu, pa i u slučaju kada se ta cjelina nalazi na području dva ili više naselja.

(2) Jednim jedinstvenim UPU-om moguće je obuhvatiti dvije ili više prostornih cjelina predviđenih za izradu UPU-a na području jednog ili više naselja, a ovisno o konkretnoj situaciji s obzirom na opredjeljenja JLS.

(3) Konkretna i detaljna obuhvat pojedinog UPU-a definirat će se odlukom o njegovoj izradi uz moguća manja odstupanja u skladu s člankom 231.

(4) Ukoliko je granica planiranog UPU-a definirana prometnicom, granicom se smatra os ili vanjski rub te prometnice, uključujući prometnicu.

(5) Prilikom izrade UPU-a potrebno je sagledati stanje u kontaktnom prostoru, naročito radi uklapanja, odnosno usuglašavanja rješenja pristupa s prometnih površina, odvodnje otpadnih voda, broja parkirališnih mjesta, kao i drugih infrastrukturnih i oblikovnih elemenata bitnih za razvoj naselja, te elemenata zaštite okoliša.

#### Članak 225.

(1) **Urbanističkim planovima uređenja** preporuča se, uz osnovnu organizaciju - namjenu prostora i druge elemente utvrđene zakonom i propisom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, razraditi i slijedeće:

- definirati mogućnost etapne realizacije ukoliko se prostori za koje se izrađuje UPU neće moći odjednom realizirati, te vezano uz to dinamiku aktiviranja pojedinih dijelova prostora unutar obuhvata UPU-a,
- odrediti nužne, odnosno minimalne pretpostavke koje je potrebno osigurati vezano uz dinamiku zaposjedanja pojedinih prostora (aktiviranje svakog novog dijela prostora nakon popunjavanja prethodnog dijela barem preko 50% ili sl.),
- odrediti minimalni standard infrastrukturnog opremanja i imovinsko pravnog sređivanja prije izgradnje.

#### Članak 226.

(1) Do izrade i donošenja UPU-a, a unutar područja za koja je obvezna njihova izrada, moguća je gradnja:

- unutar središnjeg naselja Varaždinske Toplice u dijelu koji je unutar granica GPU - prema navedenom u članku 221.
- unutar ostalih naselja Grada i dijela naselja Varaždinske Toplice koji nije unutar granica GPU-a - u slučaju da je postojeće stanje u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, koji je ušao u obuhvat UPU-a, zadovoljavajuće, te su ispunjeni minimalni uvjeti o uređenosti i opremljenosti postojećih građevinskih parcela, tada je izdavanje propisanog dokumenta za lociranje/gradnju moguće i prije donošenja UPU-a.

#### Članak 227.

(1) Za neizgrađene i neuređene čestice zemljišta (površine manje od 5000 m<sup>2</sup> koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu) koje su sukladno Zakonu ovim Planom uključene u izgrađeni dio građevinskog područja i slijedom toga za iste ne postoji obveza izrade UPU-a, ali postojeća parcelacija ne osigurava mogućnost formiranja građevinskih parcela s odgovarajućim pristupom i mogućnošću priključka na javnu komunalnu infrastrukturu, moguće je bez posebne prostorno-planske razrade provesti odgovarajuću preparcelaciju, odnosno okrupnjavanje parcela, s ciljem da se novoformirane parcele mogu priključiti na prometnu mrežu i javnu komunalnu infrastrukturu.

(2) Za neizgrađena područja (površina većih od 5000 m<sup>2</sup>) planirana za izgradnju, koja se smatraju uređenima jer postoji izgrađena potrebna/osnovna infrastruktura, te postojeća parcelacija omogućuje formiranje uređenih građevinskih parcela, odnosno omogućuje formiranje građevinskih parcela uz manju preparcelaciju (oblik i veličina parcela omogućuje gradnju, ili je odgovarajuće građevinske parcele moguće dobiti spajanjem/dijeljenjem istih ili jednostavnijom preparcelacijom), a namjena je jasna, nije obvezna izrada urbanističkog plana uređenja, a propisana dokumentacija za lociranje/gradnju/parcelaciju izdaje se temeljem ovog Plana (odnosi se na područja definirana kao neizgrađeno područje bez oznake obveze izrade UPU-a).

