

4.6. Kvantificirani pokazatelji

Površina područja obuhvata Plana	484,85 ha
Površina građevinskog područja	430,83 ha
Površina izgrađenog (zaposjednutog) dijela naselja	120,90 ha

Iskaz površina po naseljima obuhvaćenih UPU-om:

naselje	površina naselja obuhvaćena Planom (ha)	udio u ukupnoj površini (%)	broj stanovnika	
			postojeće	planirano
Novi Marof	318,2	65,6	2.217	-
Remetinec	77,1	15,9	631	-
Krč	25,8	5,3	132	-
Grana	14,1	2,9	0	-
Moždenec	46,6	9,6	0	-
Presečno	3,2	0,7	0	-
UKUPNO:	485,0	100%	2.980	5.400

Iskaz površina po namjenama:

NAMJENA	površina (ha)	udio u ukupnoj površini (%)
individualno stanovanje	116,5	
indiv. st. s malim i srednjim poduzetništvom	11,0	
višestambena izgradnja s poslovnim sadržajima	4,3	
zone stanovanja	131,8	27,2
industrija	54,2	
komunalno-servisne funkcije	17,3	
malo i srednje poduzetništvo	19,7	
radne zone	91,2	18,8
centralne funkcije	15,5	
važniji trgovački i ugostiteljski sadržaji	15,5	
zone centralnih sadržaja	31,0	6,4
zelenilo grada	28,4	
zaštitno zelenilo	29,0	
prirodni krajolik	64,2	
sportsko-rekreacijski centar	5,0	
zaštićeni povijesni perivoj	12,4	
groblje	2,0	
zone zelenila	141,0	29,0
zone prometno-komunalne infrastrukture	47,5	9,8
rezervat građ. zemljišta	42,5	8,8
UKUPNO	485,0	100%

Iskaz površina po karakterističnim područjima:

A1 - 22.5 ha
A2 - 19.3 ha
A3 - 32.0 ha
A4 - 25.7 ha
Σ - 99,5 ha

B1 - 36,2
B2 - 28,9
Σ - 65,1 ha

C1 - 24,7
C2 - 23,4
Σ - 48,1 ha

H1 - 13,3
H2 - 34,5
Σ - 47,8 ha

J1 - 16,0
J2 - 10,5
J3 - 19,5
Σ - 46,0 ha

K1 - 23,3
K2 - 11,2
K3 - 13,7
Σ - 48,2 ha

R1 - 37,5
R2 - 47,1
Σ - 84,6 ha

REZERVAT - 45,7 ha

4.7. ZAŠTITA I RACIONALNO KORIŠTENJE PROSTORA

Prostor unutar obuhvata Plana ograničena je i konačna veličina, a obuhvaća sve prirodne i radom stvorene datosti. Nakon što je jednom zaposjednut možemo ga smatrati trajno izmijenjenim u odnosu na prvobitno stanje, a samim time teško obnovljivim.

Zato je prostor potrebno koristiti planski, racionalno i kontrolirano, kako na generalnom nivou provođenjem ovog plana, tako i kasnije kroz detaljne planove uređenja. Upravo je postupak određivanja namjene jedan od načina svjesnog i pravilno usmjeravanog razvoja, a samim time i poboljšanja kvalitete življenja.

Obzirom da je gotovo cjelokupno područje obuhvata Plana građevinsko područje, osobitu je pozornost potrebno obratiti na racionalno gospodarenje preostalim slobodnim, još neizgrađenim prostorom.

Osobito se to odnosi na površine koje nisu namijenjene izgradnji i po svojem su sastavu uglavnom nositelji elemenata prirodne osnove. Njihov se udio u ukupnoj površini naselja načelno ne bi smio smanjivati.

Naglasak je potrebno staviti na izradu detaljnih planova uređenja kako bi se zone planirane za izgradnju popunile suvislom, racionalnom i planskom izgradnjom. Slobodne površine moraju se promatrati kao konačne veličine i kao neophodni i sastavni dijelovi naselja, što drugim riječima znači da iste moraju dobiti izjednačen i jednako vrijedan status s izgrađenim površinama.

