

SADRŽAJ:

Uvod	2
1. Pregled izmjena i dopuna u grafičkom dijelu Plana	4
2. Program gradnje i uređenja prostora	4
3. Korištenje i namjena površina	5
4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	5
5. Način i uvjeti gradnje	5
5. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	6
6. Odredbe za provođenje	7

Obrazloženje I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal

Uvod

Obaveza izrade i obuhvat Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal utvrđeni su Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije br. 20/04, 23/07, 04/11, 09/16 i 22/16-pročišćeni tekst), sukladno kartografskom prikazu "3.1. Uvjeti korištenja, urešenja i zaštite prostora" iz navedenog plana.

Urbanistički plan uređenja turističke zone Kabal izrađen je i donešen 2020. godine (Glasnik Zagrebačke županije br. 08/20). Područje obuhvaćeno navedenim planom zauzima površinu od 3,32 ha. Ovim izmjenama i dopunama UPU-a proširen je njegov obuhvat za dodatnih 3,43 ha te sada iznosi 6,75 ha.

U razdoblju od donošenja Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal pojavile su se potrebe za njegovom izmjenom.

Općinsko Vijeće Općine Farkaševac stoga je donijelo Odluku o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal. Odlukom o izradi I. Izmjena i dopuna UPU turističke zone Kabal (Glasnik Zagrebačke županije br. __/__), započela je izrada ovog Plana.

U okviru postupka izrade I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal proveden je i postupak u kojem se odlučuje o potrebi provedbe strateške procjene (postupak ocjene) u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13 i 78/15, 12/18, 118/18). Odluku kojom se utvrđuje da za Urbanistički plan uređenja turističke zone Kabal nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš i da je predmetni Plan prihvatljiv za ekološku mrežu, Načelnik Općine Farkaševac je donio temeljem pribavljenih mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisom i kriterija za utvrđivanje vjerojatno značajnog utjecaja iz Priloga II. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja plana i programa na okoliš.

U periodu od izrade osnovnog plana iskazan je interes za realizaciju određenih razvojnih gospodarskih projekata na području Općine sa određenim specifičnim zahtjevima za gradnju. Stoga je potrebno pojedine elemente koncepcije uređenja prostora preispitati i korigirati te uskladiti s aktualnim razvojnim potrebama, a u cilju osiguranja prostornih preduvjeta za razvoj i realizaciju planiranih projekata i poboljšanja značajki korištenja prostora.

Prema odluci o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal razlozi za izradu Plana su sljedeći:

- osiguranje prostorno-planskih preduvjeta za realizaciju projekata buduće gradnje objekata u turističkoj zoni Kabal, tj. posebno u dijelu proširenja zone.
- Planom će se odrediti podjela prostora obuhvata u dijelu proširenja zone, na posebne prostorne cjeline, osnovna namjena površina, osnovna prometna, komunalna infrastruktura, mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina, zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća, te po potrebi drugi elementi značajni za prostorno uređenje područja obuhvata.

- Planom će se razraditi uvjeti za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu, položaj i veličinu, te utvrditi opće smjernice oblikovanja

Sve navedeno potrebno je preispitati kroz postupak izrade i donošenja Plana. Kroz izradu Plana moći će se uključiti i razmatranje ostalih zahtjeva te izmjene i dopune koje se pokažu opravdane u tijeku izrade Plana i javne rasprave ili proizađu iz gore nabrojanih razloga.

Pravna osnova za izradu Plana su sljedeći Zakoni i propisi te dokumenti prostornog uređenja više razine:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19, 98/19)
- Prostorni plan uređenja Općine Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije br. 20/04, 23/07, 04/11, 09/16 i 22/16-pročišćeni tekst)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborate prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 09/11)

Za potrebe izrade I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, u skladu s člankom 90., stavkom (1.) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19, 98/19) u postupku donošenja prostornih planova, prikupljeni su potrebni podaci od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima.

1. Pregled izmjena i dopuna u grafičkom dijelu Plana

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal u grafičkom dijelu obuhvaćaju sljedeće:

- proširenje obuhvata urbanističkog plana uređenja sukladno zahtjevima korisnika prostora
- promjene namjene zemljišta u obuhvatu UPU-a sukladno zahtjevima korisnika prostora
- izmjene kartografskih prikaza na temelju dostavljenih podataka nadležnih tijela
- usklađivanje s planom višeg reda, odnosno Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac
- druge izmjene koje će korisnici prostora i nadležna tijela predložiti tijekom izrade Plana.

Ovim Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal mijenjaju se svi kartografski prikazi.

2. Program gradnje i uređenja prostora

Sve površine ugostiteljsko turističke namjene ovim su izmjenama i dopunama Plana označene kao kamp (T3). Građevine na području kampa grade se u skladu s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19). U dijelu kampa moguća je gradnja smještajnih građevina (bungalovi, apartmani i sl.), koje se grade temeljem mogućnosti iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19), u skladu s uvjetima koji se odnose na smještajne građevine iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16 i 120/19).

