

## **UVOD**

Grad Zabok i Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu zaključili su Ugovor broj 350-02/07-01/32, ur.broj: 2197/01-05/3-07-7, od 10. srpnja 2007. godine za izradu *Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Zabok 1“* u gradu Zaboku sukladno prostornom planu šireg područja: Prostornom planu uređenja Grada Zaboka..

Tijekom veljače izvršene su prethodne radnje na izradi Plana, a 26. veljače 2007. veljače 2007. održana je prethodna stručna rasprava. Nakon toga izrađen je Nacrt prijedloga Plana koji je dostavljen Gradu na prihvatanje kao Prijedlog Plana za javnu raspravu.

Prijedlog Plana za javnu raspravu prihvaćen je na 39.sjednici Gradskog poglavarstva Grada Zaboka održanoj 14. svibnja 2007. godine.

# I. OBRAZLOŽENJE

## 1 POLAZIŠTA

### 1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PROSTORA GOSPODARSKE ZONE U ZABOKU

#### 1.1.1 OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje *Gospodarske zone – „Zabok 1“* (u daljnjem tekstu GZ „Zabok 1“) u gradu Zaboku, dio je velike, dijelom izgrađene, a dijelom neizgrađene, gospodarske zone planirane Prostornim planom uređenja Grada Zaboka (u daljnjem tekstu PPUG Zaboka) jugoistočno od željezničke pruge Zabok – Zagreb. Za navedenu površinu PPUG Zaboka (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 02/04, 07/05, 19/07) planirana je izrada Urbanističkog plana uređenja GZ „Zabok 1“ (Slika 1)



Slika 1: Zračni snimak cijelog područja planiranog za gospodarsku namjenu u Zaboku.

U užem smislu područje je određeno i omeđeno međama obodnih koridora koridora:

- a) s jugoistočne strane međom koridora državne ceste D 24 (Prilaz dr. F. Tuđmana),
- b) sa sjeverozapadne međom koridora željezničke prugom Zabok-Zagreb,
- c) sa sjeveroistočne strane međom koridora ulicom Celine,
- d) sa jugo-zapadne strane međom vodnog dobra potoka Sitnica.

U okviru zahvata nalaze se izgrađene građevinske čestice na kojima su zgrade gospodarske namjene:

- a) proizvodne pretežito industrijske (I1): „Arotol“ kemijska proizvodnja;
- b) proizvodne pretežito industrijske (I1): „Zagorski metalac“ metalska proizvodnja;
- c) poslovne pretežito trgovačke (K2): „Termokem“ prodaja građevinskog materijala;
- d) poslovne pretežito trgovačke (K2): „Vatrozaštita“ poslovna građevina za servis za punjenje vatrogasnih aparata, za pekaru i prodavaonicu pekarskih proizvoda, i za ugostiteljstvo tipa restoran.

Što se sve vidi na slici 2.

Na području obuhvata planirane gospodarske zone nema prirodnih ograničenja u vidu šumskih, poljoprivrednih ili vodenih površina. Prostor je neuređen prekriven livadama ekstenzivnog korištenja. Izdvajaju se jedna male grupa visokog zelenila, koja se uklapa u rješenje.

Površina obuhvata iznosi 11,4 ha.



**Slika 2.: Zračni snimak područja UPU GZ „Zabok 1“ (u drugom planu)**

### 1.1.2 PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Topografski promatrano područje planirano za razvoj gospodarskih djelatnosti potpuno je ravno, bez ikakvih visinskih promjena. Obzirom da nema nikakvih prirodnih ograničenja, a niti umjetno stvorenih struktura koje bi predstavljane problem prostor je više nego idealan za gospodarsku namjenu. Postojeći kanal – potok Sitnica vrlo dobro može poslužiti kod prikupljanja oborinske vode s budućeg uređenog gospodarskog područja.

Činjenica da je teren sasvim ravan odrazila se i na pravilnoj geometriji katastra koju remete tek djelomično potok Sitnica rubno i postojeći zemljani put koji prolazi koso sredinom područja. (Slika 3.)



Slika 3: Izrazita je pravilnost zatečene geometrije katastra

### **1.1.3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST**

Područjem obuhvata prolazi nekoliko poljskih putova koji se koriste za pristup do poljodjelskih površina koje služe samo kao livade. Kako je već navedeno, jugoistočnim rubom prolazi državna cesta D 24, koja kao državna cesta predstavlja ograničenje u smislu međusobnih udaljenosti kolnih ulaza u zonu. Duž sjeveroistočne strane obuhvata prolazi asfaltirana ulica Celine, koja treba poslužiti kao glavni pristup u zonu. Obzirom da s dvije strane postoje izgrađene ceste može se kazati da je područje u smislu cestovnog pristupa dobro opremljeno.

Vodovi elektroopskrbe, plinoopskrbe i vodoopskrbe položeni su obodnim kolnim prometnicama, a dijelom su razvedeni u tijelu zemljanog puta što se odvaja od ulice Celine.

Telekomunikacijska opremljenost je slabija i nema je u zoni već su kablovi položeni samo obodnim cestama.



**Slika 4: Ortofoto snimka područja obuhvata UPU GZ „Zabok 1“**

### **1.1.4 ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI**

Na području GZ „Zabok 1“ na kojem je PPUG Zaboka predviđena površina gospodarske namjene namjena sadržaja nema nikakvih zaštićenih povijesnih ili prirodno ambijentalnih vrijednosti. Nama ih kao takovih niti za zaštitu. Područje je velikim dijelom neizgrađeno poljodjelsko zemljište slabije kategorije, bez posebno određenih poljoprivrednih i ratarskih kultura koje se na njemu povremeno uzgajaju. Drugim dijelom ono je već izgrađeno. Rješenjem se trebaju sačuvati zatečene vrijednije grupacije visokog zelenila sukladno rješenju PPUG Zaboka. (Slika 4.)

### **1.1.5 OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA**

Prostorni plan Krapinsko-zagorske županije (Sl. glasnik Krapinsko-zagorske županije 04/02) na području Grada Zaboka, između željezničke pruge Zabok – Zagreb i državne ceste D 24 planira veliku gospodarsku zonu površine približno 50,00 ha.

