PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZABOKA

PRIJEDLOG PLANA ZA 1. PONOVNU JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Grad Zabok pristupio je izradi novoga **Prostornog plana uređenja Grada Zaboka**, cjelovitoga prostornog plana koji se izrađuje u sustavu ePlanovi i kojim se u cijelosti zamjenjuje važeći Prostorni plan uređenja Grada Zaboka (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 8/09, s I. do IX. izmjenama i dopunama). Riječ je o potpuno novom planu, a ne o izmjenama i dopunama postojećega, te se njime dosadašnji plan u cijelosti nadomješta suvremenim, digitalnim i cjelovitim rješenjem.

Digitalna transformacija prostornih planova je dio šireg procesa sveobuhvatne izmjene sustava prostornog uređenja kojega Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine provodi od 2013. godine uvođenjem interoperabilnog multiplatformnog Informacijskog sustava prostornog uređenja – ISPU.

RAZLOZI IZRADE PLANA

Razlozi izrade Plana proizlaze iz potrebe za osuvremenjivanjem, unifikacijom i digitalizacijom prostorno-planske dokumentacije Grada Zaboka. Važeći Prostorni plan uređenja Grada Zaboka izrađen je zastarjelim digitalnim tehnologijama te se u provedbi koristi pretežno analognim tehnikama, što ne omogućuje cjelovitu analizu prostornih podataka ni jednostavan uvid u plan. Time je utvrđena potreba za njegovim unaprjeđenjem, odnosno izradom novoga, suvremenog plana.

Osnovni je cilj izrade osuvremeniti, unificirati i digitalizirati Prostorni plan uređenja Grada Zaboka te pojednostavniti i olakšati njegovu provedbu. Plan se stoga izrađuje u **modulu ePlanovi i ePlanovi Editor** Informacijskoga sustava prostornoga uređenja. Provedba putem digitalnoga infrastrukturnog servisa pridonosi bržem izdavanju akata za gradnju i smanjenju opterećenja građana i investitora, dok primijenjena tehnologija omogućuje unos i sveobuhvatnu analizu svih prostornih podataka kao osnovu za usmjeravanje prostornoga razvoja.

Povod izradi Plana jest i potreba za određivanjem novih prostorno-planskih rješenja, što uključuje detaljnu analizu građevinskih područja te mogućnost njihova proširenja ili smanjenja, kako za građevinska područja naselja, tako i za izdvojena građevinska područja izvan naselja, sve u okvirima Zakona o prostornom uređenju i Prostornoga plana Krapinsko-zagorske županije.

Plan se izrađuje i radi usklađivanja sa zakonskim okvirom te s prostornim planom šire prostorne razine, odnosno s Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 4/02, 6/10 i 8/15, uz III. izmjene i dopune toga Plana koje su u izradi; Odluka o izradi objavljena je u broju 59A/25 toga glasnika). Pri izradi se uvažavaju i sektorski razvojni dokumenti, prije svega Plan razvoja Krapinsko-zagorske županije za razdoblje 2021. - 2027. te Provedbeni program Grada Zaboka za razdoblje 2022. - 2025.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornoga uređenja proizlaze iz Odluke o izradi Plana te iz zatečenoga stanja u prostoru i razvojnih potreba Grada Zaboka. Temeljni je cilj **osuvremeniti, unificirati i digitalizirati** Prostorni plan uređenja Grada Zaboka te pojednostavniti i olakšati njegovu provedbu. Plan se izrađuje u modulu ePlanovi i ePlanovi Editoru Informacijskoga sustava prostornoga uređenja, što omogućuje provedbu putem digitalnoga infrastrukturnog servisa te **brže i jednostavnije izdavanje akata za gradnju.**

Nova tehnologija izrade Plana omogućuje cjelovit unos i analizu svih prostornih podataka i tako uklanja temeljni nedostatak važećega Plana, izrađenog zastarjelim digitalnim tehnologijama i provođenog pretežno analognim tehnikama, bez mogućnosti cjelovite prostorne analize.