Za potrebe stambene izgradnje i centralnih sadržaja osigurava se prostor prema razvojnim potrebama i prema projekciji broja stanovnika. Postojeće i inicirane fizičke strukture naselja treba zaokružiti u kompaktne cjeline i to prema gustoći stanovanja.

Treba stimulirati zamjenu dotrajalih objekata i rekonstrukciju postojećih, a nove parcele formirati u okvirima optimalnih veličina. U centru naselja treba privesti namjeni sve neiskorištene površine.

Za radne zone planirana su proširenja postojećih formiranih zona, ali i nova kompleksna izgradnja zauzimanjem novih površina u južnom dijelu obuhvata Plana i u istočnom, uz postojeću radnu zonu.

Zbog novih razvojnih potreba naselja i planirane buduće obilaznice uz desnu obalu rijeke Bednje Planom se predviđa zauzimanje znatnih novih površina za izgradnju, ali se u smislu ravnoteže područje koje je ocijenjeno kao izuzetno vrijedan prostor - meandri rijeke Bednje južno od "Termike", izuzima od namjene koja mu je ranijom prostorno-planskom dokumentacijom bila određena (industrija i komunalno-servisne funkcije) i sačuva kao prirodni krajolik, bez mogućnosti prenamjene.

U južnom dijelu naselja, ali izvan granice građevinskog područja postoji "rezervat" za buduće potrebe, čiji sjeverni dio mora ostati neizgrađen kako bi se preko slobodnog koridora osigurala veza između centra naselja, preko perivoja i zaštitne zone na rijeku Bednju.

Prirodna baština

Za Novi Marof kao naselje, od izuzetnog je značaja da posjeduje takvu zelenu površinu kao što je perivoj. To je objekt parkovne arhitekture najvišeg dometa, a zbog starosti ga možemo smatrati oblikovno i vegetacijski konačnim i definiranim u prostoru. Takav izuzetno vrijedan perivoj nemaju ni mnogo veća naselja, pa je tu činjenicu potrebno cijeniti, znati iskoristiti kao prednost i dati perivoju mjesto i važnost koju zaslužuje (ubraja se među najvrednije perivoje ne samo Hrvatskog zagorja, već i sjeverne Hrvatske).

Perivoj se ne može promatrati samo kao datost koja se više ili manje iskorištava, već kao dio kulturnog nasljeđa koji je zbog visokog sadržaja prirodnih elemenata podložan promjenama. Stoga je od velike važnosti činjenica da je za perivoj već izrađena studija kojom se na osnovi provedenih analiza i vrednovanja stanja definira način obnove i zaštite (*Studija je sastavni dio Prethodnih radova za izradu PUP-a*). Studija predlaže primjenu nekoliko različitih metoda obnove i to konzervaciju, revitalizaciju, restauraciju i rekonstrukciju, odnosno njihovu kombinaciju, te izrijekom propisuje uvjete zaštite:

- utvrditi program redovitog godišnjeg održavanja (vegetacijski elementi perivoja, opskrba nužno potrebnim tehničkim uređajima),
- ne uvoditi sadržaje koji degradiraju perivoj i dovode do njegovog uništavanja: parkiralište, igrališta, asfaltiranje puteva, nove građevine i sl.,
- obavezno očuvati zaštitnu zonu oko perivoja u širini od 300 metara prema sjeveru, istoku i jugu, kako bi se onemogućila bilo kakva promjena koja bi mogla poremetiti ekološku ravnotežu tog područja,
- ne dozvoliti izgradnju koja bi vizualno narušila taj prostor, odnosno obezvrijedila poglede iz perivoja ili na perivoj iz okolice.

Bolnički kompleks (parkovni i izgrađeni dio) smatra se posebnom ambijentalno-funkcionalnom cjelinom. Za korištenje, uređivanje i eventualno građenje unutar ove zone poželjno je koristiti jedinstvenu prostorno projektnu dokumentaciju "*Prethodni radovi za izradu PUP-a bolničke zone u naselju Novi Marof*" koju je 1989. godine izradio Urbanistički institut iz Zagreba. Tim su Planom vrlo detaljno definirani režimi uređenja perivoja, svih objekata unutar granica perivoja i zaštitne zone, te načini korištenja prostora.