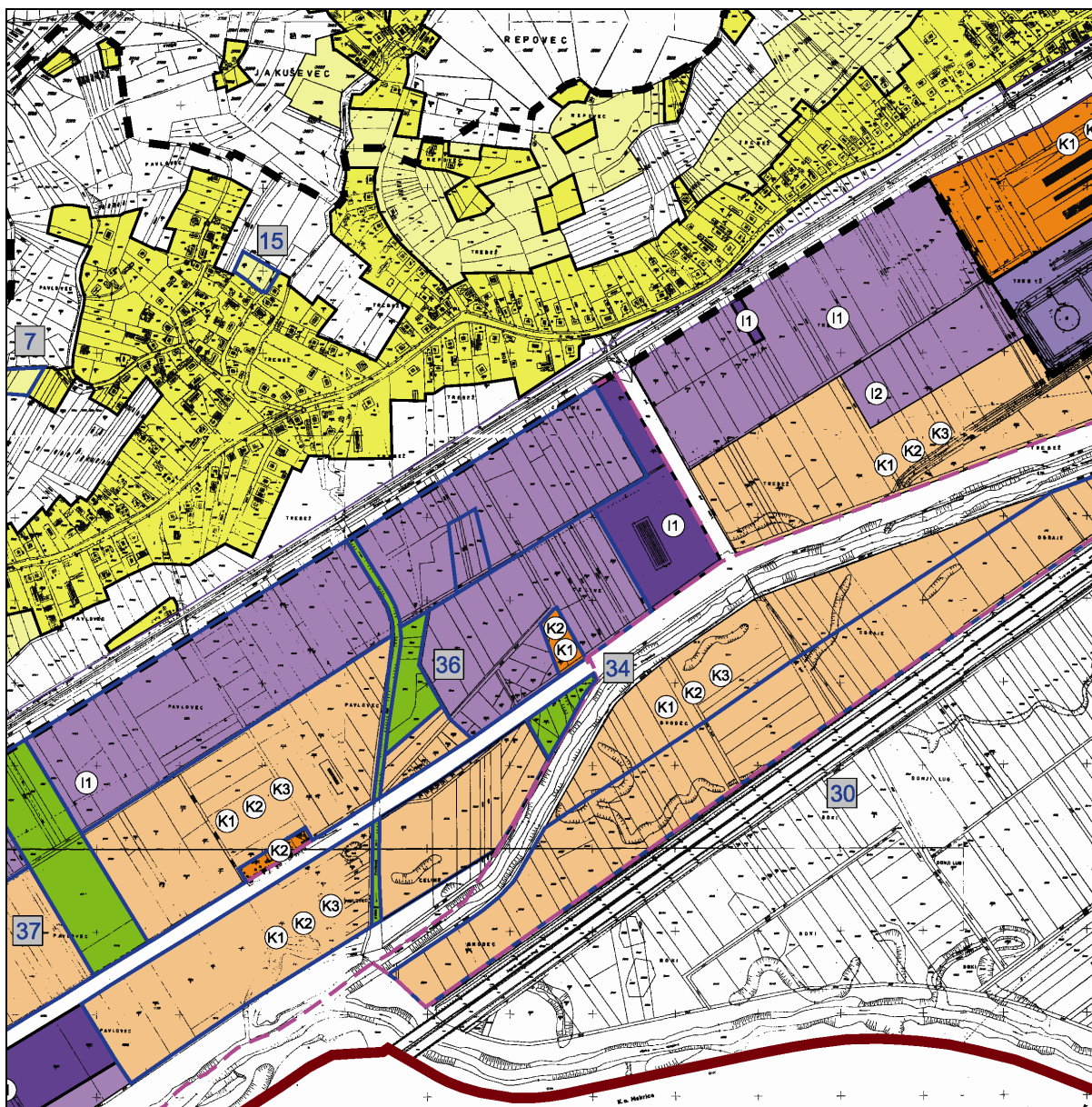
PPUG Zaboka (Sl. Glasnik Krapinsko-zagorske županije 02/04, 07/05, 19/07), detaljnije razrađuje postavke Prostornog plana Krapinsko-zagorske županije. Osim manje površine razgraničene Planom za građevinsko područje naselja smještene jugoistočno od željezničke stanice Zabok, cijela preostala površina između željezničke pruge i državne ceste D 24 namijenjena je gospodarskoj zoni za proizvodne i poslovne namjene.

Istim planom propisana je obaveza izrade urbanističkih planova uređenja i za područje cijele gospodarske zone. Planirano je 7 urbanističkih planova uređenja gospodarske zone, od kojih je jedan za područje GZ „Zabok 1“

U okviru obuhvata zone UPU GZ „Zabok 1“ prema PPUG Zaboka planirane su namjene:

- |    |                                   |      |
|----|-----------------------------------|------|
| a) | gospodarska namjene – proizvodna  | (I); |
| b) | gospodarska namjena – poslovna    | (K); |
| c) | javna i društvena namjena         | (D); |
| d) | park                              | (Z)  |
| e) | površine infrastrukturnih sustava | (IS) |

Navedene gospodarske namjene se preuzimaju i planiraju u okviru GZ „Zabok 1“, a preuzimaju se športsko-rekreacijska i parkovna namjena u cilju poboljšana standarda radnog okruženja gospodarske zone. (Slika 5.)



**Slika 5.** Izvod iz PPUG Zaboka list 4: *Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja* 1:5000.

## **2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

---

### **2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA**

Općim ciljem prostornog razvoja gradskog značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti njegovog prostora, kroz osiguranje stanja *održivog razvitka*, a poradi bolje kvalitete života stanovništva na svim područjima Grada, ali i šire. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti:

- a) unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora kroz bolju prometnu povezanost, funkcionalnu organiziranost i sl. gospodarske zone u užem i širem prostornom smislu, kao i samoga grada u cjelini;
- b) očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja, što se očituje u planiranju (u naravi ostataka) zelenih površina u okviru obuhvata UPU-a GZ „Zabok 1“;
- c) izgradnjom kvalitetne prometne mreže viših razina radu uključivanja prostora gospodarske zone, Grada u državne razvojne i integracione sustave.

S gledišta korištenja prostora težište treba biti na:

- a) očuvanju fizičke cjelovitosti područja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju,
- b) uvažavanju prirodnih značajki prilagođivanjem planiranja lokalnim uvjetima bez komponente zagađivanja prostora;

U općem prostornom kontekstu Grad se nalazi u vrlo povoljnom geoprometnom položaju. Povoljno je smješten u odnosu na mrežu autocesta, a osobita je povoljnost neposredna blizina Pyrinske autoceste Zagreb – Macelj. Željeznička pruga Zagreb – Zabok – Krapina ili Varaždin doprinosi također kvaliteti geoprometnog položaja Grada. Od velike je važnosti i blizina grada Zagreba. Sve rečeno otvara vrlo dobre mogućnosti potencijalno boljem gospodarskom i svekolikom drugom razvoju, ali s druge strane izaziva i znatne pritiske na prostor i njegovo korištenje.