Uz navedeno, Planom se ostvaruju i sljedeći planski ciljevi prostornoga uređenja:

- racionalno i održivo korištenje prostora uz očuvanje njegovih trajnih vrijednosti;
- usklađivanje građevinskih područja sa stvarnim razvojnim potrebama te s Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije i zakonskim okvirom prostornoga uređenja;
- očuvanje poljoprivrednoga i šumskoga zemljišta, osobito najvrjednijih kategorija poljoprivrednoga zemljišta;
- zaštita kulturne baštine i krajobraznih vrijednosti područja Grada Zaboka;
- razvoj prometne i komunalne infrastrukture te uređenje građevinskih područja;
- uvođenje jasnih pravila provedbe radi jednostavnije i učinkovitije primjene Plana.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Planska rješenja proizlaze iz polazišta i ciljeva prostornog razvoja, iz zatečenoga stanja u prostoru te iz zahtjeva javnopravnih tijela i nadređenih dokumenata, ponajprije Prostornog plana Krapinsko-zagorske županije. Prostor se uređuje tako da se zaštite njegove temeljne vrijednosti (poljoprivredno zemljište, šume, vode, kulturna baština i krajobraz), a da se istodobno omoguće stanovanje, gospodarski razvoj te opremanje prostora komunalnom i prometnom infrastrukturom. Rješenja su razrađena u kartografskim prikazima i neposredno povezana s odredbama za provedbu Plana.

Organizacija prostora počiva na razgraničenju površina prema namjeni te na razgraničenju građevinskih područja od površina izvan njih. Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora i razrađena u sloju namjene (KN_1_1), koji u cijelosti pokriva obuhvat Plana s ukupno trideset namjenskih kategorija. Tako je svaki dio prostora Grada Zaboka jednoznačno opredijeljen za određeno korištenje.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Građevinska područja razgraničena su na kartografskom prikazu 2. Građevinska područja naselja i razrađena u sloju građevinskih područja (KN_2_1). Njihova ukupna površina iznosi 1.216,74 ha, odnosno 35,17 % obuhvata Plana. Građevinska se područja dijele na građevinska područja naselja (GPN) i na izdvojena građevinska područja izvan naselja (GPIN), pri čemu se unutar svakoga razlikuju izgrađeni i neizgrađeni dijelovi te dijelovi za koje je propisana posredna provedba (obveza izrade urbanističkoga plana uređenja).

Vrsta	Naselje	Ukupna površina	Površina izgrađenog dijela	
		ha	ha	%
GPN	Bračak [004499]	15,65	15,60	99,70
GPN	Dubrava Zabočka [015547]	69,63	50,73	72,86
GPN	Grdenci [022411]	43,99	30,73	69,86
GPN	Gubaševo [022969]	48,38	31,34	64,78
GPN	Hum Zabočki [024228]	35,76	27,03	75,58
GPN	Jakuševec Zabočki [025364]	37,08	24,14	65,10
GPN	Lug Zabočki [036544]	206,85	40,27	19,47
GPN	Martinišće [039713]	58,38	31,91	54,66
GPN	Pavlovec Zabočki [047139]	45,25	31,67	69,99
GPN	Prosenik Gubaševski [052531]	34,35	16,52	48,09
GPN	Prosenik Začretski [052540]	23,27	15,12	65,00
GPN	Repovec [054879]	39,31	23,84	60,64
GPN	Špičkovina [063908]	83,80	63,01	75,12
GPN	Tisanić Jarek [064696]	39,96	23,86	59,70
GPN	Zabok [071889]	221,46	172,49	77,88
GPN	Bregi Zabočki Donji [076643]	9,85	6,58	66,75

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Infrastrukturni sustavi prikazani su na kartografskim prikazima 2.1. do 2.4. i razrađeni u pripadajućim slojevima Plana. Zabok je važno prometno i infrastrukturno čvorište Krapinsko-zagorske županije, u kojem se sustiču državne ceste, željezničke pruge i magistralni plinovodi, pa Plan ima obvezu osigurati koridore i lokacije za građevine državnoga i županijskoga značaja.

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Plan utvrđuje uvjete i mjere zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti, tla, voda i zraka te mjere zaštite od prirodnih i drugih nepogoda. Te su mjere prikazane na kartografskim prikazima 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, razrađene u pripadajućim slojevima Plana te povezane s odredbama za provedbu.

PRAVILA PROVEDBE

Prostorni planovi nove generacije uvode potpuno novu kategoriju, kartografski prikaz **1.3. Provedba prostornog plana**, koji se u sustavu ePlanovi neposredno povezuje s odredbama za provedbu Plana. Time se svako područje pravila provedbe izravno veže uz pripadajuće odredbe, pa se uvjeti gradnje i uređenja čitaju i provode na jedinstven, digitalno povezan način, u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (članak 174. važećega Zakona, koji odgovara članku 140. ranijega Zakona).

