

SADRŽAJ

UVOD	2
1. POLAZIŠTA	5
1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja	5
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	8
1.1.1.1. Područje obuhvata plana	8
1.1.1.2. Reljef i tlo	8
1.1.1.3. Klima	8
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	8
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	9
1.1.3.1. Prometni sustav	9
1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža	9
1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav	9
1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda	9
1.1.3.5. Energetski sustav	9
1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja	10
1.1.5.1. Planovi državne i regionalne razine	10
1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine Farkaševac	10
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	11
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	12
2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja	12
2.1.1. Demografski razvoj	12
2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture	12
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	12
2.1.3.1. Sustav prometa	12
2.1.3.2. Komunalna infrastruktura	12
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja	13
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja	13
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	13
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	13
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	14
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	14
3.1.1. Ugostiteljsko turistička namjena s oznakom T (turističko naselje)	14
3.1.3. Sportska i rekreacijska namjena, rekreacija s oznakom R1	15
3.2. Osnovna namjena prostora	15
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	15
3.4. Prometna i ulična mreža	16
3.4.1. Cestovna mreža	16
3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža	16
3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža	16
3.5.2. Energetski sustav	17
3.5.2.1. Plinska infrastrukturna mreža	17
3.5.2.2. Elektroenergetska mreža	17
3.5.3. Vodnogospodarski sustav	17
3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža	17
3.5.3.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda	18
3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom	18
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	18
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	18
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina	18
3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	19
3.7.1. Zaštita tla	19
3.7.2. Zaštita voda	19
3.7.3. Zaštita zraka	20
3.7.3. Zaštita od buke	20
3.7.5. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća	20

UVOD

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal utvrđena je člankom 16. III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije 09/16.), te sukladno kartografskom prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora u mjerilu 1:25000, te kartografskom prikazu 4.d. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA Kabal i Donji Markovac u mjerilu 1:5000.

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone također je propisana i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal (Klasa: 350-02/18-01/04, Urbroj: 238/08-01-19-15, od 31.01.2019.).