Cilj PPUG Zaboka bio je osiguranje prostornih uvjeta za ostvarivanje detaljnijih smjernica razvoja, kroz osiguravanje prostornih pretpostavki i planskih parametara za gospodarski razvitak grada Zaboka. To je ostvareno planiranjem građevinskih područja za gospodarsku namjenu, kao proizvodnu, tako i poslovnu. Dakle, PPUG Zaboka osigurane su prostorne pretpostavke uz određenje parametara za realizaciju izgradnje.

Cilj UPU GZ „Zabok 1“ detaljnija je prostorna i oblikovna razrada sukladno prethodno opisanim kriterijima.

#### **2.1.1 ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE**

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja prostornog uređenja određenog kraja, kroz odabiranje prostornih i gospodarskih struktura, treba biti usmjeren prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju ukupnih raspoloživih zatečenih prostornih: prirodnih i fizičkih potencijala.

U tome smislu, temeljem analize zatečenog prirodnog stanja i fizičkih struktura, u okviru prostora za koji se donosi ovaj Plan, treba odabrati takovo prostorno uređenje, odnosno



organizaciju i prostora i odabrati takove gospodarske djelatnosti, koje niti u kojem slučaju svojom veličinom, ili zagađenjem, ili sve zajedno ne će remetiti zatečenu skladnost prostora.

Dakle, nije dobro temeljiti razvoj na monostrukturnoj orijentaciji gospodarstva. Naravno, promatrajući šiti prostor. No niti u okviru ovako razmjerno male površine zahvata kao što je to UPU GZ „Zabok 1“ to ne bi bilo preporučljivo. Zato jedan od ciljeva, u kontekstu prostorne i gospodarske strukture rješenja, treba biti utemeljen i na osiguravanju prostornih pretpostavki za gospodarsku diferenciranost i to u smislu namjena različitih, ali komplementarnih djelatnosti, ali i u smislu prostornih datosti kroz različitu veličinu građevinskih čestica osiguravajući takovim rješenjem određenu fleksibilnost.

Također, nije dobro temeljiti razvoj samo na gospodarskoj orijentaciji u planiranju namjena prostora, jer usprkos polivalentnosti gospodarskih namjena, prostor može biti monofunkcionalan u smislu samo gospodarske namjene. Stoga, je nužno prostor oplemeniti i drugim namjenama osobiti namjenama koje doprinose javnom standardu gospodarske zone kao što su to trgovačke, rekreacijske, dječji vrtići i slične pogodnosti koje se pružaju radnicima neposredno uz njihova radna mjesta.

U svim mjerama i programima potrebno je voditi računa o specifičnosti života i privređivanja na ovakvim prostorima, unaprijediti povezanost sa širim prostorom. Ovim planom osiguravaju se prostorno-planski elementi, koji u prostornom smislu osiguravaju mogućnost ostvarenja željenih ciljeva gospodarskog razvoja.

## **2.1.2 PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Sukladno postavljenim ciljevima u smislu planiranja fleksibilne prostorne i gospodarske strukture prostora rješenje prometne i komunalne infrastrukture treba biti usklađeno s proklamiranim ciljevima. Veličina obuhvata i položaj u odnosu na postojeće prometne i infrastrukturne sustave olakšava rješenje.

Važan cilj organizacije prometne mreže u okviru obuhvata bit će orijentacija kolnih pristupa u zonu iz ulice Celine, a treba izbjegavati pristupe s državne ceste D 24. (dr. F. Tuđmana).

Infrastrukturni kapaciteti postoje u obodnim cestama, pa će opremanje gospodarske zone biti razmjerno jednostavno. Zonu će trebati priključiti i u njoj načelno riješiti:

- a) cestovni promet;
- b) telekomunikacije;
- c) elektroenergiju
- d) javnu rasvjetu;
- e) plinoopskrbu
- f) vodoopskrbu;
- g) odvodnju;

## **2.1.3 OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI DIJELA NASELJA ZABOK**

Cjelokupno područje planirano za gospodarsku zonu jugoistočno od željezničke pruge stoljetno se obrađivalo. Nakon toga zadnjih desetljeća transformacijom naselja Zabok u naselje gradskih svojstvenosti i središta svoje regije, poljodjelska proizvodnja u neposrednoj blizini mjesta postepeno je zamirala. Poljodjelske su se djelatnosti mjesta postepeno napuštale. Ostale su samo livade koje se povremeno kose. Izgradnja u ambijentu gdje se poljodjelske djelatnosti povlače u postupku neminovnog procesa urbanizacije stvorila je zajedno s ostacima poljodjelskih površina današnju fizionomiju kultiviranog i kulturnog krajobraza čiji je dio u užem smislu i područje obuhvata UPU GZ „Zabok 1“.

Dominantne elemente koji utječu na prepoznatljivost i raznolikost bilo kojega kraja treba njegovati i sprečavati zahvate koji bi ugrozili i obezvrijedili prirodne posebnosti krajobraza. U slučaju ovoga Plana to će se posebno odnositi na nekoliko prirodnih *dominanti* u prostoru obuhvata, koje su se sačuvale u vidu šumarka duž potoka Sitnica izvan obuhvata ovoga Plana i na jednu značajniju grupaciju stabala koja treba ostati kao oblikovno osvježene unutar rješenja UPU „Zabok 1“, koje je već uočeno u PPUG Zaboka.

## **2.2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA DIJELA NASELJA ZABOK**

### **2.2.1 RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA**

S gledišta održivog razvitka i danas naglašenog ekološkog pristupa nameće se nužnost drugačijeg promišljanja prostora gdje ne će u centru biti čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe temeljni i prvi zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnog holističkog pristupa razvitku usko vezanom za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i uz njegovo trajno očuvanje kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš, međutim, ograničeni su i zato je neophodno sveobuhvatno i sustavno racionalno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem.

Principi racionalnog korištenja prostora utvrđeni su *Zakonom o prostornom uređenju*. Može se smatrati da su to društvena opredjeljenja u odnosu na prostor, shvaćanje njegove vrijednosti, njegove neobnovljivosti, te svijesti o štetnosti neracionalne i neorganizirane potrošnje prostora.

Ovim UPU GZ „Zabok 1“ nastoji se pozitivno odgovoriti na prethodno navedena opredjeljenja u smislu racionalnog korištenja prostora, ali i njegove zaštite. U ovom kontekstu neophodno je naglasiti da je u rješenje nužno unijeti i segment humanosti, koji se u ovom Planu treba očitovati u namjeni prostora, koja ne smije biti samo gospodarska i uređenju prostora gdje se moraju naći i elementi prirodne komponente uređenja.