Za svako tako razgraničeno područje pravila provedbe sustav ePlanovi automatski generira članak odredaba za provedbu standardiziranoga sadržaja, čija je osnova preuzeta iz odredaba o lokacijskim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru (članak 140. dosadašnjega, odnosno članak 174. novoga Zakona o prostornom uređenju). Time se uvjeti provedbe izravno povezuju s kartografskim prikazom, čime se uklanja nedostatak planova starije generacije, u kojima su uvjeti gradnje bili razdvojeni u različite članke odredaba i teško povezivi s grafičkim prikazom.

Pravila provedbe izvedena su preoblikovanjem namjena iz važećega Plana u nove provedbene kategorije. **Mješovita namjena s oznakom „M" preoblikovana je u područje „Centar"**, koje obuhvaća središnji, najgušće izgrađeni i sadržajno najraznovrsniji dio Grada. **Stambena i mješovita namjena bez posebne oznake preoblikovana je u područja „Prigradska naselja" i „Ostala naselja"**: u prigradska su naselja, uz središnji Zabok, uvrštena rubna, intenzivnije izgrađena naselja, uključujući Pavlovec Zabočki te dijelove Huma Zabočkoga i Luga Zabočkoga, dok ostala naselja obuhvaćaju pretežno seoska područja Grada.

Pravila provedbe stupnjuju dopuštenu katnost prema značaju i položaju područja. U **ostalim naseljima** dopušta se gradnja do tri etaže. U **prigradskim naseljima** također se dopušta do tri etaže, a iznimno do četiri etaže uz prometnice širine najmanje 10 m te na česticama površine najmanje 600 m². U **Centru** dopušta se gradnja do četiri etaže, dok je veća katnost (pet, odnosno šest etaža) dopuštena samo na područjima za koja je propisana obveza izrade urbanističkoga plana uređenja. Tako se veća gustoća i visina gradnje usmjeravaju na središte Grada, uz prethodno detaljno planiranje i uključivanje javnosti.

U usporedbi s važećim Planom, novi Plan postavlja **strože lokacijske uvjete**: propisuje veću najmanju površinu i širinu građevne čestice, smanjuje dopušteni postotak izgrađenosti, ograničava visinu i katnost te povećava udio zelenih i drugih neizgrađenih površina. Time se podiže kvaliteta izgrađenoga prostora, smanjuje preizgrađenost čestica i osigurava primjeren odnos između izgrađenih i otvorenih površina.

Gradnja veće katnosti i intenziteta u području „Centar" uvjetovana je obvezom izrade urbanističkoga plana uređenja. Tako se zahtjevniji zahvati u središtu Grada provode na temelju detaljnijega plana, uz propisanu razinu opremanja prostora te uz uključivanje javnosti u postupak donošenja, čime se osigurava preglednost, nadzor i kvaliteta razvoja najvrjednijega dijela gradskoga prostora.

ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Iskaz površina prikazuje raspodjelu cjelokupnog obuhvata Plana, koji iznosi 3.691,20 ha, prema namjenama površina utvrđenima na karti KN-1-1 (Korištenje i namjena prostora). Namjena

pokriva cijeli obuhvat, pa je zbroj svih površina jednak 100,00 % obuhvata. U sljedećoj su tablici sve utvrđene namjene s pripadajućom oznakom, kodom teme, površinom u hektarima i udjelom u ukupnom obuhvatu.