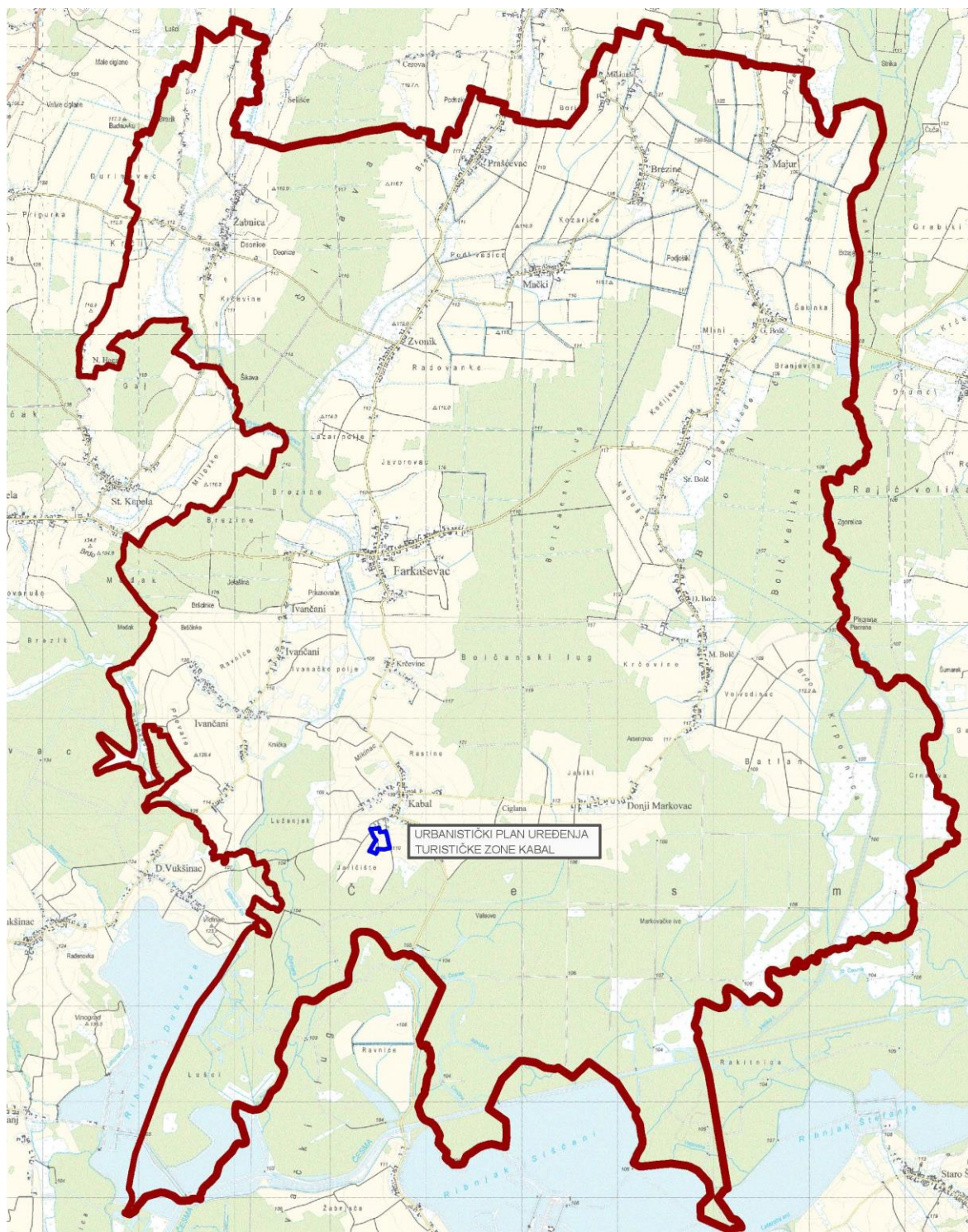
Izrada Urbanističkog plana uređenja temelji se na slijedećim zakonima i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17, 114/18 i 39/19)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03 ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12., 157/13 i 152/14).
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11).
- Dokument prostornog uređenja više razine:
 - Prostorni plan uređenja Općine Farkaševac (u daljnjem tekstu PPUO, III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije 09/16 i pročišćeni tekst 22/16)
 - Prostorni plan Zagrebačke županije (u daljnjem tekstu PPZŽ – Glasnik Zagrebačke županije 03/02, 06/02, 08/05, 08/07, 04/10, 10/11, pročišćeni tekst - 14/12, 27/15 i pročišćeni tekst 31/15)

te ostalim važećim zakonskim propisima i podzakonskim aktima.

Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja u skladu s odrednicama PPUO Farkaševac i Zakona o prostornom uređenju, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, odredit će se sljedeće:

- razraditi uvjete za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu, položaj i veličinu
- utvrditi opće smjernice oblikovanja
- utvrditi način priključenja na komunalnu infrastrukturu
- utvrditi mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti
- planirati uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina
- utvrditi zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća



položaj turističke zone u odnosu na šire područje Općine Farkaševac

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, na temelju članka 64. Stavka 3. Zakona o zaštiti okoliša (NN broj 80/13, 153/13, 78/15 i 12/18) i članka 31. Stavka 4., Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja Plana i programa na okoliš (NN broj 3/17) proveden je postupak Ocjene o provedbi strateške procjene utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, te je nakon provedenog postupka donešena Odluka Općine Farkaševac da nije potrebno

provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal (Klasa:350-02/16-01/4,Urbroj:2186/03-01/1-17), i dobiveno Mišljenje Zagrebačke županije, Upravnog odjela za poljoprivredu i zaštitu okoliša, da za planirani Urbanistički plan uređenja turističke zone Kabal nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš (Klasa350-02/16-01/56. Urbroj:2186/1-05/2-17-4).

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, u skladu sa člankom 90., stavkom (1.) Zakona o prostornom uređenju u postupku donošenja prostornih planova, prikupljeni su potrebni podaci od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima.