### **2.2.2 UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

Obzirom na razmjerno mali površinski, ali i funkcionalni udio obuhvata Plana u cjelini naselja Zabok njegov će utjecaj na uređenje naselja Zabok i njegovo opremanje komunalnom infrastrukturom biti minimalno.

## **3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

---

### **3.1 PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA**

Ovaj Plan nastoji elemente suprotnih razvojnih procesa i prostornih težnji uskladiti i preokrenuti u smjeru osiguravanja mogućnosti za usklađeniji prostorni razvitak gospodarskih i drugih djelatnosti i namjena na području obuhvata, koji će sigurno imati povoljan utjecaj na život i rad u obuhvatu Plana.

Temeljna zamisao rješenja zasniva se na preuzimanju postojećih poljskih putova, kanala, postojećeg vrjednijeg zelenila i dijelom geometrije zatečenog katastra te njihova svekolika ugradnja u rješenje Plana.

Planirana i zatečena prometna mreža određuje međuprostore – „blokove“, koji se uz infrastrukturnu namjenu određuju za gospodarsku proizvodnu namjenu, društvenu namjenu (vatrogasci), športsko-rekreacijsku namjenu i parkovnu namjenu, uz zadržavanje zatečenih gospodarskih namjena.

Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana, kao i PPUG Zaboka, uzeta su u obzir prilikom planiranja uređenja ovog prostora.

### **3.2 OSNOVNA NAMJENA PROSTORA**

Kao što je to već naglašeno, a u želji da se izbjegne monofunkcionalna, samo gospodarska namjena prostora u obuhvatu Plana, ovim se Planom, osim gospodarskih namjena, planiraju i neke druge namjene za koje se misli da će doprinijeti višem standardu radnog ambijenta, kako je to već planirano PPUG Zaboka.

U okviru građevinskog područja gospodarske namjene u obuhvatu UPU GZ „Zabok 1“ planirana je i razgraničena slijedeća namjena površina :

- |   |                  |
|---|------------------|
| a) gospodarska namjena - proizvodna i poslovna        | <b>(I) i (K)</b> |
| b) javne zelene površine – javni park                 | <b>(Z)</b>       |
| c) društvena namjena – površina za vatrogasnu namjenu | <b>(D)</b>       |
| d) površine infrastrukturnih sustava                  |                  |
| • kolnog sustava (koridori cesta)                     | <b>(P)</b>       |
| • elektroenergetskog sustava (trafostanica (e))       |                  |

Treba naglasiti da je, iako se gospodarska namjena tipološki dijeli na proizvodnu (I) i poslovnu (K), na cijelom području obuhvata ovoga Plana moguće tamo gdje je planirana gospodarska namjena proizvodna (I) planirati i poslovnu (K) namjenu. Ovim se Planom dakle ne razgraničavaju površine *isključive namjene* za proizvodnu (I), odnosno poslovnu (K) namjenu.

### 3.3 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Na području obuhvata UPU GZ „Zabok 1“

**ukupne površine 11,4 ha**

planirana su namjene čiji su broječni pokazatelji zauzeće površina prema namjenama prikazani u tablici 3-1:

TABLICA 3-1: BROJČANI POKAZATELJI NAMJENE POVRŠINA PREMA NAMJENAMA

NAMJENA	OZNAKA	HA	%
GOSPODARSKA NAMJENA	(I)	8,72	76,5
GOSPODARSKA NAMJENA	(K)	0,63	5,5
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	(D1)	0,42	3,7
JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK	(Z1)	0,48	4,2
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - KORIDORI CESTA	(IS)	1,14	10
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - TRAFOSTANICE	(TS)	0,01	0,1
<b>OBUH VAT UPU GZ „Zabok 1“</b>		<b>11,40</b>	<b>100</b>

Površina u okviru granice obuhvata Plana razgraničena je na tri (bloka) proračunsko-korisničke zone, koje razgraničavaju unutrašnje prometnice, a omeđuje obuhvat Plana. To su:

- a) (površina) proračunsko-korisnička zona nazvana: **blok 1, 4,5 ha**
  - b) (površina) proračunsko-korisnička zona nazvana: **blok 2, 4,9 ha**
  - c) (površina) proračunsko-korisnička zona nazvana: **blok 3, 0,9 ha**
- 
- ukupne površine 10,3 ha**

Površina u okviru granice obuhvata Plana razgraničena je, osim na površine namijenjene blokovima i površinama namijenjenim koridorima prometnica:

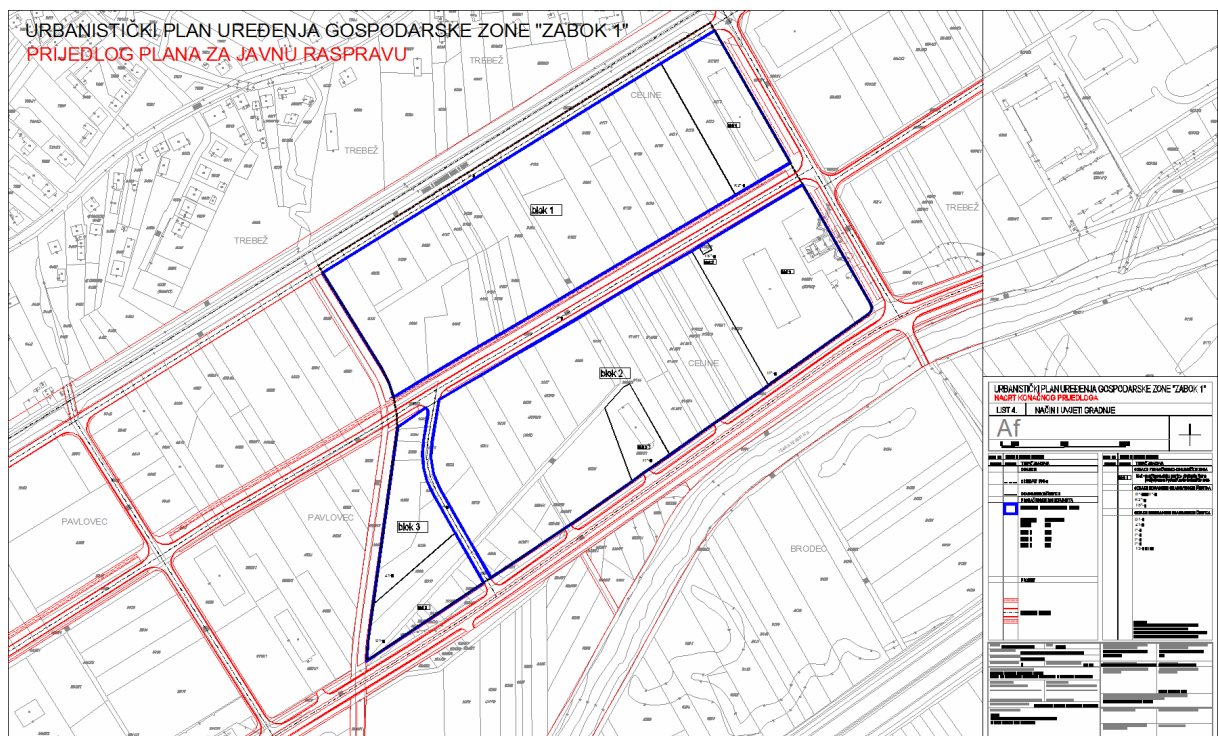
- a) koridoru prometnice označene kao: **P-1; 0,8 ha**
  - b) koridoru prometnice označene kao: **P-2; 0,1 ha**
  - c) koridoru prometnice označene kao: **P-3. 0,2 ha**
- 
- ukupne površine 1,1 ha**