#### Članak 228.

(1) **Detaljni planovi uređenja - DPU-ovi** (koji se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, donose obvezno za dijelove naselja na kojima je određeno provoditi urbanu komasaciju), ovim Planom se ne propisuju.

(2) Izrada DPU-a može se planirati UPU-om za pojedine dijelove područja unutar obuhvata tog plana.

(3) Iznimno, ukoliko se ukaže potreba za provođenjem urbane komasacije za neku od prostornih cjelina za koju je ovim Planom definirana obveza UPU-a, za

istu je moguće umjesto *UPU-a* izraditi samo *DPU-u*.

(4) Obveza izrade i obuhvat detaljnih planova uređenja unutar područja razrađenog Generalnim planom uređenja Varaždinskih Toplica (GPU) iz članka 221. utvrđena je tim Planom.

(5) Ukoliko se u međuvremenu na području obuhvata obaveznog UPU-a definiranog ovim Planom izradi DPU propisan GPU-om, zona obuhvata tog UPU-a će se smanjiti za zonu obuhvata DPU-a, s tim da će se respektirati rješenja iz DPU-a.

#### Članak 229.

(1) Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja utvrdit će Grad svojim aktima (programima, odlukama i dr.).

#### Članak 230.

(1) Svi dokumenti prostornog uređenja užih područja, tj. urbanistički plan uređenja i detaljni planovi uređenja, kao i propisani dokumenti za lociranje i građenje, moraju biti izrađeni u skladu s ovim Planom.

(2) Prostornim planovima iz stavka 1. ovog članka mogu se propisati detaljniji uvjeti za izgradnju i uređenje prostora. U slučaju da se donesu odredbe strože od odrednica iz ovih Odredbi za provođenje, kod izdavanja propisanih dokumenata za lociranje/građenje primjenjivat će se strože odredbe.

#### Članak 231.

(1) Kod prijenosa elemenata iz kartografskih prikaza Plana u mjerilu 1 : 25.000 na podloge u većim mjerilima (a iznimno i onih elemenata Plana koji se prikazuju u mjerilu 1 : 5.000), dozvoljena je prilagodba/usklađenje elemenata odgovarajućem mjerilu i vrsti podloge (to se osobito odnosi na reinterpetaciju novih katastarskih podloga), kao i manja odstupanja od granica obuhvata UPU-a prikazanih u grafičkom prikazu, a u skladu sa stvarnim stanjem na terenu.

#### Članak 232.

(1) Ovim Planom se osim zahvata utvrđenih posebnim propisom ne utvrđuju drugi zahvati za koje je potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš (PUO).

### 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

#### MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

##### Zahtjevi zaštite i spašavanja

#### Članak 233.

(1) U slučaju ugroženosti ljudi i dobara, koja bi zahtijevala evakuaciju, za smještaj većeg broja ljudi mogu se koristiti slobodne, neizgrađene površine (zone zelenila i javne zelene površine), eventualno

škola i dvorana, koje su planirane unutar građevinskog područja naselja, te i druge neizgrađene i zelene površine izvan građevinskog područja, a sve sukladno važećoj *Procjeni 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* (u daljnjem tekstu: *Procjena ugroženosti za područje Grada Varaždinske Toplice*).

#### Članak 234.

##### Mjere zaštite od poplava

(1) Planom nisu definirane zone plavljenja, a korištenje zemljišta u potencijalnim poplavnim područjima unutar građevinskog područja naselja definirano je člankom 58. ovih Odredbi za provođenje.