U analitičkom dijelu plana obrađene su karakteristike prostora obuhvaćenog Planom te određeni modeli i procedure budućeg uređivanja ovog prostora. Budući da je prostor većim dijelom neizgrađen (97%), ovim Planom će se prikazati manji dio zatečenog stanja u prostoru.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal nalazi se južno od središnjeg naselja Općine Farkaševac, i južno od središta naselja Kabal. Pristup području turističke zone je sa sjeverne strane, sa županijske ceste Ž-2231.

U Prostornom planu Zagebačke županije navedeno je da su prirodni preduvjeti za razvoj turističkih djelatnosti raznovrsni i atraktivni šumski i brežuljkasti predjeli, što je u ovom dijelu županije do sada slabo iskorišteno, ali kao potencijal može predstavljati važan element u planiranju razvoja turizma kako na području županije, tako i na području Općine Farkaševac.



obuhvat Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal

Zatečeno stanje

Danas se u obuhvatu predmetnog Plana nalaze dvije manje građevine, a smještene su u sjevero-zapadnom dijelu obuhvata Plana. Planira se zadržavanje navedenih građevina, te njihova prenamjena i buduća funkcija u održavanju turističke zone.

Izgradnja turističke zone Kabal predstavlja značajan potencijal za ukupni prostorni i gospodarski razvoj Općine Farkaševac.

U Obrazloženju Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac u točki 1.1.1. *Građevinska područja naselja* navedene su čestice na kojima se planira izgradnja turističkih sadržaja, a u točki 1.1.2. *Prostorno razvojne i resursne značajke* navedene su smjernice za razvoj Općine Farkaševac, gdje se navodi da iako na području općine nema zaštićenih pejzažnih vrijednosti, pitomost ovog kraja, kao i vrlo visok stupanj ekološke kvalitete daju ovom prostoru vrlo značajan turistički potencijal, a koji nije do sada dovoljno iskorišten. Turističku djelatnost potrebno je razvijati na području seoskog i ekološkog turizma, uz uvođenje kulturnih i društvenih sadržaja vezanih uz tradicionalne običaje ovog područja te proizvodnju ekološki čistih poljoprivrednih proizvoda, za što na ovom području postoje vrlo dobri uvjeti. Naročito je dobra pošumljenost i u njima obitavaju brojne životinjske vrste, što je dobra razlog za poticanje razvoja lovnog turizma.

U Obrazloženju Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac u točki 1.1.4.1. *Ocjena dosadašnjeg prostornog razvoja i korištenja prostora* navodi se da su u dosadašnjem razvoju tek djelomično iskorištene prirodne vrijednosti i prometne pogodnosti ovog prostora, te da je potrebno osigurati njihovo optimalno iskorištavanje, te na taj način stvoriti temelj za budući gospodarski razvoj općine.

U Obrazloženju Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac u točki 1.1.4.2. *Ocjena dosadašnjeg prostornog razvoja i korištenja prostora* navodi se da Općina Farkaševac ima značane razvojne mogućnosti, a koje su prvenstveno vezane uz prirodne i prometne pogodnosti ovog prostora, a najznačajniji prirodni resursi su kvalitetno poljoprivredno zemljište i šumske površine. Za gospodarski razvoj bila bi najznačajnija orijentacija na ekološki, kulturni, seoski turizam, ali i naročito na lovni turizam. Za gospodarski razvoj značajna je i blizina Grada Zagreba, kao najznačajnijeg središta javnih, kulturnih i gospodarskih funkcija u državi.

U članku 8. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac u naslovu *Razgraničenja građevinskih područja* navedeno je da je unutar građevinskog područja naselja planom razgraničena gospodarsko – turistička namjena s oznakom T, što predstavlja područje opisano u ovom Obrazloženju.

Također, u članku 16. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Farkaševac u naslovu *Razgraničenja građevinskih područja* navodi se da je Planom utvrđena obveza izrade Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal, u obuhvatu od 3,32ha.



postojeće stanje

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Područje obuhvata plana

Područje obuhvaćeno Planom zauzima površinu od 3,32 ha, što iznosi 0,045 % ukupne površine Općine Farkaševac (7366 ha). Granica obuhvata plana definirana je Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac, te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal (Klasa: 350-02/18-01/04, Urbroj: 238/08-01-19-15, od 31.01.2019).