Površina u okviru granice obuhvata Plana razgraničena je, osim na površine namijenjene blokovima i površinama namijenjenim koridorima prometnica i površinama namijenjenim trafostanicama:

a) oznake: od **T-1** do **T-n**

U okviru svakog **bloka** i svakog **koridora** propisani su posebni uvjeti namjene, korištenja i uređivanja.

Bloкови i njihov raspored prikazani su na kartografskom prikazu br. 1.: „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1: 1000.



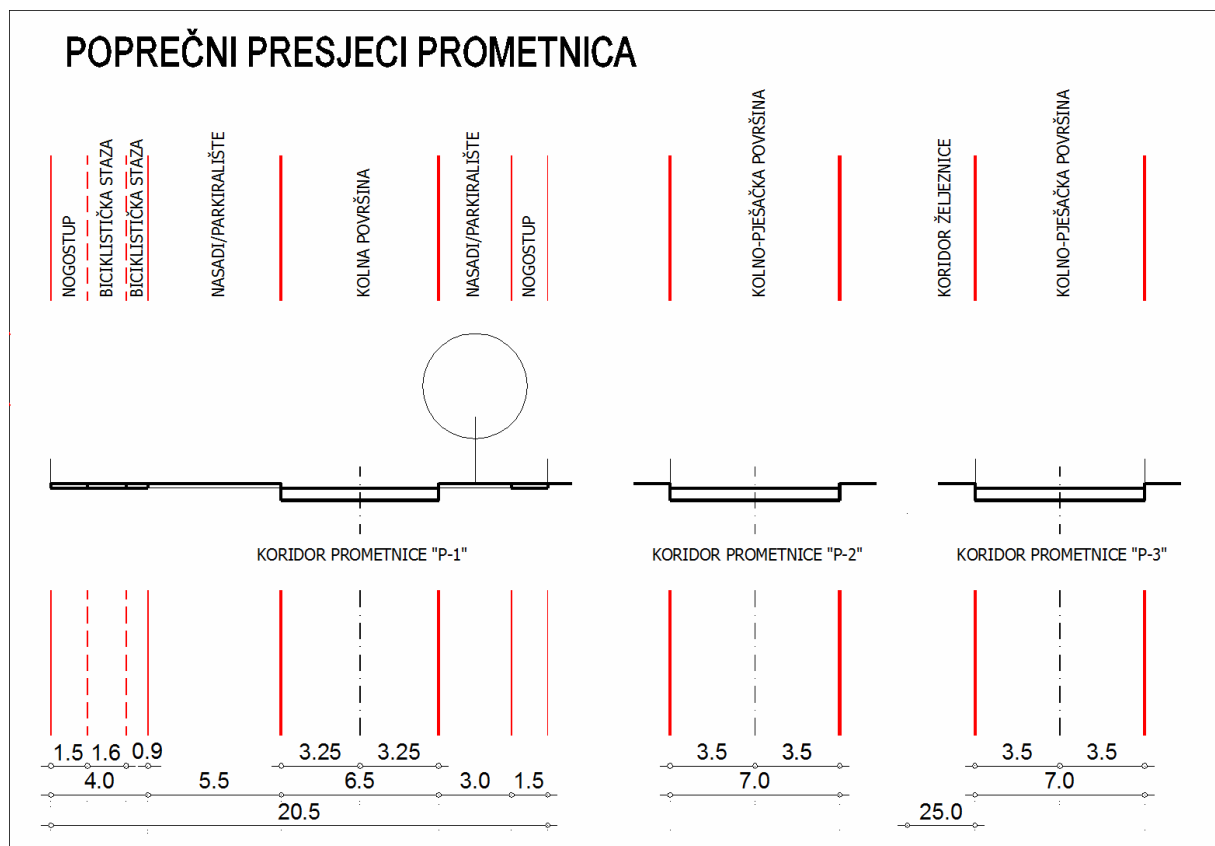
**Slika 6:** Blokovi na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“

## 3.4 PROMETNA MREŽA

### 3.4.1 CESTE

Rješenje prometne mreže temelji se na

1. uređenju postojeće prometnice označena kao **P-1**, koja se odvaja od ceste Celine i prolazi sredinom obuhvata dijeleći ga na približno dva jednaka dijela. Planirana širina koridora prometnice iznosi 20,5 m. Ovim koridorom prolazi sva glavna postojeća i planirana infrastruktura GZ. Zbog lakše izgradnje i kasnijeg održavanja infrastruktura je položena u zelenom pojasu sa sjeverne strane kolnika, pa je mogućnost sadnje drvoreda samo u zelenom pojasu s južne strane kolnika. Iznimno, zbog prostornih problema u sjevernom dijelu, u nogostupu s južne strane kolnika, rubom koridora, položeni su elektroenergetski vodovi. S kolnika ove prometnice pristupa se na obostrano i neposredno planirane građevinske čestice sa svake strane koridora prometnice.
2. izgradnji nove pješačko-kolne prometnice označene kao **P-2**, koja se odvaja od središnje prometnice i povezuje je sa Prilazom dr.F.Tuđmana prolazeći uz planirani park označen kao **Z1-1**. Planirana širina koridora iznosi 7,0 m. ;



Slika 7: Poprečni presjek s mjerama prometnica **P-1**, **P-2** i **P-3**

3. izgradnji nove prometnice označene kao **P-3**, koja se odvaja od ceste Celine i prolazi rubom GZ i paralelno sa željezničkom prugom s čijim koridorom graniči i koridor ove ceste. Planirana širina koridora iznosi 7,0 m. Prometnica olakšava parceliranje građevinskih čestica, njihovu unutrašnju prometnu organizaciju i protupožarnu zaštitu.