##### Mjere zaštite od požara i eksplozija

(2) Osnovne mjere **zaštite od požara** za projektiranje, izgradnju i rekonstrukciju građevina su:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje **4 m** ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine,
- kao dvojne ili u nizu građene građevine moraju biti međusobno odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje **0,5 m** ili završava dvostrukom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje **1 m** ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole,
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža,
- na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave sukladno posebnom propisu,
- građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine i plinovi (objekti posebne namjene, spremnici plina, benzinske postaje i sl.) moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja sukladno posebnom propisu; druge građevine moraju se graditi tako da su zadovoljene najmanje sigurnosne udaljenosti od građevina distribucijskog sustava zavisno o vrsti građevine sukladno posebnim propisima.



(3) Ostale potrebne mjere zaštite od požara na otvorenom prostoru (šumski prosjeci, crpilišta, mjesta smještaja sredstava i opreme za gašenje požara i dr.) definiran je *Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija za područje Grada Varaždinske Toplice* koji se temelji na *Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za područje Grada Varaždinske Toplice*.

#### **Mjere zaštite od potresa**

(4) U svrhu efikasne **zaštite od potresa** potrebno je konstrukcije svih građevina koje se planiraju graditi na području Grada uskladiti sa zakonskim propisima za seizmičnu zonu intenziteta do VII stupnja MCS skale.

(5) Koeficijent seizmičnosti za potrebe projektiranja građevina iznosi  $K_c = 0,002$ .

(6) Za područja u kojima se planira intenzivnija izgradnja (većeg broja značajnih građevina) potrebno je izvršiti detaljnije specifično ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija i racionalnost građenja. Za područja u kojima se planira izgradnja višestambenih, poslovnih ili građevina društvenih sadržaja definirana je potrebna međusobna udaljenost u slučaju njihova urušavanja (članak 31. i 138.).

(7) Postojeće i Planom planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

(8) Mjere za zaštitu od eventualnog urušavanja, posebice na prometnicama, osigurane su Planom kroz odgovarajuće dimenzioniranje javnih prometnica i uz odgovarajuće održavanje istih, kroz definirane udaljenosti regulacijske linije (linije ograde parcele) od ruba kolnika (poglavlje **5.1. Prometna infrastruktura, Cestovni promet** Odredbi za provođenje), kroz definirane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije, te međusobne udaljenosti između građevina (poglavlje **2.2.1. Građevinska područja, Smještaj građevine na parceli**, Odredbi za provođenje).

(9) S obzirom na mogućnost zakrčenosti ulica i prometnica uslijed urušavanja građevina i objekata potrebno je osigurati dovoljno široke i sigurne putove za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara.

(10) Kod izgradnje novih dijelova naselja bruto gustoća naseljenosti ne smije prelaziti 200 stanovnika/ha, a na utvrđenim rasjednim zonama potrebno je ograničiti bruto gustoću naseljenosti najviše do 50 st/ha.

(11) Vodeći računa o zonama urušavanja, tj. potrebnim udaljenostima prometnica od građevina, te planiranjem minimalnih koridora prometnica, ovim Planom stvaraju se uvjeti da postojeće i planirane prometnice omogućavaju brz i siguran izlaz iz naselja.

#### Članak 235.

#### **Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u gospodarskim objektima**

(1) Nove građevine koje se planiraju graditi, a u kojima se pojavljuju opasne tvari, potrebno je locirati na način

da u slučaju nesreće ne ugrožavaju stanovništvo (npr. rubni dijelovi gospodarskih zona), a prilikom njihova projektiranja i gradnje, te u cilju zaštite od požara i eksplozije, potrebno je pridržavati se **Mjera zaštite od požara i eksplozija** iz članka 234. ovih Odredbi.

#### **Mjere zaštite od nastale prijetnje koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi**

(2) Prilikom projektiranja i gradnje novih građevina u kojima će se okupljati veći broj ljudi, odnosno u kojima će se postupati s opasnim tvarima, a obavezno unutar zona turizma i zona zelenila, sporta i rekreacije u Varaždinskim Toplicama, te u gospodarskim zonama, potrebno je planirati i ugraditi, te uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbuđivanja građana, te ga povezati s nadležnim županijskim centrom 112 i osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

#### **Mjere zaštite od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane u prometu/vezano uz prijevoz opasnih tvari**

(3) Mjere zaštite koje se u slučaju nesreća moraju provesti ne definiraju se prostornim planom (evakuacija i/ili hermetizacija stambenih prostora), već se utvrđuju u *Planovima zaštite i spašavanja*, odnosno postupaju se sukladno *Operativnom planu intervencija u zaštiti okoliša* u slučaju incidentnih situacija.