Područje u obuhvatu Plana locirano je južno od općinskog središnjeg naselja Farkaševac. Unutar predmetnog područja nalaze se manji izgrađeni dijelovi, te neizgrađene površine koje su Prostornim planom Općine Farkaševac predviđene kao površine za širenje turističkih sadržaja.

1.1.1.2. Reljef i tlo

Geološki sastav i reljef ovog područja ne predstavlja ograničavajući faktor razvoja predmetnog područja. Na području obuhvata plana prevladavaju ravni tereni i tereni umjerenog nagiba, što osigurava neometano gospodarsko iskorištavanje i uvođenje infrastrukture.

1.1.1.3. Klima

Smještaj u južnom dijelu Europe, daju osnovna obilježja tipu klime Zagrebačke županije, gdje je klima umjerenom toplo-kišna, a općenite karakteristike te klime. Glavna obilježja klime ovog prostora uklapaju se u opće klimatske uvjete zapadnog dijela Panonske nizine. To je područje s izrazitim godišnjim dobima, gdje se miješaju utjecaji euroazijskog kopna, Atlantika i Sredozemlja. To se očituje na taj način da u nekim pokazateljima klime dolazi do izražaja maritimnost, a u drugim kontinentalnost klime, pri čemu niti jedno od ovih obilježja ne prevladava. Prema Koepenovoj klasifikaciji klime ovaj prostor pripada klimatskom području «Cfwbx». To je područje umjerenom tople kišne klime u kojoj nema suhog razdoblja tijekom godine i oborine su jednoliko raspoređene na cijelu godinu. Najsušni dio godine je u hladno godišnje doba. U godišnjem hodu padalina izdvajaju se dva maksimuma, jedan je u proljeće u svibnju, a drugi ljeti u srpnju ili kolovozu. Između ova dva maksimuma je nešto suše razdoblje.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje Urbanističkog plana uređenja turističke zone Kabal čine manjim dijelom izgrađene površine u obuhvatu Plana, sa dvije građevine u sjeverozapadnom dijelu, te većim dijelom neizgrađene površine na ostalom dijelu obuhvata Plana. Postojeća županijska cesta Ž-2231 prolazi sjeverno od predmetnog urbanističkog plana.

Područje turističke zone definirano je u svom sjeverozapadnom dijelu manjim postojećim građevinama.

Privođenjem planiranoj namjeni ovaj prostor unutar obuhvata plana uredit će se komunalno i infrastrukturno za turističku namjenu, te na taj način znatno pridonijeti unapređenju uređenja šireg područja Općine Farkaševac.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

U obuhvatu Plana planira se izvedba novih instalacija, prilagođenih planiranoj prometnoj mreži i parcelaciji.

1.1.3.1. Prometni sustav

Sjeverno od obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž-2231 koja predstavlja i pristup do postojećih građevina uz turističku zonu.

U području obuhvata plana nalazi se prometnica namijenjena kolnom i pješačkom prometu.

S ove prometnice moguć je pristup na ostale kolno-pješačke površine unutar zone, prema športskim terenima, te ostalim objektima turističkog naselja.

1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Mrežu telekomunikacija za područje obuhvata plana planira se izvoditi podzemno, DTK kanalizacijom.

1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav

Opskrbu pitkom vodom predmetnog područja moguće je riješiti spajanjem na planirani lokalni vodoopskrbni cjevovod u koridoru županijske ceste Ž-2231, te spajanjem na planirani lokalni vodoopskrbni cjevovod u koridoru nerazvrstane prometnice koja spaja županijsku cestu i predmetnu zonu turističke namjene.

1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda

Otpadne vode predmetnog područja prikupljat će se odvodnim kanalima, prikazanima na karti 2.4. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda.

1.1.3.5. Energetski sustav

Srednjenaponska mreža 10 kV

Opskrba električnom energijom predmetnog područja vrši se iz postojeće trafostanice TS 10/0.4 kV Kabal, smještene u naselju Kabal, u neposrednoj blizini predmetnog Plana.