Graditeljska baština

Kao sastavni dio dokumentacije "*Prethodni radovi za izradu PUP-a bolničke zone u naselju Novi Marof*" izrađena je posebna konzervatorsko-urbanistička dokumentacija kojom su dvorac Erdödy i prateći objekti (današnji lječilišni kompleks) stručno valorizirani, a na osnovu toga detaljno su određene operativne mjere budućih zahvata (na građevinama). Za sve je zahvate unutar perivoja neophodno konzultirati konzervatore, bilo da se radi o građevinskom zahvatu ili samo promjeni organizacije i namjene građevina.

Samo naselje Novi Marof evidentirano je kao graditeljska baština (poluurbana cjelina), te ga je kao spomenički kompleks potrebno nastojati sačuvati od negativnih utjecaja urbanizacije i zadržati stil starog dijela naselja. Buduće oblikovanje naselja i građevina (lokacijom i arhitekturom) biti će nužno usklađivati s tradicijama poznatim u graditeljstvu tog kraja, što znači odgovarajuće arhitektonsko oblikovanje i korištenje prostora (u skladu s postojećim autohtonim).

Odnosi između urbanih formi i konfiguracije terena moraju se zadovoljiti na način da se osigura čitljivost terena, odnosno da izgrađeni dijelovi ne predstavljaju konkurenciju prirodnom obliku terena, posebice na topografski najistaknutijim dijelovima. Prije svega treba poštivati postojeći reljef i prirodne elemente.

Potrebno je na odgovarajući način ispitati, istražiti i obilježiti arheološko nalazište "Kukma" koje se nalazi uz potok, oko 300 metara južno od bolnice. S obzirom na lokaciju, dimenzije (duljina oko 28 m, širina 8m, visina 1-1,5m) i vrstu (tumul, humak) moguće ga je oblikovno i tematski povezati s budućim grobljem.

Krajolik

Krajolik je cjelovita slika područja koju čine prostorni, biofizički i antropogeni elementi u rasponu od potpuno prirodne do pretežito ili gotovo antropogene strukture. Očuvanje krajolika podrazumijeva skup nastojanja da se sačuva identitet područja po kojem je taj kraj prepoznatljiv, odnosno da se zadrže strukturne značajke prostora kao što su raznolikost, raščlanjenost i fizionomija krajolika.

Područje unutar obuhvata Plana sadrži elemente urbanog (antropogenog, izgrađenog) krajolika, kojeg čini samo naselje i elemente kultiviranog krajolika kojeg čini rijeka Bednja sa svojim zaleđem (vlažne livade, vegetacija). Na prirodni krajolik uz rijeku u znatnoj je mjeri utjecao čovjek (regulacija korita, prestanak redovitog plavljenja, sječa, košnja, poljoprivreda i dr.), pa ga s razlogom možemo smatrati kultiviranim.

Dosadašnji razvoj u nekim svojim dijelovima (izgradnja) nije uvažavao postojeće datosti prostora i izvornu sliku krajolika, pa su tako nastale nepovratne štete u prostoru. Industrijske zone locirane su u dolini Bednje, što i ne mora biti prepreka, međutim vrsta industrije, veličina i sami objekti su takvi ("Termika", "Lipa", "Bor") da istima nije mjesto u izuzetno vrijednom riječnom prostoru.

Proširenje radne zone istočno od "Bora" funkcionalno je opravdano, jer se nova radna zona nastavlja na istovrsne postojeće sadržaje, ali će se zato trajno izmijeniti slika krajolika. Stoga je za tu zonu na određeni način potrebno uvjetovati takvu vrstu buduće izgradnje čiji oblik, veličina i visina građevine, te procesi proizvodnje neće grubo narušiti izgled krajolika.

Svaku daljnju izgradnju u dolini rijeke u zonama prirodnog/kultiviranog krajolika (istočno od "Lipe" i perivoja) treba isključiti, jer se jedino preko tih dijelova i na tim mjestima otvara pogled i veza na riječnu dolinu.

