

Nositelj izrade IV. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Centar 3 :  
Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i javne potrebe Grada Zaboka

Stručni izrađivač :  
"arting "d.o.o. za projektiranje, izvođenje i nadzor  
Bjelovar, Strossmayerova 4



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
CENTAR 3 - ZABOK  
- IV. IZMJENE I DOPUNE –  
SAŽETAK ZA JAVNOST**

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana  
Marijan Gezi, dipl.ing.arh.

Direktor  
Vanja Gezi, dipl.ing.arh.

Bjelovar, listopad 2023.g.

## **POLAZIŠTA**

### **PRAVNA OSNOVA**

IV. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Centar 3 Zabok ( dalje u tekstu: „ Izmjene i dopune UPU-a Centar 3“ ) se donose temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17,114/18, 39/19 i 98/19) i ostalih važećih propisa iz područja prostornog uređenja, kao i ostalih propisa.

### **RAZLOZI DONOŠENJA**

#### **IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „CENTAR 3“ ZABOK**

Urbanistički plan uređenja Centar 3 Zabok donesen je 2009.godine objavom u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“ br. 28/09., i do sada je mijenjan tri puta: objavama u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“ br. 3/13, br. 10/17 i br. 25/22.

Razlozi zbog kojih se pristupilo izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Centar 3 Zabok (dalje u tekstu: UPU Centar 3) navedeni su u „Odluci o izradi IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Centar 3 Zabok“ koja je usvojena na sjednici Gradskog vijeća Grada Zaboka održanoj 4. svibnja 2023. godine i objavljena u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“ br. 20/2023.

U Odluci je navedeno da se izmjene odnose radi:

- prenamjene zone obuhvata D5 (javna i društvena namjena- visoko učilište) u zonu K (gospodarska namjena – pretežito poslovna ).

#### **OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „CENTAR 3“ ZABOK**

Granica obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 istovjetna je granicama važećeg Urbanističkog plana uređenja Centar 3 i usklađena je s IX. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Zaboka.

Izmjene u tekstualnom dijelu Plana (Odredbe za provedbu) odnose se na cijeli obuhvat UPU-a Centar 3. Mijenjaju se prema zakonskim i drugim propisima i noveliraju prema ostalim parametrima izvedenih promjena u kartografskim prikazima.

Po objavljenoj Javnoj raspravi izrađuje se Izvješće o javnoj raspravi te po dostavljenim mišljenjima i suglasnostima tijela određenih zakonskim odredbama, Gradonačelnik utvrđuje Konačni prijedlog plana koji se donosi na Gradskom vijeću. Odluka o donošenju objavljuje se u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije.

### USKLAĐENJA PLANA S PLANOVIMA VIŠE RAZINE

Ove izmjene i dopune izrađuju se u skladu s:

- Prostornim planom uređenja Grada Zaboka ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 8/09., 9/11., 3/13., 12/15. 10/17, 45/17., 30/19, 37/20 i 29/21) (dalje u tekstu: **PPUGZ**), te jednako:

- Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 04/02., 06/10. i 8/15.) (dalje u tekstu: **PPKŽŽ**).

Važeće, III. izmjene i dopune UPU-a Centar 3 („Službeni glasnik KZŽ 25/22.) su donesene u skladu s navedenim PPUGZ.

Izrada ovih izmjena i dopuna, provedba javne rasprave i donošenje provest će se istodobno s IX. izmjenama i dopunama PPUGZ, a sukladno čl. 113 Zakona o prostornom uređenju.

Tražena promjena namjene iz D5 u K je u skladu s namjenom površina u PPUGZ.

### POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA ZA IZMJENE I DOPUNE UPU-a CENTAR 3

Odluka o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 dostavljena je, sukladno čl. 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 ), na adrese nadležnih javnopravnih tijela navedenih u Odluci o izradi.

Tablica s popisom javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve:

R.br.	Javnopravno tijelo	Zahtjevi/smjernice/očitovanje
1.	„HŽ infrastruktura“, Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU Fondova, Mihanovićevo 12, Zagreb; od 18.05.2023.	Zahtjevaju da se u grafičkom i tekstualnom dijelu plana zadrže svi do sada definirani podaci vezani za željeznički promet, te da se ažurira popis sektorskih dokumenata i propisa iz područja željezničke infrastrukture.
2.	Hrvatske šume, Zagreb, Ulica kneza Branimira 1; od 22.05.2023.	Nemaju planskih smjernica, podataka, propisanih dokumenata niti zahtjeva za izradu plana.
3.	“HEP“- Operator distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektra - Zabok, M. Gupca 57; od 23.05.2023.	Dostavljeni podaci o elektroenergetskim građevinama na predmetnom području, grafički dio i tehnički zahtjevi koji se unose u Odredbe za provedbu.
4.	Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini, Magistratska 12, Krapina; od 24.05.2023.	Dostavljena obavijest da na području zone obuhvata plana nema zaštićenih kulturnih dobara, te da smjernice i zaključci već izrađene Konzervatorske podloge za UPU Centar 3, a koji su uvršteni u odredbe plana i dalje ostaju na snazi.
5.	Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu, Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII; od 24.05.2023.	Dostavljene opće smjernice za planiranje i projektiranje, usklađenje s propisima, planskim i drugim dokumentima koji se temelje na Zakonu o vodama.

IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Centar 3“ Zabok –prijedlog plana  
- SAŽETAK ZA JAVNOST PRIJEDLOGA PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

---

6.	MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Krapina, Krapina, Ulica dr. F. Tuđmana 10; od 29.05.2023.	Dostavljeni opći uvjeti zaštite od požara koje treba dopuniti ukoliko nisu u važećem planu.
7.	Zavod za prostorno uređenje Krapinsko- zagorske županije, Krapina, Magistratska 1; od 31.05.2023.	Osim zahtjeva koji proizlaze iz važećeg Prostornog plana Krapinsko-zagorske županije, nemaju posebnih zahtjeva za izradu plana.

Za preostala javnopravna tijela koja nisu dostavila zahtjeve u zadanom roku, smatra se da ih nemaju, te će se koristiti podaci iz važećeg plana.

**POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA**

Odlukom o izradi za izradu ovih Izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 nije potrebno osigurati druge stručne podloge, osim onih koje su već korištene za potrebe izrade UPU-a „CENTAR 3“ Zabok.

Grafički dio Izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 biti će ucrtan na odgovarajućim kartografskim prikazima važećeg UPU-a Centar 3 kao temeljnog dokumenta koji se mijenja, kao i na ažuriranoj geodetskoj podlozi s katastarskim planom.

## **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

Osnovni cilj IV. izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 , se prema Odluci Gradskog vijeća odnosi na promjenu namjene iz dosadašnje D5 (javna i društvena namjena- visoko učilište) u zonu K (gospodarska namjena – pretežito poslovna ) unutar postojećeg obuhvata plana.

Ciljevi Izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 istovjetni su ciljevima osnovnog, važećeg UPU-a Centar 3 Zabok, a to je detaljnije određenje osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar svog obuhvata.

## **OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA**

Temeljem ciljeva i programskih polazišta koji su utvrđeni Odlukom o izradi IV. izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 napravljena je analiza pojedinih segmenata Plana, te su izvršene slijedeće izmjene i dopune kartografskih prikaza i odredbi za provedbu:

### Obrazloženje izmjena u grafičkom dijelu Plana:

Sve izmjene u grafičkom dijelu plana označene su na grafičkom prilogu: „0. IZMJENE I DOPUNE“ koji nije obvezni dio Plana i obrazložene su u tekstualnom obrazloženju.

Izmjene u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina:

\* osnovna izmjena obuhvaća promjenu dosadašnje javne i društvene namjene visoko učilište - D5 u gospodarsku namjenu – pretežito poslovnu - K, a temeljem zahtjeva nositelja izrade izmjena i dopuna UPU-a Centar 3;

\* izmjena obuhvaća i promjenu dosadašnje namjene: javni parking - P uz Ksavera Šandora Đalskog u gospodarsku namjenu – pretežito poslovnu - K, a temeljem zahtjeva nositelja izrade izmjena i dopuna UPU-a Centar 3;

\* sadržaj izmjena kartografskog prikaza 1. na odgovarajući način se prikazuje i u svim ostalim kartografskim prikazima Plana;

Izmjene u kartografskom prikazu 2. Prometna i ulična mreža:

\* navedena izmjena kartografskog prikaza 1.: promjena dosadašnje namjene iz P u K, na odgovarajući način se odnosi i na kartografski prikaz 2.

Izmjene u kartografskom prikazu 2.1 Energetski sustav: elektroenergetika i plinoopskrba:

\* prema grafičkim i tekstualnim podacima iz Zahtjeva za izradu IV. izmjena i dopuna UPU- „Centar 3“ Zabok HEP-ODS Elektre Zabok, grafički prikaz elektroopskrbne mreža u obuhvatu Plana je usklađen s izvedenim stanjem: ažuriran je dio trasa postojećih srednjenaponskih podzemnih vodova i ucrtana je postojeća TS na k.č. 8260/1, te je ucrtan dio planirane trase dvostrukog podzemnog kablenskog 35 kV voda iz TS 110/35/20/10 kV Zabok prema Špičkovini a koji prolazi obuhvatom UPU-a Centar 3 Zabok;

prilog: prikaz grafičkih podataka HEP-ODS Elektre Zabok s označenim obuhvatom UPU-a Centar 3:



U ostalim prikazima Prometne, ulične i komunalne infrastrukturne mreže nema izmjena.