#### **Mjere zaštite od istjecanja opasnih tvari u mjestima posebne ugroženosti**

(4) Za područje Grada planira se sustav javne odvodnje (*obrađeno u poglavlju: Plan prostornog uređenja: poglavlje 3.5. Infrastrukturni sustavi, 3.5.3. Vodnogospodarski sustav - b) Odvodnja; Odredbe za provođenje - poglavlje 5. - Vodnogospodarski sustav - Odvodnja*), a do njegove realizacije obveza izgradnje dobro izvedene trodjelne septičke jame s mogućnošću pražnjenja i redovnog održavanja.

(5) Za izgradnju građevina gospodarske namjene uvjetuje se vlastiti prepretman otpadnih voda prije upuštanja u recepijent ili u sustav javne odvodnje (*pojašnjenje u poglavljima navedenim u stavku 1.*).

#### **Mjere zaštite od ugroženosti od epidemiološke i sanitarne opasnosti - mogućnost pojave epidemija u uvjetima prirodnih i civilizacijskih katastrofa**

(6) U budućim izmjenama osigurati/sačuvati međuprostore između građevinskih područja naselja gdje god je to moguće u cilju olakšanja provedbe karantenskih mjera.

#### **Mjere zaštite od ugroženosti vezane uz depozit otpada**

(7) Uz provođenje organiziranog prikupljanja otpada na području Grada, koji se ne odlaže na području Gra-

da, Planom se definira lokacija reciklažnog dvorišta za prikupljanje građevinskog otpada i reciklažnog dvorišta za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom (*obrađeno u poglavlju: Plan prostornog uređenja: poglavlje 3.6 Noveliranje i novo planiranje gospodarenja s otpadom; Odredbe za provođenje - poglavlje 7.- Postupanje s otpadom*).

(8) Za zatvoreno odlagalište Glogošćak stvoreni su uvjeti za njegovu sanaciju.

(9) Za lokacije manjih divljih odlagališta otpada i otpadom onečišćenih površina ovim Planom se definira potreba sanacije.

#### Članak 236.

##### **Mjere sprečavanja arhitektonsko-urbanističkih barijera**

(1) Građevine društvene infrastrukture, te turističko-sportsko-rekreacijske, zdravstvene građevine, kao i građevine namijenjene za proizvodnju i slične građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javne prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera, a sukladno posebnom propisu.

#### Članak 237.

##### **Ostale mjere zaštite**

(1) Osim navedenih prirodnih i drugih nesreća na području Grada moguće su i druge prirodne i civilizacijske nesreće koje su utvrđene u važećoj *Procjeni ugroženosti za područje Grada Varaždinske Toplice* (primjerice: suše, olujno i orkansko nevrijeme, pijavice, klizišta koja bi nastala uslijed potresa ili jakih kiša, snježne oborine, poledice, tuče, nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti i dr.).

(2) Mjere zaštite od mogućih nesreća navedenih u stavku 1. ovog članka potrebno je provoditi sukladno *Planu zaštite i spašavanja*, ali i sukladno pojedinim posebnim propisima, posebice vezano uz nuklearne i radiološke nesreće, epidemiološke i sanitarne opasnosti.

(3) Ukoliko na području Grada postoje građevine ili sklopovi građevina koje bi zbog svoje namjene, odnosno djelatnosti ili eventualne prenamjene, odnosno rekonstrukcije, mogle u određenom trenutku ili vremenskom periodu izazvati ili biti pod utjecajem ugroženosti, pa zbog toga same postati daljnji izvor ugroženosti u okolnom prostoru, za njih se moraju odrediti odgovarajuće mjere zaštite, odnosno određene vrste djelovanja u slučaju da nastupi neki od elemenata ugroženosti, te iste ugraditi u Plan zaštite i spašavanja za područje Grada.