Zaštita i unapređenje okoliša

Zaštita prostora i okoliša podrazumijeva korištenje prostora i planiranje razvoja tako da se uz poticanje razvoja osigura istovremena briga za očuvanje prirodnih dobara, što se drugim riječima naziva *održivi razvoj*. To znači da se razvoj i zaštita prostora ne moraju međusobno isključivati, već da se potiču one razvojne djelatnosti za koje određeno područje, po svojem prirodnom bogatstvu, nasljeđu i ljudskim potencijalima, daje najpovoljnije uvjete i da se prirodni resursi (tlo, voda, zrak, šume, krajolik i dr.) racionalno koriste.

Već u toku samog procesa planiranja nastojalo se da sve aktivnosti u prostoru koje će proizaći temeljem ovog Plana (organizacija prostora, namjena površina, infrastruktura) u sebi sadrže mjere zaštite okoliša. Stoga možemo ovaj planski proces nazvati zaštitnim planiranjem.

U postupku izrade detaljnih planova uređenja biti će nužno ponovno preispitati svaku plansku postavku sa stanovišta svih sastavnih dijelova okoliša, jer je to jedini način da se prostor iskoristi optimalno, a okoliš očuva maksimalno.

Ovim se Planom samo propisuju mjere zaštite okoliša dok je učinkovitu zaštitu moguće postići jačanjem svijesti o vrijednostima prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja na nižim razinama i u provedbenom dijelu: na razini lokalne samouprave (grada, naselja, mjesnog odbora, udruga), zatim učinkovitom kontrolom nadležnih službi, uključivanjem troškova zaštite okoliša u troškove proizvodnje, izradom gradskog programa zaštite okoliša i studija utjecaja na okoliš, izravnim provođenjem propisanih mjera, poštivanjem zakonskih propisa i dr.

Stanje pojedinih dijelova okoliša ne možemo promatrati isključivo i izdvojeno za pojedino naselje, jer je okoliš složen sustav, pa se učinci međusobno prožimaju i uvjetuju. Stoga bi bilo korisno izraditi program zaštite okoliša i izvješće o stanju okoliša na području cijelog Grada, kako bi se ustanovilo postojeće stanje okoliša, utvrdila vrsta, kvaliteta i kvantiteta poremećaja i negativnih utjecaja, analizirale do sada poduzete aktivnosti, izradile smjernice za praćenje stanja, uspostavio učinkovit sistem ostvarivanja zaštite i dr. Takav dokument bio bi polazište za sve daljnje aktivnosti na širem području.

Na području zaštite voda potrebno je nastaviti aktivnosti na izgradnji kanalizacije, odnosno njenoj rekonstrukciji, te na izgradnji kolektora II za industrijsku zonu.

Racionalnim korištenjem vode u industriji treba smanjiti potrošnju i spriječiti ispuštanje otpadnih voda bez prethodnog pročišćavanja. Od velike je važnosti izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kako bi rijeka Bednja kao recipijent bila što manje opterećena nepročišćenim otpadnim vodama (Novi Marof je jedan od većih zagađivača rijeke Bednje: Varteks-Denim, Bor, Termika, Bolnica).

Vodotoke, odnosno potoke u naselju potrebno je sačuvati od zagađivanja i devastiranja obala. U meandrima Bednje također je bezuvjetno potrebno sačuvati čistoću i kvalitetu vode, te njihovu komunikaciju s rijekom.

Sve je vodotoke, odnosno potoke i kanale u naselju nužno zadržati otvorenim i ne ih pretvarati u zatvorenu kanalsku mrežu, što je moguće postići sanacijom, uređenjem obala i odgovarajućim tehničkim mjerama.

Planirana regulacija Bednje u donjem toku za potrebe autoceste svakako će imati utjecaja na rijeku i u zoni obuhvata Plana: snizit će se nivo podzemne vode u utjecajnoj zoni rijeke, isušiti vlažne livade, a posljedica toga biti će nestanak mnogih biljnih i životinjskih zajednica i vrsta i izmijena krajolika.

Na području zaštite tla i voda potrebno je napustiti odlagalište otpada na postojećoj lokaciji, jer ista ne zadovoljava niti osnovne uvjete za odlaganje otpada. Dosadašnju "divlju" deponiju obavezno sanirati.

Industrija mora selektirati tehnički i kemijski otpad, ponovno ga koristiti u daljnjem procesu proizvodnje ili ga kontrolirano odvoziti na posebno uređene deponije.