Izmjene u kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje:

\* temeljem izmjena u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina:

\*\* proširenjem namjene K na sjeveroistok dosadašnji negradivi dio između dviju namjena (D5 i K) sada postaje gradivi dio unutar izmijenjene površine jedne namjene (K).

\*\* brisanjem javnog parkinga (P) i proširenjem namjene K uz Ksavera Šandora Đalskog, povećavaju se i gradivi dijelovi unutar izmijenjene površine namjene (K) ;

#### Obrazloženje izmjena odredbi za provedbu:

Izmjene u dijelu 1.2. Javna i društvena namjena:

\* izmjenom dosadašnje namjene površina iz D5 u K, dosadašnja namjena D5 se ujedno briše iz odredbi cijelog Plana;

Izmjene u dijelu 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti:

\* izmjenom u Uvjetima uređenja građevne čestice u tablici članka 12. koeficijent izgrađenosti čestice kig se iz dosadašnjeg max. 0.6 mijenja u max. 0.5, – usklađeno s IX. izmjenama i dopunama PPUGZ.

\* u istoj tablici članka 12. – Uvjeti uređenja građevne čestice, te u članku 13. najmanji ozelenjeni dio čestice se iz dosadašnjih 10% mijenja u minimum 20 % – usklađeno s IX. izmjenama i dopunama PPUGZ.

\* izmjenom u Uvjetima gradnje u tablici članka 12. u uvjetu najveće katnosti građevine briše se riječ „stambeno“ ispred riječi „potkrovlje“, a budući da na površinama smještaja gospodarskih djelatnosti prema članku 11. nema stambene namjene.

\* u istoj tablici članka 12. dosadašnji opis: „udaljenost od bočnih međa za poluugrađeni tip gradnje“ mijenja se opisom: „udaljenost od bočne i dvorišne međe za poluugrađeni tip gradnje“.

Izmjene u dijelu 2.Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti i u dijelu 3. Uvjeti smještaja građevina za javne i društvene namjene:

\* izmjenom dosadašnje namjene površina iz D5 u K, uvjeti građenja u koridorima 110 kV i 35 kV se sada odnose na površinu namjene K (gospodarska namjena-pretežito poslovna) u članku 12., a u uvjetima građenja za javne i društvene namjene u članku 15. se brišu, sadržaj tih uvjeta građenja se ne mijenja.

Izmjene u dijelu 4.Uvjeti i način gradnje stambenih građevina:

\* u tablici članka 19. – Uvjeti uređenja građevne čestice, te u članku 21. najmanji ozelenjeni dio čestice se iz dosadašnjih 10% mijenja u minimum 20 % – usklađeno s IX. izmjenama i dopunama PPUGZ.

Izmjene u članku 21. i u članku 30. odredbi za provedbu:

\* prema zahtjevima nositelja izrade IV. Izmjena i dopuna UPU-a Centar 3 i usklađeno sa IX.izmjenama i dopunama PPUGZ normativ za parkirališna mjesta se sa dosadašnjih 1,5 PGM za jedan stan ili najmanje 20 PGM na 1000 m2 stambene namjene pri čemu se primjenjuje veća vrijednost sada povećava na 2,0 PGM za jedan stan ili najmanje 25 PGM na 1000 m2 stambene namjene pri čemu se primjenjuje veća vrijednost.

Izmjene u članku 42. odredbi za provedbu:

\* prema dostavljenim podacima iz Zahtjeva za izradu IV. izmjena i dopuna UPU-a „Centar 3“ Zabok HEP-ODS Elektre Zabok, dopunjeni su opisi zaštitnih koridora sredjenaponskih i niskonaponskih vodova, ostali dijelovi ovog članka su usklađeni s navedenim zahtjevom.

Izmjene u dijelu 9.2 Zaštita od požara:

\* prema zahtjevu – Posebnim uvjetima za izradu IV. izmjena i dopuna UPU- a „Centar 3“ Zabok od MUP, Ravnateljstva civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Službe civilne zaštite Krapina,



izmijenjen je i dopunjen dio članka 57. odredbi, a ostali dio tog članka je usklađen navedenim Posebnim uvjetima.

Ostale izmjene odredbi za provedbu:

\* ostalim izmjenama se ispravljaju uočene tehničke greške u tekstu odredbi i odnose se:

\*\* na ispravke naziva kartografskih prikaza predmetnog UPU-a Centar 3,

\*\* na ispravke naziva kartografskih prikaza PPUGZ-a,

\*\* na ispravke naziva propisa navedenih u odredbama,

\*\* u drugoj tablici članka 30. se uz normativ za građevine zdravstvene namjene u opisu „sjedala 1000 m<sup>2</sup>“ briše riječ „sjedala“.