Rješenje je prikazano na kartografskom prikazu list broj: 2A : „Prometna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.4.2 BIKIKLISTIČKE STAZE**

Biciklistička staza položena je sa sjeverne strane u koridoru središnje prometnice označene kao P-1. Staza je za dvosmjerni promet 2,5 (1,6+0,9) m. i planirana je duž cijelog poteza koridora.

## **3.5 KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA**

### **3.5.1 TELEKOMUNIKACIJE**

Od napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, telekomunikacijski vodovi planirani su u koridoru središnje prometnice **P-1** sa sjeverne strane kolnika, u zelenom pojasu, sukladno rješenju prikazanom u kotnom planu. Ostali telekomunikacijski vodovi, koji su također i u funkciji GZ, položeni su u koridorima obodnih prometnica izvan obuhvata ovoga Plana.

Eventualno potrebno premještanje telekomunikacijskih vodova i trošak tih radova izvodi se sukladno propisima.

Rješenje polaganja telekomunikacijskih vodova prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.5.2 ELEKTROENERGETIKA**

#### **3.5.2.1 ELEKTROOPSKRBA – VISOKI I NISKI NAPON**

Od trafostanice **TS\*-1** i napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, elektroenergetski vodovi planirani su u koridoru središnje prometnice **P-1**. Za razliku od ostale infrastrukture, položeni su južno od kolnika u nogostupu pri rubu koridora. Ostali elektroenergetski vodovi položeni su koridorima obodnih prometnica izvan obuhvata Plana.

Elektroenergetski zračni vod, koji je položen od središnje prometnice prema sjeveru i prelazi prugu, trebao bi se premjestiti na trasu uz potok Sitnicu i dalje preko željezničke pruge, a elektroenergetski vod koji je položen od namjene **I1\*-1** prema namjeni **I1\*-2** i siječe k.č. 9144, 9146/1, 9146/4, 9147/1, 9148/1, 9148/4, 9151/1, 9151/2, 9151/3, 9152/1 i 9152/3 trebao bi se položiti koridorom Prilaza dr. F. Tuđmana.

Na namjeni **I1-1** smještena je postojeća trafostanica **TS\*-1**. Ako to bude potrebno, ovim Planom planira se smještaja nove trafostanice u blizini mjesta na kojemu se od elektroenergetskog voda u

koridoru prometnice **P-1** odvaja trasa elektroenergetskog voda u pravcu sjevera prema željezničkoj pruzi, a u dogovoru distributera i najvećeg potrošača u neposrednoj blizini na čijoj parceli bi se smjestila trafostanica.

Eventualno potrebno premještanje elektroenergetskih vodova i trošak tih radova izvodi se sukladno propisima.

Rješenje polaganja elektroenergetskih vodova prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.5.2.2 JAVNA RASVJETA**

Javna rasvjeta na standardnim stupovima položena je duž kolnika središnje prometnice. Rasvjeta duž pješačko-kolne prometnice označene kao **P-2** planirana je u okviru parka označenog kao **Z1-1** i riješit će se u okviru njegovog uređenja.

Rješenje s prikazom rasporeda stupova javne rasvjete prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.5.3 PLINOOPSKRBA**

Od napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, vodovi plinoopskrbe položeni su u zelenom pojasu duž kolnika središnje prometnice. Vodovi plinoopskrbe položeni su i koridorima obodnih prometnica. Planira se spoj postojećeg voda položenog u koridoru središnje ulice **P-1** s vodom plinoopskrbne mreže položenim paralelno s ulicom Celine, a koji je položen od namjene **K2\*-1** preko koridora središnje prometnice **P-1** na namjenu **I1\*-1** a preko nje spaja se s vodom plinoopskrbe u Prilazu dr. F. Tuđmana.

Nastavno na koridor prometnice Prilaz dr. F. Tuđmana planirana je parcela za smještaj potrebne infrastrukture, kao zeleni potez. U njem će, između ostale infrastrukture, biti položen i plinovod za opskrbu građevinskih čestica orijentiranih prema ovoj cesti.

Rješenje s prikazom rasporeda vodova plinoopskrbe prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.5.4 VODOOPSKRBA**

Od napojnih točaka izvan obuhvata ovoga Plana, vodovi vodoopskrbe su položeni koridorom središnje prometnice **P-1**, kao i koridorima prometnica Celine, Prilaz dr. F. Tuđmana i koridorom prometnice **P-3**. Ovim koridorom već postoji jedan položen vod vodovoda, ali se Planom planiran još jedan, koji će se izgraditi kad se za to steknu potrebni uvjeti.

Trasa postojećeg voda vodoopskrbe, koji je položen duž koridora prometnice **P-3**, dijelom trase može se naći i u okviru planiranih građevinskih čestica, što se na razini preciznosti ovoga plana nije moglo točno utvrditi, pa o tome prilikom izgradnje (ograda) treba voditi računa.

Uz javne prometnice unutar treba izgraditi hidrantsku mrežu. Najveća međuudaljenost protupožarnih hidranata iznosi 80,0 metara, a najmanji presjek dovodne priključne cijevi iznosi 150,0 mm.



Veći korisnici gospodarske namjene na parcelama većim od 10.000 m<sup>2</sup> mogu graditi zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu. Po potrebi se može izgraditi i podzemna/nadzemna cisterna za prikupljanje kišnice

Rješenje s prikazom rasporeda vodova vodoopskrbe prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### **3.5.5 ODVODNJA**

U okviru obuhvata Plana planiran je **razdjelni** oborinski sustav:

- **otpadne** vode trebaju se sakupljati i odvoditi kanalizacijskim sustavom do pročištača otpadnih voda,
- **oborinske** (čiste) vode zadržavaju se na građevinskim parcelama koje smiju biti izgrađene do 60%, a najmanje 20% površine mora biti zauzeto nasadima sukladno odredbama važećem PPUG Zaboka.

Duž prometnice Prilaz dr. F. Tuđmana, preko građevinskih čestica položenih neposredno nastavno na njezin koridor, ukopan je postojeći kolektor otpadnih voda, o čemu je potrebno voditi računa kod svake gradnje na navedenim građevinskim česticama. On se nastavlja duž pješačko-kolne prometnice **P-2** do glavnog kolektora u Prilazu dr. F. Tuđmana.

Sve građevinske čestice koje graniče s javnim vodnim dobrom potoka Sitnica trebaju tražiti posebne uvjete nadležnog vodnogospodarskog odjela za vodno područje zagorskih slivova Hrvatskih voda.