(4) Kada je zbog prenamjene, odnosno rekonstrukcije postojećih građevina i sklopova građevina iz prethodnog stavka potrebno provoditi postupak ishoda propisanog dokumenta za lociranje, odnosno građenje, odgovarajuće mjere zaštite treba definirati u tom postupku.

(5) U slučaju izgradnje novih građevina i sklopova građevina, koje se na prostoru Grada mogu graditi

sukladno ovom Planu i važećim propisima (a njihove lokacije nisu poznate i nisu mogle biti konkretno određene u Planu), a koje su takvog karaktera da za njih ili radi njihove uporabe treba odrediti određene mjere zaštite od prirodnih ili drugih nesreća, kao i mjere koje uključuju ograničenje korištenja okolnog područja, potrebno je te mjere definirati u okviru postupka izdavanja propisanog dokumenta za njihovo lociranje, odnosno građenje.

#### Članak 238.

(1) U slučaju da na području Grada dođe do prirodnih ili drugih nesreća koje bi usprkos provedenih mjera dovele do ugrožavanja ljudi i dobara, moguće je u ugroženim područjima privremeno za vrijeme trajanja ekstremnih ugroženosti provoditi i druge mjere koje će na odgovarajući način spriječiti daljnje ugrožavanje.

(2) U takvim slučajevima ekstremne ugroženosti, za vrijeme njihovog trajanja, nije obvezno poštivati definirane elemente i određene prioritete planirane Planom za pojedina područja, a s ciljem da se zaštiti ili spriječi ugrožavanje ljudi i dobara.

#### Članak 239.

##### **Zaštita od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća**

(1) Do donošenja novog Zakona o civilnoj zaštiti kojim će se detaljnije riješiti problematika sklanjanja, a sukladno važećoj *Procjeni ugroženosti za područje Grada Varaždinske Toplice*, Grad Varaždinske Toplice nema obvezu gradnje javnih skloništa za potrebe sklanjanja ljudi, već će se stanovništvo sklanjati u kućnim skloništim, podrumima i postojećim javnim objektima koji se mogu uz odgovarajuću edukaciju korisnika i brzu prilagodbu, pretvoriti u adekvatne prostore za sklanjanje.

#### Članak 240.

##### **Područja ograničenja vezanih uz posebnu namjenu - vojno skladište »Varaždin breg« u Općini Gornji Kneginec**

(1) Na dio područja Grada Varaždinske Toplice primjenjuje se režim korištenja prostora vezan uz lokaciju posebne namjene (od interesa za obranu), koja se nalazi sjeverozapadno od teritorija Grada - na području susjedne Općine Gornji Kneginec, u naselju Varaždin Breg.

(2) Poseban režim gradnje, vezan uz lokaciju posebne namjene - vojno skladište, odnosi se na sjeverozapadni dio naselja, koji se nalazi unutar prostora za koji su definirane **zone ograničene izgradnje**.

(3) Unutar **zone ograničene izgradnje I** potrebno je poštivati sljedeće smjernice:

1. Zabranjuje se izgradnja vojarni, industrijskih objekata, stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih građevina (s većim skupovima ljudi), magistralnih prometnica i dalekovoda.

2. Dozvoljava se izgradnja ostalih prometnica (prema sadašnjoj kategorizaciji cesta: županijske i lokalne ceste) i dalekovoda te skladišta (ovisno o vrsti građevina i materijalnom sredstvu).

(4) Unutar **zone ograničene izgradnje II** potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

1. Zabranjuje se izgradnja novih urbaniziranih naselja, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih građevina (s većim skupovima ljudi).
2. Dozvoljava se izgradnja magistralnih prometnica (prema sadašnjoj kategorizaciji cesta: državne ceste) i dalekovoda. Postojeća naselja mogu se proširivati u suprotnom smjeru od skladišnog kompleksa (da se ne približavaju skladišnom kompleksu).