U slučaju priključenja novih, značajnijih potrošača, isti je potrebno zamijeniti novim transformatorom 10(20)0,42 kV veće nazivne snage (prema potrebi konzuma).

Niskonaponska mreža 0,4 kV

Postojeća niskonaponska mreža 0,4 kV u blizini područja obuhvata Plana izvedena je zračno na drvenim i betonskim stupovima, (prihvat sa stupa niskonaponske mreže do kućnih priključno mjernih ormarića smještenih na vanjskom zidu građevina ili do samostojećih priključno mjernih ormarića).

1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja područja Općine Farkaševac te šireg područja Zagrebačke županije i Republike Hrvatske, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

1.1.5.1. Planovi državne i regionalne razine

Temeljni dokument prostornog uređivanja na području države je Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, kojom je utvrđeno da se u općinama na području županija središnje Hrvatske razvijaju između ostalog i kontinentalni turizam.

Strategija prostornog uređenja odredila je osnovne pravce razvoja cjelokupnog prostora države, te dala smjernice i pokazatelje za izradu prostornih planova županija, koji se posredno preko tih planova ugrađuju u sve planske dokumente uži područja.

Prostorni plan županije je dokument koji se u hijerarhiji prostornih planova nastavlja na Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske, a nakon usvajanja postao je planska osnova za izradu prostornih planova uređenja gradova i općina na području Zagrebačke županije i obvezujući dokument s kojim svi planovi nižeg reda na području županije moraju biti usuglašeni.

Prostornim planom Zagrebačke županije definirani su kriteriji oblikovanja prostora, uključujući i uvjete za formiranje turističkih zona.

Županijskim planom propisana je zaštita prirodne baštine, jer ona predstavlja primarni resurs županije, te je temelj kulturnog i prostornog identiteta.

S obzirom na ostale dijelove Republike Hrvatske, Zagrebačka županija ne bilježi značajne pokazatelje u turističkoj djelatnosti, ali unatoč tome turizam ima svoje mjesto i ulogu u gospodarskom razvoju i znatno je razvijeniji u odnosu na neka druga kontinentalna područja. Na području Zagrebačke županije mogućnosti razvoja turizma određuju prirodno-geografski i kulturno-povijesni uvjeti, što uključuje lovna područja, povijesne spomenike, šumske i brežuljkaste predjele za šport i rekreaciju, te prometno-geografski odnosno tranzitni položaj županije, što predstavlja značajan potencijal u planiranju budućeg razvoja.

1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine Farkaševac

Prostorni plan uređenja Općine Farkaševac temeljni je prostorno planski dokument općine kojim je obuhvaćen cjelokupni teritorij jedinice lokalne samouprave. Prostorni plan Općine Farkaševac je utvrdio osnovne kriterije uređivanja općinskog prostora te je promatrano područje definirao kao prostor izdvojenog građevinskog područja turističke namjene. te je predvidio mogućnosti za izgradnju građevina u ovoj zoni.

U Obrazloženju Plana u točki 1.1.1. Građevinska područja naselja nabrojane su čestice na kojima je formirana turistička zona:

- *u naselju Kabal formirana je turistička zona površine 3,32 ha koju čine sljedeće čestice: k.č.br. 51/2, 502/2, 502/1, 504/1, 504/2, 526/1, 526/2, 527, 524/1, 524/2, 524/3, 525, 505, 506, 501, 496/1 i 496/2 k.o. Kabal.*

U Obrazloženju Plana u točki 1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke dane su sljedeće smjernice za razvoj Općine Farkaševac:

- Iako na području općine nema zaštićenih pejzažnih vrijednosti, pitomost i mirnoća ovog kraja te vrlo visok stupanj ekološke kvalitete daju ovom prostoru značajan turistički potencijal koji je još u potpunosti neiskorišten. U okviru razvoja turističkih djelatnosti naglasak treba staviti na seoski i ekološki turizam, uz uvođenje kulturnih i društvenih sadržaja vezanih uz tradicionalne običaje ovog kraja te proizvodnju ekološki čistih poljoprivrednih proizvoda, za što na ovom prostoru postoje vrlo dobri uvjeti. Također, vrlo dobra pošumljenost i bogatstvo životinjskim vrstama dobar su razlog za poticanje razvoja lovnog turizma te je na kvalitetnijim šumskim lokacijama moguća izgradnja objekata za te potrebe.