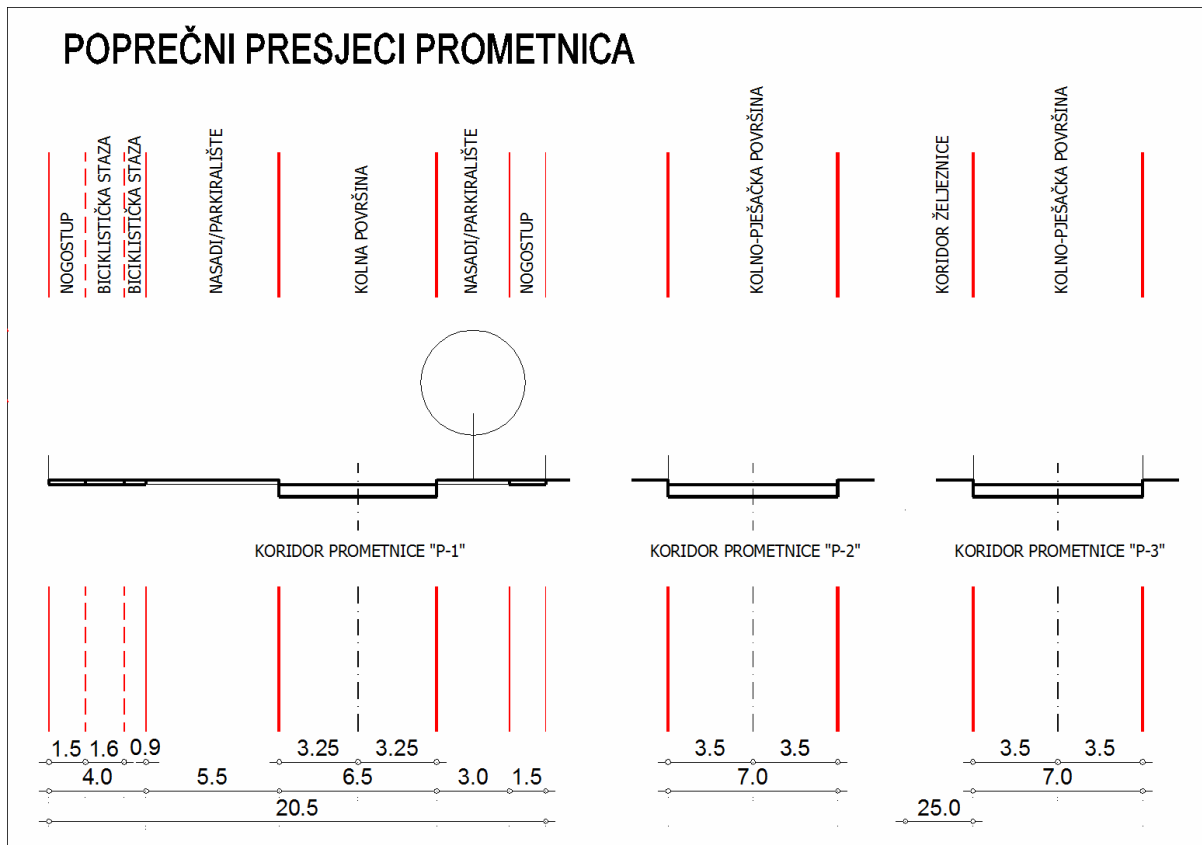
Duž prometnice **P-1** položen je odvodni kanal oborinske vode. Izgradnjom prometnice P-1 sukladno ovome Planu kad se za to steknu uvjeti, kanal će se ukopati.

Cjelokupnu mrežu odvodnje otpadnih voda gospodarske zone (GZ) treba spojiti na sustav koji vodi do planiranog pročištača PPUGZ.

Odvodne cijevi treba uskladiti, koliko je to moguće s planiranim trasama na kartografskom prikazu. kanal za prikupljanje otpadnih voda građevinskih čestica orijentiranih prema ovoj cesti.

Rješenje s prikazom rasporeda kanalizacijske mreže prikazano je na kartografskom prikazu list broj: 2B: „Komunalna i infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:1000.

### 3.6 KOTNI PLAN INFRASTRUKTURE



Slika 8: Kotni plan infrastrukture za prometnice P-1, P-2 i P-3

### 3.7 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Od najveće važnosti za buduće korištenje, uređenje i zaštitu prostora u obuhvatu Plana jest način detaljnije parcelacije prostora u obuhvatu ovoga Plana na pojedine građevinske čestice.

Korištenje, uređenje te zaštita prostora planirani su:

- a) kroz način planiranja građevinskih čestica;
- b) kroz obvezu planiranja minimalnih građevinskih čestica;
- c) kroz način rasporeda građevinskih čestica u obuhvatu Plana;
- d) kroz obvezu u načinu planiranja i uređenja prometnih koridora;
- e) kroz obvezu planiranja zelene površine u okviru obuhvata Plana kao javne parkovne površine;
- f) kroz zadržavanje zatečenih namjena, odnosno građevinskih čestica u funkciji i planiranje dodatne tri građevinske čestice za poznate korisnike.

Na cijelom prostoru obuhvata Plana planiranje građevinskih čestica prilagodilo se:

- a) zatečenim građevinskim česticama poznatih korisnika i/ili vlasnika,
- b) postojećim prometnim koridorima obodnih prometnica,
- c) zatečenom javnom vodnom dobru potoka Sitnica te
- d) činjenici da je zemljište izvan zatečenih građevinskih čestica poznatih korisnika i/ili vlasnika u vlasništvu jednog vlasnika, što je olakšalo planiranje građevinskih čestica za nepoznate vlasnike i/ili korisnike.

Na grafičkom listu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1: 1000 prikazana je parcelacija zatečenih pojedinačnih građevinskih čestica **poznatih vlasnika i/ili korisnika** označenih kao:

- a) poslovna pretežito trgovačka (**K2**) na kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ označenoj kao **K2\*-1 u bloku 1**;
- b) proizvodna pretežito industrijska (**I1**) na kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ označenoj kao **I1\*-1 u bloku 2**;
- c) proizvodna pretežito industrijska (**I1**) na kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ označenoj kao **I1\*-2 u bloku 2**;
- d) trafostanica na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“ označena kao **T\*-1 u bloku 2**

Na grafičkom listu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1: 1000 na preostalom dijelu Plana, izvan zatečenih katastarskih čestica poznatih korisnika i/ili vlasnika neizgrađeni dio čine preostale površine planirane i razgraničene kao građevinsko područje, **u bloku 1, bloku 2 i bloku 3.**

U okviru neizgrađenog dijela razgraničene su građevinske čestice:

- a) za **poznate namjene i korisnika**:
  - javna i društvena namjena (**D1**), na kartografskom prikazu br. 1: „Korištenje i namjena površina“ označenoj kao **D1-1 u bloku 3**;
- b) za **poznatu namjenu – gospodarsku (I) i (K), a nepoznate korisnike** u okviru blokova građevinskog zemljišta podložnih daljnjoj parcelaciji sukladno propisima i ovim odredbama Plana.