Tla u dolini rijeke podložna su vodnom režimu, te ih je za potrebe nove radne zone potrebno prethodno sanirati. Trajna sanacija postići će se regulacijom Bednje u donjem toku (izvan obuhvata Plana), jer će se time spriječiti plavljenje zemljišta, što je pak na štetu izvornosti riječnog krajolika.

Na odgovarajući način treba spriječiti zagađivanje tla u urbanoj zoni koja mogu nastati kao posljedica građevinskih djelatnosti, ispuštanjem ulja i sl. (uspostaviti nadzor nad tim djelatnostima).

Na području zaštite zraka nužno je čim prije smanjiti, odnosno eliminirati emisiju otrovnih plinova onih zagađivača koji još nemaju ugrađene zračne filtere (emisije plinova industrije "Bor" su iznad dozvoljenih granica). Ovi problemi mogu se riješiti isključivo tehnološkim poboljšanjima u okviru proizvodnog procesa (filteri), dok je povoljan utjecaj vegetacije zanemariv, jer osim perivoja naselje nema niti jednu kompaktniju i veću zelenu površinu sa visokom vegetacijom.

Nužno je podržati razvoj i proširenje plinske mreže, odnosno tendenciju sve većeg korištenja plina kao ekološki najprihvatljivijeg energenta.

Na području zaštite od buke potrebno je izmjestiti glavni prometni pravac kroz naselje što će biti i ostvareno izgradnjom istočne obilaznice i industrijske ceste. Dovršenjem autoputa Zagreb - Goričan nezadovoljavajuće postojeće stanje trajno će se sanirati. Poboljšanje će se postići i direktnim vezama industrije na eksterne prometne pravce, te obilaznim sistemom prometnica koje će rasteretiti centar naselja i kritične dionice. Centar naselja, lječilišni kompleks i dijelovi koji se nalaze uz glavnu prometnicu tim će rješenjem biti manje opterećeni ispušnim plinovima, a funkcionalno gledano istočna i zapadna strana naselja moći će bolje komunicirati.

Zadovoljavanje životnih i radnih potreba

Za naselje Novi Marof karakteristično je da ima veliku koncentraciju radne snage, sa velikim udjelom dnevnih migranata, zbog čega treba osigurati odgovarajući standard radne sredine (prijevoz, prehrana, opskrba, društvene djelatnosti u okviru trgovačkih društava) mimo potreba samog stanovništva.

S druge strane u naselju treba ostvariti životne uvjete opremom naselja potrebnim sadržajima (opskrba, društvene funkcije, radne funkcije uz stanovanje i dr.) imajući u vidu zadovoljavanje kvalitete života manje koncentracije stalnog stanovništva.

Daljnji razvoj mora omogućiti veći izbor zapošljavanja, osobito za višu kvalifikacijsku strukturu, naročito razvojem malog i srednjeg poduzetništva, tercijalnih djelatnosti i uvođenjem viših proizvodnih faza (finalizacije).

Ostvarivanjem višeg standarda življenja jedino se može pospješiti razvoj malih naselja u regionalnim okvirima.

Treba izbjeći dominaciju radno-tehnoloških efekata nad ukupno životnim.

Poboljšanje uvjeta života i rada postići će se prvenstveno dobrim vezama na relaciji rad - centar - stanovanje što u uvjetima disperzije znači naglasak na prometne veze među kojima treba omogućiti pješačke i biciklističke. Isto tako rubna područja moraju dobiti određene funkcije kao što su opskrba, društvene prostorije, školu, vrtić (Remetinec, Krč).

U urbanom centru treba koncentrirati funkcije višeg ranga i to rekonstrukcijom, iskorištenjem postojećih lokacija, ambijentalnim obogaćenjem.

Poseban značaj ima razvoj bolničkog kompleksa koji zbog svoje sadašnje specifične djelatnosti zahtjeva izvjesnu izoliranost, ali isto tako može postati razvojni i ambijentalni kvalitet u prostoru.

Obzirom da se naselje formira ipak pretežno uzdužno, gdje se na krajnjim točkama javlja koncentracija rada, a centar u sredini, bit će izražen problem komunikacija.