(5) Zone ograničene izgradnje I i II su grafički prikazane u posebnom elaboratu - Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, koji je sastavni dio osnovnog Plana, a režimi korištenja prostora su definirani Odredbama za provođenje ovog Plana.

### 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

#### Članak 241.

(1) Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni definiranoj Planom, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, ukoliko Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada nisu predviđene za rušenje.

(2) U smislu rekonstrukcije iz stavka 1. ovog članka smatra se za:

#### I stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine u postojećim gabaritima,
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica), ukupne površine max. **12 m<sup>2</sup>**,
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, s tim da ukupna bruto izgrađena površina svih etaža, uključujući postojeće, ne prelazi **75 m<sup>2</sup>**,
5. uređenje potkrovlja ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor,
6. postava novog krovništva, bez nadozida kod građevina s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke 4. ovog stavka,
7. izgradnja nove ograde i sanacija postojeće ograde;

#### II građevine druge namjene (poslovne građevine, javne i društvene, komunalne, prometne):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine,
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše **16 m<sup>2</sup>** za građevine do **100 m<sup>2</sup>** bruto izgrađene površine, odnosno do **16 m<sup>2</sup> + 5%** ukupne bruto izgrađene površine za građevine preko **100 m<sup>2</sup>**,
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevine unutar postojećih gabarita, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe štetno na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima,
4. promjena tehnologija unutar postojećih gabarita, također pod uvjetom da ista ne pogoršava stanje okoliša ili ne utječe štetno na zdravlje ljudi,
5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture,
6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture,
7. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija,
8. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena.

#### Članak 242.

(1) Rekonstruirati se mogu i pomoćne i gospodarske (vezano uz poljoprivredu) građevine koje nisu u skladu s namjenom definiranom ovim Planom, ali samo unutar postojećih gabarita i uz zadržavanje postojećih namjena, a do realizacije planiranog.

(2) Do realizacije planiranog, mogu se rekonstruirati i javne prometne površine, te građevine i uređaji infrastrukture na javnim prometnim površinama, u obimu neophodnom za korištenje.

#### 2.

Na temelju članka 12. Zakona o financiranju političkih stranaka, nezavisnih lista i kandidata (»Narodne novine«, broj 1/07) i članka 32. Statuta Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), i članka 25. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj 9. ožujka 2010. godine, donijelo je

### ODLUKU

#### o financiranju političkih stranaka iz Proračuna Grada Varaždinske Toplice

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način i uvjeti financiranja rada političkih stranaka s područja Grada Varaždinskih Toplica.

## Članak 2.

Proračunom Grada Varaždinske Toplice za 2010. godinu osigurava se za rad političkih stranaka zastupljenih u Gradskom vijeću Grada Varaždinske Toplice iznos od 30.000,00 kuna.

## Članak 3.

Pravo na financiranje iz sredstava Proračuna Grada Varaždinske Toplice, prema ovoj Odluci, one političke stranke, odnosno nezavisni vijećnici, koji djeluju na području Grada Varaždinske Toplice, čiji je najmanje jedan kandidat izabran za vijećnika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice.

## Članak 4.

Političkoj stranci pripadaju sredstva razmjerno broju njezinih vijećnika u Gradskom vijeću u trenutku konstituiranja Gradskog vijeća.

Ukoliko vijećnik nakon konstituiranja Gradskog vijeća promijeni političku stranku ili postane neovisni vijećnik, financijska sredstva raspoređena sukladno stavku 1. ovog članka pripadaju stranci kojoj je vijećnik pripadao u vrijeme konstituiranja Gradskog vijeća.

## Članak 5.

U 2010. godini sukladno osiguranim sredstvima iz članka 2. ove Odluke utvrđuje se iznos od 2.307,69 kuna po jednom vijećniku.

## Članak 6.

Doznaku sredstava prema članku 4. ove Odluke izvršava Stručna služba Grada Varaždinske Toplice - Računovodstvo na žiro račun političke stranke.

## Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«, a primjenjuje se od 1. siječnja 2010. godine.

KLASA: 402-01/10-01/1

URBROJ: 2186/026-01-10-4

Varaždinske Toplice, 9. ožujka 2010.

**Predsjednik Gradskog vijeća  
Franjo Prstec, v. r.**

**3.**

Na temelju članka 42. Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (»Narodne novine«, broj 117/93, 69/07, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 26/07 i 73/08) i članka 32. Statuta Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), te članka 25. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske

županije«, broj 19/09 i 26/09), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj 9. ožujka 2010. godine, donosi

**ODLUKU****o povjeravanju poslova naplate gradskih poreza**

## Članak 1.

Gradsko vijeće Grada Varaždinskih Toplica donosi Odluku o povjeravanju poslova utvrđivanja, evidentiranja, nadzora, naplate i ovrhe radi naplate gradskih poreza Poreznoj upravi - Područni ured Varaždin - Ispostava Novi Marof.

## Članak 2.

Porezna uprava obavljati će poslove iz članka 1. ove Odluke, za sljedeće poreze:

- porez na potrošnju,
- porez na tvrtku ili naziv,
- porez na korištenje javnih površina,
- porez na kuće za odmor.

## Članak 3.

Porezna uprava će obavljati utvrđivanje poreza na osnovi podataka kojima raspolaže, podataka koje su dužni dostaviti porezni obveznici prema zakonskim odredbama i podataka koje su Poreznoj upravi dužne dostaviti nadležne županijske, gradske ili općinske službe.

## Članak 4.

Porezna uprava, do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec dostavljati će zbirna izvješća o utvrđenim i naplaćenim porezima iz članka 2. ove Odluke.

## Članak 5.

Poreznoj upravi za obavljanje poslova pripada naknada utvrđena Zakonom o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (»Narodne novine«, broj 117/93, 69/07, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 26/07 i 73/08) i točkom 4. Suglasnosti da Porezna uprava može obavljati poslove utvrđivanja, evidentiranja, nadzora, naplate i ovrhe radi naplate županijskih, općinskih ili gradskih poreza (»Narodne novine«, broj 79/01), u visini od 5% od ukupno naplaćenih prihoda, koji pripada Poreznoj upravi za obavljanje navedenih poslova.

## Članak 6.

Gradsko vijeće Grada Varaždinskih Toplica ovlašćuje nadležnu organizaciju platnog prometa zaduženu za naplatu javnih prihoda da naknadu Poreznoj upravi obračuna i uplati u Državni proračun i to do zadnjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec.



## Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenom vjesniku Varaždinske županije« i primjenjuje se od 1. siječnja 2010. godine.

KLASA: 415-01/10-01/1

URBROJ: 2186/026-03-10-4

Varaždinske Toplice, 9. ožujka 2010.

**Predsjednik Gradskog vijeća  
Franjo Prstec, v. r.**

## 4.

Na temelju članka 14. stavka 1. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine«, broj 10/97 i 107/07) i članka 32. Statuta Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09) i članka 25. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj 9. ožujka 2010. godine, donosi

**O D L U K U****o planu mreže dječjih vrtića u  
Gradu Varaždinske Toplice**

## Članak 1.

Polazeći od potreba i interesa roditelja s područja Grada Varaždinskih Toplica, Grad Varaždinske Toplice osnovao je Dječji vrtić »Tratinčica«, kao javnu ustanovu za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja, naobrazbe, zdravstvene zaštite, prehrane i socijalne skrbi za djecu od navršениh osamnaest mjeseci do sedme godine života.

## Članak 2.

Ovaj Plan je iskaz usklađivanja potreba građana s područja Grada Varaždinskih Toplica i materijalnih mogućnosti Grada, a sve u cilju planiranog obuhvata djece u Dječji vrtić »Tratinčica« Varaždinske Toplice.

## Članak 3.

Polazište svih programa je Prijedlog koncepcije razvoja predškolskog odgoja, kao i Programsko usmjerenje odgoja i obrazovanja.