Oblik i veličina građevinskih čestica u okviru građevinskih područja svakog bloka utvrdit će se u skladu sa stvarnim potrebama pojedinog korisnika i/ili vlasnika te parcelacijom sukladno

propisima i odredbama za provođenje ovoga Plana. Propisani su posebni uvjeti parceliranja blokova građevinskog zemljišta za gospodarske proizvodne (odnosno poslovne) namjene. Planirane minimalne površine građevinskih čestica u okviru svakoga od tri bloka mogu se povećavati, ali na način da u konačnici u okviru svakog bloka ne ostane neiskorištenog prostora.

U **bloku 3** čestica namijenjena javnom parku (**Z1-1**) u preostalom dijelu površine **bloka 3** predstavlja **negradivu česticu**.

Osim građevinskih čestica namijenjenih gospodarskim namjenama, športsko-rekreacijskoj namjeni i društvenoj namjeni planirane su još građevinske čestice za infrastrukturne sustave:

- a) građevne čestice prometnica. Planirane su tri građevinske čestice za prometnice označene kao:
  - **P-1** za središnju,
  - **P-2** za pješačko-kolnu prometnicu
  - **P-3** za prometnicu položenu duž koridora željezničke pruge.
- b) građevinske čestice trafostanica (**TS**).

### 3.7.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE

Odredbama za provođenje ovoga Plana propisani su koeficijenti izgrađenosti „**kig**“ sa **0,6**, koeficijenti iskorištenosti „**kis**“ s **1,0**, mogući broj etaža, te najviša visina vijenca s **11,5** m i sljemena građevina s **13,5** m.

Iznimno za građevine BRP iznad 10000 m<sup>2</sup> visina vijenca može biti 14,0 m na najviše 1/5 površine građevine.

Na kartografskom prikazu br. 4.: „*Način i uvjeti gradnje*“ na građevinskim česticama:

- a) **poznatih korisnika i/ili vlasnika** označenim kao **K2\*-1**, **I1\*-1** i **I1\*-2**. Zadržava se zatečeno. Ako su prekoračene vrijednosti propisane odredbama ovoga Plana ne mogu se više pogoršavati. U crtane su dvije vrste linija. Moraju se poštovati u slučaju rekonstrukcije, dogradnje, ili adaptacije zatečenih građevina:
  - građevinska linija kao linija obavezne izgradnje prema relevantnoj – prednjoj regulacijskoj liniji od 10,0 m;
  - linije minimalnih udaljenosti od susjeda, ili bočnih regulacijskih linija, koje se ne smiju prekoračiti sukladno odredbama ovoga Plana.
- b) **ostalih poznatih korisnika i/ili vlasnika**. U crtane su dvije vrste linija:
  - građevinska linija kao linija obavezne izgradnje prema relevantnoj – prednjoj regulacijskoj liniji od 10,0 m;
  - linije minimalnih udaljenosti od susjeda, ili bočnih regulacijskih linija, koje se ne smiju prekoračiti sukladno odredbama ovoga Plana.
- c) **nepoznatih korisnika i/ili vlasnika**, u okviru površina **bloka 1**, **bloka 2** i **bloka 3**. U crtane su dvije vrste linija:
  - građevinska linija kao linija obavezne izgradnje prema relevantnoj – prednjoj regulacijskoj liniji od 10,0 m;
  - linije minimalnih udaljenosti od susjeda i bočnih regulacijskih linija tamo gdje je to bilo poznato.

Određeno je da građevinska linija bude 15,0 m udaljena od regulacijske linije, koja odvaja, građevinsku česticu od prometnog koridora s čije se prometnice pristupa na građevinsku česticu.

### **3.7.2 MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI**

U okviru obuhvata ovoga Plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti ili posebnosti, a nema niti prirodnih vrijednosti, ili posebnosti koje bi trebalo ovim Planom štiti.

### **3.8 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

Zaštita okoliša postiže se: predviđanjem, praćenjem, sprečavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš, sprečavanjem rizika i opasnosti po okoliš, poticanjem upotrebe proizvoda i korištenja proizvodnih postupaka najpovoljnijih za okoliš, ujednačenim odnosom zaštite okoliša i gospodarskog razvoja, sprečavanjem zahvata koji ugrožavaju okoliš, sanacijom oštećenih dijelova okoliša, razvijanjem svijesti o potrebi zaštite okoliša u odgojnom i obrazovnom procesu i promicanjem zaštite okoliša, donošenjem pravnih propisa o zaštiti okoliša, obavještavanjem javnosti o stanju u okolišu i njenim sudjelovanjem u zaštiti okoliša, povezivanjem sustava i institucija zaštite okoliša. Zaštite okoliša temelji se na učinkovitom očuvanju prostora i teži višoj razini kakvoće života.

Na području Grada zaboka mjere zaštite okoliša treba provoditi: trajnim očuvanjem ekološke stabilnosti prostora, očuvanjem kakvoće žive i nežive prirode i racionalnim korištenjem prirode i njenih dobara, te unapređenjem stanja okoliša i osiguravanjem boljih uvjeta života i rada. Posebno se to odnosi na planiranje namjene i određivanje uvjeta korištenja prostora s ciljem zaštite prostora od prekomjernog izgrađivanja i neracionalnog građenja, gradnju infrastrukturnih sustava i sustava za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, privremenog i trajnog zbrinjavanja otpada, zaštitu zraka, zaštitu tla i drugog. Stoga se ovim Planom utvrđuje minimalna površina pojedine parcele koja se mora ozeleniti, odnosno maksimalna površina izgrađenosti parcele.

Smjernice za zaštitu obuhvaćaju razvoj infrastrukturnog sustava na zbrinjavanju komunalnih i industrijskih otpadnih voda i zaštitu od incidentnih zagađenja. Potrebno je otpadne vode, koje se mogu pojaviti u gospodarskoj zoni, ali i na drugim mjestima prethodno pročistiti na samim mjestima nastanka do razine komunalnih otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju (bez obzira na planiranu izvedbu pročišćavača otpadnih voda U PPUG Zaboka).

Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja trebale bi biti obuhvaćene planovima zaštite okoliša za svakog pojedinog zagađivača namjenu odnosno građevinsku česticu. Potrebno je pravodobno djelovati na suzbijanju takvih zagađenja. Rješenje odvodnje otpadnih voda temelji se na uređaju za pročišćavanje, koji treba ispuštati otpadne vode II razine.