Funkcije i razvoj naselja usmjeravaju se u dubinu prostora (zapadno) što znači i usmjeravanje intervencija za poboljšanje životnih uvjeta na taj prostor.

4.8. REŽIMI (način, uvjeti i mjere) I OSNOVE UREĐENJA PROSTORA ZA OSTVARENJE PLANA

Režimi (način, uvjeti i mjere) uređenja i korištenja prostora određeni su kroz dva nivoa: osnovni i posebni.

Osnovni režim uređenja i korištenja prostora utvrđuje se na razini prostorne jedinice, tj. karakterističnog područja (A, B, C, H, J, K, R). Prostorna jedinica je površina cjelovitog plansko-programskog obuhvata koja definira funkcionalnu mikrojedinicu na koju se odnosi pretežno namjena, režim i oblik intervencije.

a) Osnovni režimi uređenja i intervencija u prostoru se odnose na oblike korištenja prostora i izgradnju:

- *Postojeća izgradnja*

To su formirane strukture, površine privedene planiranoj namjeni, izvedene infrastrukture na nivou zone i naselja.

Moguće je građenje, zamjena, interpolacija, pojedinačna rekonstrukcija, na istoj osnovi uređenja i tipa izgradnje, a primjenjuju se odredbe za utvrđivanje lokacijskih dozvola kao za zone za koje uglavnom nije potrebna izrada detaljnog plana uređenja (DPU-a).

Ukoliko se rekonstrukcijom obuhvaća više građevina u povezanoj strukturi (veći potezi rekonstrukcije), obavezan je cjeloviti idejni arhitektonski projekt.

- *Manji potezi izgradnje i proširenje formiranih zona iste namjene*

Ovakvu izgradnju moguće je vršiti samo na postojećoj mreži javnih prometnica i infrastrukture, odnosno ako se u postupku izdavanja lokacijske dozvole na osnovu stručne razrade utvrde uvjeti za formiranje javne prometne površine i uvjeti opskrbljivanja obaveznom infrastrukturom.

- *Nova kompleksna izgradnja*

Odnosi se na uređenje većih neizgrađenih dijelova građevinskog područja namijenjenih izgradnji i uređenju cjelovitog prostora, funkcionalnog kompleksa, uz obavezu prethodne izrade DPU-a. Za postojeće izgrađene građevine u ovoj zoni primjenjuju se odredbe kao za postojeće formirane strukture.

Iznimno je moguća realizacija kompleksnog uređenja dijelova ove zone i bez izrade DPU-a, ako predstavljaju zaokruženu funkcionalnu cjelinu i ako se osigura izvedba sabirne ulice za tu zonu s najmanje dva priključka na jednu od glavnih gradskih prometnica ili ako ima direktan pristup na prateću javnu prometnu površinu.

- *Uređenje zelenih površina*

Zelenilo grada - urbano zelenilo (pojedinačno drveće, drvoredi, zelene površine uz potoke, travnate i parkovne površine s ukomponiranim sadržajima igre, sporta i rekreacije) treba očuvati, a u procesu širenja naselja, planiranje zelenih (otvorenih) površina mora dobiti ulogu jednakopravnog sudionika s planiranjem drugih površina .

Osim planiranjem (sustav zelenih površina), zelene površine se uređuju oblikovanjem (izrada projekata), a prije svega izvođenjem projekata i održavanjem. Naglasak je potrebno jednakovrijedno staviti na osmišljavanje (definiranje namjene, korištenja) zelenih površina, na kvalitetan projekt i na sustavnu brigu i održavanje.

U zoni gradskog zelenila moguća je izgradnja manjih pojedinačnih poslovnih građevina kao prateći sadržaj rekreativnih funkcija.