Osim sadržaja koji su mogući prema odredbama za provođenje osnovnog Plana, ovim izmjenama i dopunama omogućuje se i gradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- osnovne vrste smještajnih jedinica (kamp mjesto i kamp parcela), na kojima je moguće smjestiti sljedeće vrste pokretne opreme za kampiranje:
 - šator
 - kamp prikolica (kamp kućica, karavan)
 - autodom (kamper)
 - mobilna kućica
 - glamping kućica
 - glamping oprema.

Pristup do ugostiteljsko turističke zone ostvaruje se preko planirane prometnice položene uz istočni rub obuhvata plana. Na ulazu u ugostiteljsko turističku zonu predviđa se uređenje parkirališta te prisupne prometnice do prostorne cjeline kampa i zone rekreacije.

Unutar prostorne cjeline kampa planira se izgradnja interne prometne mreže za potrebe posjetitelja, kojom je omogućen kolno pješački pristup do smještajnih jedinica, kao i polaganje sve potrebne infrastrukture u trupu prometnica.

Prometna infrastruktura u obuhvatu plana prilagođena je prometu slabog do umjerenog intenziteta.

Maksimalni smještajni kapacitet turističke zone Kabal povećan je na 105 ležajeva i osiguran je najvećm dijelom na osnovnim smještajnim jedinicama kamp mjestima / kamp parcelama. Maksimalni smještajni kapacitet i udio broja ležajeva prema

vrstama smještajnih jedinica utvrđen je u sljedećoj tablici:

vrsta smještajnih jedinica		broj smještajnih jedinica	broj ležajeva
kamp mjesta / kamp parcele / smještajne građevine (bungalovi, apartmani i sl.)		27	81
smještajne građevine	kućice na vodi	3	12
	kućice na drvetu	2	12
UNUPNI SMJEŠTAJNI KAPACITET KAMPA		32	105

3. Korištenje i namjena površina

Na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" izvršene su sljedeće izmjene na temelju zahtjeva korisnika prostora:

- proširen je obuhvat Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal (u obuhvat UPU-a uključene su k.č.br. 497 (dio), 500/1, 500/2 (dio), 507/1, 507/2 (dio), 508/1, 508/2 (dio), 513/1, 513/2, 513/3, 514, 515, 522 i 523 k.o. Kabal),
- promijenjena je oznaka za površinu ugostiteljsko turističke namjene (turističko naselje s oznakom T2 postaje kamp s oznakom T3, a površine na koje je proširen obuhvat UPU-a također su označene kao kamp s oznakom T3)
- proširena je i neznatno izmaknuta površina predviđena za parkiralište.

4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

Na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna mreža", vidljiva je izmjena koja se odnosi na izmještanje dijelova planiranih kolno pješačkih površina, a ucrtana je i kolno pješačka površina kojom se ostvaruje pristup do proširenog dijela turističke zone te pješačke staze do smještajnih jedinica. Položaj planiranih telekomunikacijskih i elektroenergetskih vodova, vodovodne mreže i odvodnih kanala prilagođen je izmijenjenim trasama kolno pješačkih površina.

5. Način i uvjeti gradnje

Na kartografskom prikazu "4. Način i uvjeti gradnje" izmijenjen je broj i položaj smještajnih jedinica te drugih pratećih sadržaja kampa.

5. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

U skladu s promjenama namjene mijenja se iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina iz osnovnog UPU-a.

Tablica – Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
TURISTIČKA NAMJENA , KAMP (T3)	5,88	87,11
SPORTSKA I REKREACIJSKA NAMJENA (R2)	0,78	11,56
PROMETNE POVRŠINE (Is)	0,09	1,33
UKUPNO	6,75	100,00

6. Odredbe za provođenje

Odredbe za provođenje usklađene su sa zahtjevima nadležnih tijela koja su sudjelovala u postupku izrade Prijedloga I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, programskim polazištima iz Odluke o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal te zahtjevima korisnika prostora i Općine Farkaševac.

Predviđene su sljedeće izmjene u tekstu odredbi za provođenje:

- u čitavom tekstu odredbi za provođenje riječi: "turističko naselje s oznakom T2" zamijenjene su riječima: "kamp s oznakom T3",
- članak 3. izmijenjen je na način da se unutar površina kampa predviđa gradnja temeljem Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19), a u manjem dijelu kampa moguća je i gradnja smještajnih građevina (bungalovi, apartmani i sl.) u skladu s uvjetima koji se odnose na smještajne građevine iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 56/16 i 120/19),
- u članku 4. dodana je alineja kojom se unutar površine turističke namjene omogućuje uređenje osnovne vrste smještajnih jedinica (kamp mjesto i kamp parcela) na kojima je moguće smjesiti različite vrste pokretne opreme za kampiranje,
- u članku 5. povećan je smještajni kapacitet kampa sa 75 na 105 ležajeva,
- u članku 6. izmijenjena je tablica s udjelom broja ležajeva prema vrstama smještajnih jedinica.