primarna namjena			m2	ha	%
kodovi teme	oznake teme	nazivi teme			
KN-1-1-1310		Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	5825388	582,54	16,84%
KN-1-1-1850	GO	Gospodarenje otpadom državnog značaja	6652	0,67	0,02%
KN-1-1-1907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav državnog značaja	53809	5,38	0,16%
KN-1-1-3003	S3	Stambena namjena	1255654	125,57	3,63%
KN-1-1-3005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	5817099	581,71	16,80%
KN-1-1-3054	M4	Mješovita namjena	187791	18,78	0,54%
KN-1-1-3100	D	Javna i društvena namjena	11891	1,19	0,03%
KN-1-1-3102	D2	Javna i društvena namjena - socijalna	2928	0,29	0,01%
KN-1-1-3103	D3	Javna i društvena namjena - zdravstvena	161292	16,13	0,47%
KN-1-1-3104	D4	Javna i društvena namjena - predškolska	16576	1,66	0,05%
KN-1-1-3105	D5	Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska	26214	2,62	0,08%
KN-1-1-3108	D8	Javna i društvena namjena - vjerska	3230	0,32	0,01%
KN-1-1-3211	I1	Proizvodna namjena	1347880	134,79	3,90%
KN-1-1-3261	K1	Poslovna namjena - uslužna	21572	2,16	0,06%
KN-1-1-3262	K2	Poslovna namjena - veliki trgovački centar	28131	2,81	0,08%
KN-1-1-3263	K3	Poslovna namjena - logističko-distribucijski centar	40839	4,08	0,12%
KN-1-1-3281	KS1	Komunalno-servisna namjena	4099	0,41	0,01%
KN-1-1-3282	KS2	Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište	9223	0,92	0,03%
KN-1-1-3283	KS3	Komunalno-servisna namjena - građevni otpad	18452	1,85	0,05%
KN-1-1-3290	Gr	Groblje	19974	2,00	0,06%
KN-1-1-3302		Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	657511	65,75	1,90%
KN-1-1-3321	V1	Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	1151098	115,11	3,33%
KN-1-1-3399		Ostalo zemljište	13216757	1.321,67	38,21%
KN-1-1-3401	T1	Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	22474	2,25	0,06%
KN-1-1-3402	T2	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	40767	4,08	0,12%
KN-1-1-3602	R2	Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri	106638	10,66	0,31%
KN-1-1-3603	R3	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	74484	7,45	0,22%
KN-1-1-3701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj	18203	1,82	0,05%
KN-1-1-3705	Z5	Zaštitna zelena površina	1715	0,17	0,00%
KN-1-1-3901	IS1	Površina infrastrukture - cestovni promet	1881509	188,15	5,44%
KN-1-1-3902	IS2	Površina infrastrukture - željeznički promet	322846	32,28	0,93%
KN-1-1-3905	IS5	Površina infrastrukture - zračni promet	235745	23,57	0,68%
KN-1-1-3907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav	42590	4,26	0,12%
KN-1-1-3908	IS8	Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	16753	1,68	0,05%
KN-1-1-3952		Pješačka površina	3953	0,40	0,01%
KN-1-1-3954	Pp	Parkirališna površina	15016	1,50	0,04%
KN-1-1-3958	Bp	Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva	13870	1,39	0,04%
KN-1-1-3994	UPU	Površina određena urbanističkim planom uređenja	1916124	191,61	5,54%
UKUPNO			**34.596.745**	**3.459,67**	**100,00%**

Posebnim su pokazateljem prikazana **građevinska područja** (karta KN-2-1), koja ukupno obuhvaćaju **1.216,74 ha, odnosno 35,17 % obuhvata** Plana. Razlikuju se građevinsko područje naselja (GPN) i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN), a unutar svakoga iskazuju se izgrađeni i neizgrađeni dio te dio s obvezom posredne provedbe. Pokazatelji su dani u sljedećoj tablici.

kod teme	naziv teme	m²	ha	%
KN-2-1-3302	(GPN) Izgrađeno	5746528	574,65	56,66%
KN-2-1-3306	(GPN) Posredna provedba - izgrađeno	306403	30,64	3,03%
KN-2-1-3303	(GPN) Neizgrađeno	2684802	268,48	26,53%
KN-2-1-3307	(GPN) Posredna provedba - neizgrađeno	29520	2,95	0,29%
KN-2-1-3308	(GPN) Posredna provedba - neuređeno	1366143	136,61	13,49%
KN-2-1-3301	**Građevinsko područje naselja (GPN)**	**10133394**	**1.013,33**	**100,00%**
KN-2-1-3202	(GPIN) Izgrađeno	773880	77,39	37,89%
KN-2-1-3203	(GPIN) Neizgrađeno	1054406	105,44	51,63%
KN-2-1-3208	(GPIN) Posredna provedba - neuređeno	214059	21,41	10,48%
KN-2-1-3201	**Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN)**	**2042344**	**204,23**	**100,00%**

Građevinsko područje naselja (GPN) iznosi 1.013,33 ha, od čega je izgrađeno 574,65 ha i neizgrađeno 268,48 ha, a 170,21 ha obuhvaćeno je obvezom posredne provedbe (izrade urbanističkog plana uređenja), od čega je 30,64 ha izgrađeno, 2,95 ha neizgrađeno i 136,61 ha neuređeno.
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN) iznosi 204,23 ha, od čega je izgrađeno 77,39 ha, neizgrađeno 105,44 ha te 21,41 ha s obvezom posredne provedbe. Sa svojih 35,17 % obuhvata, građevinska su područja koncentrirana u gradskom središtu i okolnim naseljima, dok preostali dio obuhvata čine površine izvan građevinskih područja.