## Članak 4.

Dječji vrtić »Tratinčica« Varaždinske Toplice provodit će redoviti cjeloviti 10-satni program, te program predškole, kao i program ranog učenja engleskog jezika (program će biti verificirani kao redoviti cjeloviti program obogaćen posebnim sadržajima), te redoviti poludnevni program u trajanju od 5 sati.

## Članak 5.

Ustroj i provedba odgojno - obrazovnog rada u Dječjem vrtiću »Tratinčica« Varaždinske Toplice provodi se na temelju Državnog pedagoškog standarda predškolskog odgoja i naobrazbe (»Narodne novine«, broj 63/08) i članka 6. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine«, broj 10/97 i 107/07).

## Članak 6.

Radno vrijeme Dječjeg vrtića usklađeno je s potrebama djece i zaposlenih roditelja tj. radno vrijeme Dječjeg vrtića »Tratinčica« Varaždinske Toplice je od 5.30 sati do 16.30 sati, odnosno ako postoji potreba za boravkom većeg broja djece u popodnevnoj smjeni, vrtić organizira odgojno obrazovni rad do 20.00 sati.

## Članak 7.

Boravak djece u Dječjem vrtiću »Tratinčica« Varaždinske Toplice, participira Grad Varaždinske Toplice (50% ukupnih troškova), i roditelji prema Odluci o utvrđivanju mjerila i ekonomskoj cijeni programa predškolskog odgoja i naobrazbe u Dječjem vrtiću »Tratinčica« Varaždinske Toplice od 8. prosinca 2005. godine.

## Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 601-01/10-01/1

URBROJ: 2186/026-01-10-4

Varaždinske Toplice, 9. ožujka 2010.

**Predsjednik Gradskog vijeća  
Franjo Prstec, v. r.**

## 5.

Na temelju članka 291. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01) i članka 32. Statuta Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), te članka 25. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Varaždinske Toplice (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 19/09 i 26/09), Gradsko vijeće Grada Varaždinske Toplice, na sjednici održanoj 9. ožujka 2010. godine, donosi

**Z A K L J U Č A K****o prijenosu prava građenja**

## I.

Grad Varaždinske Toplice prenosi pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Grada za izgradnju mosta preko rijeke Bednje u Varaždinskim Toplicama na lokalnoj cesti LC 25143, rekonstrukciju dijela ceste LC 25143 od mosta u smjeru Škarnika, te izgradnju spoja na cesti

D 24, izgradnjom kružnog toka - rotora na investitora  
Županijsku upravu za ceste Varaždin.

II.

Prihvaća se prijedlog ugovora o prijenosu prava  
građenja iz prethodne točke ovog Zaključka, te se  
ovlašćuje gradonačelnik za potpisivanje Ugovora.

III.

Za provedbu ovog Zaključka zadužuje se Stručna  
služba Grada.

IV.

Ovaj Zaključak će biti objavljen u »Službenom  
vjesniku Varaždinske županije«.

KLASA: 360-01/02-01/1

URBROJ: 2186/026-01-10-94

Varaždinske Toplice, 9. ožujka 2010.

**Predsjednik Gradskog vijeća**

**Franjo Prstec, v. r.**

---



»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, službeno glasilo Županije, gradova i općina Varaždinske županije. Izdaje: Varaždinska županija, 42000 Varaždin, Franjevački trg 7. Telefon (042) 390-509 ili 390-562. Tehnički uređuje, priprema i tiska: »GLASILA« d.o.o., 44250 Petrinja, D. Careka 2/1, tel: (044) 815-138 i fax: (044) 815-498, [www.glasila.hr](http://www.glasila.hr), e-mail: [glasila@glasila.hr](mailto:glasila@glasila.hr). Pretplata za 2010. godinu iznosi 200,00 kn + PDV. Svi brojevi »Službenog vjesnika Varaždinske županije« objavljeni su i na Internetu: [www.glasila.hr](http://www.glasila.hr).