- Infrastrukturni koridori

Koridori važnijih prometnica i magistralne infrastrukture sadrže građevinu i pojas koji ima funkcionalno značenje i (ili) zaštitnu funkciju. Unutar koridora utvrđeni su režimi korištenja i zaštite prostora i to za postojeću infrastrukturu zaštitni pojas čije korištenje podliježe odgovarajućim propisima (posebni režim), a za planiranu infrastrukturu, rezervat unutar kojeg se ne može vršiti nikakva izgradnja.

b) Posebni režimi korištenja i uređenja prostora

Ovi uvjeti se utvrđuju za:

- zaštićene kulturno-povijesne vrijednosti (kompleks dvorca, arheološki lokalitet), uz obaveznu urbanističko-konzervatorsku dokumentaciju i uz obavezne istražne radove, kao i suglasnost, odnosno posebne uvjete nadležne institucije
- očuvanje, uređenje i korištenje značajnih zaštićenih zelenih površina sa ekološkom funkcijom (perivoj), uz suglasnost nadležne institucije za zaštitu prirode i spomenika kulture
- očuvanje, uređenje i korištenje većih zelenih površina (prirodni krajolik sa ekološkom funkcijom) u kojima je moguća namjena rekreacije uklopljena u zelenilo uz urbanističko-arhitektonsku i hortikulturnu razradu
- očuvanje zaštitnog zelenila (uz jače prometnice, na kontakt-prostoru između stanovanja i radnih zona, uz infrastrukturne građevine)
- pojas uz vodotoke u skladu s uvjetima Hrvatskih voda i zaštite okolnog tla i vegetacije
- područje rekreacije - za kompleksno uređenje urbanističko-arhitektonsko rješenje
- pojas uz željezničku prugu i željeznički kolodvor, u skladu sa uvjetima Hrvatskih željeznica
- pojas uz obilaznicu, u skladu sa uvjetima Hrvatskih cesta
- koridore i površine za infrastrukturne vodove, a prema propisima, zaštitnom pojasu i mjerama sigurnosti nadležnih javnih poduzeća i institucija
- zaštitu okoliša (sanacija terena, sanacija zagađivača, odvodnja, deponija smeća)

Režimi izgradnje na osnovu detaljnih planova

Postojeći provedbeni planovi koji su na snazi, i koji u svojim većim dijelovima nisu u suprotnosti sa ovim Planom, u tim dijelovima mogu se i nadalje koristiti. Manja odstupanja od namjene određene tim provedbenim planovima dopuštaju se ukoliko su u skladu s osnovnom namjenom koju definira UPU.

Standardi i normativi iskazani u ovom Planu koristit će se za izradu elemenata detaljnih planova uređenja, a koji će se izrađivati u budućnosti.

U karakterističnim zonama C1 i C2 obavezna je izrada detaljnog plana uređenja.

Granica obuhvata detaljnog plana u pravilu je identična karakterističnom području/prostornoj jedinici, no moguće je jednim planom obuhvatiti i više jedinica.

U zonama obuhvata s obvezom izrade detaljnog plana uređenja, do donošenja tog plana, a nakon stavljanja postojećih provedbenih planova van snage, moguća je izgradnja i uređenje prostora u toj zoni samo u području označenom kao postojeća izgradnja.

Za novu kompleksnu izgradnju obavezna je izrada detaljnog plana uređenja. Kod formiranja zone obuhvata tog plana potrebno je unutar karakterističnog područja u kojem se nalazi, obuhvatiti okolni prostor do obodnih prometnica označenih u ovom Planu i uključiti ih u obuhvat.

Unutar površina koje se ne nalaze u građevinskom području određenom PP (bivše) Općine Novi Marof, (koji je u času donošenja ovog Plana važeći), a nalaze se u granicama obuhvata ovog Plana, do donošenja novog PP i uključivanja tih prostora u građevinsko područje, nije dozvoljena nikakva izgradnja, osim prometne i komunalne infrastrukture, definirane ovim Planom.

Smjernica s razine ovog Plana je da se ta područja uključe u građevinsko područje, kao i da se zelene površine s namjenom "prirodni krajolik", a nalaze se na rubu građevinskog područja izuzmu iz njegovih granica.

Ukoliko površina "rezervata" ili njegov dio postanu dio građevinskog područja, za taj dio obavezna je razrada na osnovi DPU-a. Obuhvat tog plana može uključiti i dio kontaktnih prostornih jedinica (H2 i J3). DPU "rezervata" se može raditi u dva dijela, tj. mogu se na tom području raditi dva detaljna plana uz logičnu podjelu prostora (cesta, potok).