U Obrazloženju Plana u točki 1.1.4.1. Ocjena dosadašnjeg prostornog prazvoja i korištenja prostora navodi se slijedeće:

- može se konstatirati da su u dosadašnjem razvoju tek djelomično iskorištavane prirodne vrijednosti i prometne pogodnosti ovog prostora te je stoga potrebno osigurati njihovo optimalno iskorištavanje i na taj način stvoriti temelj za budući gospodarski razvoj općine.

U Obrazloženju Plana u točki 1.1.4.2. Ocjena dosadašnjeg prostornog razvoja i korištenja prostora navodi se slijedeće:

- Općina Farkaševac ima značajne razvojne mogućnosti koje su u prvom redu vezane uz prirodne i prometne pogodnosti ovog područja. Najznačajniji prirodni resursi općine su kvalitetno poljoprivredno zemljište i šumske površine.
- U okviru gospodarskog razvoja također bi bila prihvatljiva orijentacija na ekološki, kulturni i seoski turizam, za koje na području Općine Farkaševac postoje vrlo dobri uvjeti, a posebno treba razmotriti i mogućnost razvoja lovnog turizma.
- Mogućnosti razvoja proizlaze i iz pogodnosti koje donosi blizina Grada Zagreba, kao najznačajnijeg središta javnih, kulturnih i gospodarskih funkcija u državi

U članku 8. Odredbi za provođenje III. Izmjena i dopuna Prostornog pšlana uređenja Općine Farkaševac u naslovu razgraničenja građevinskih područja navodi se slijedeće:

- Unutar građevinskih područja naselja planom su razgraničene sljedeće namjene površina:
 - gospodarska namjena - turistička s oznakom T

U članku 16. Odredbi za provođenje III. Izmjena i dopuna Prostornog pšlana uređenja Općine Farkaševac u naslovu razgraničenja građevinskih područja navodi se slijedeće:

- Planom se utvrđuje obveza izrade sljedećih urbanističkih planova uređenja:
 - Urbanistički plan uređenja turističke zone Kabal, obuhvata 3,32 ha

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Prostorni plano Zagrebačke županije, u poglavlju 1.1.2.4. Područja pretežitih djelatnosti u odnosu na prirodne i druge resurse, pod točkom e) turizam, navodi kako je Zagrebačka županija smještam u središnjem dijelu sjeverozapadne Hrvatske, u vrlo povoljnom prometnom položaju, jer njezinim područjem prolaze sve državne kopnene veze prema Jadranu.

Zagrebačka županija svojim povoljnim smještam, a naročito bogatstvom brojnih raznolikih prirodnih i kulturno-povijesnih turističkih resursa, ima izvrstan turistički potencijal.

Osim bogatstva prirodnim resursima, Zagrebačka županija pruža osnovne pretpostavke za bogatiju športsko rekreacijsku ponudu, uz mogućnost šetnje i planinarenja, a gostima se nude i mogućnosti igranja tenisa, lova i ribolova, jahanja, biciklizma, kupanja i drugih rekreacijskih i športskih aktivnosti.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja definirani Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac su:

- racionalno korištenje prirodnih izvora
- očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednosti dijelova okoliša
- definiranje mjera demografskog razvoja
- povoljan odabir prostorno - razvojne strukture
- razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
- zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
- skladan i svrhovit razvoj svih dijelova Općine sukladno prirodnim resursima

Navedene ciljeve potrebno je planski ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

2.1.1. Demografski razvoj

Demografski razvoj Općine Farkaševac u budućnosti može se održati samo ako bude potaknut razvojem gospodarskih djelatnosti.

Prioritet prostornog razvoja Općine Farkaševac su površine poljoprivrednih, gospodarskih, odnosno ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture

Površine za razvoj turističke namjene Prostornim planom Općine Farkaševac rezervirane su u građevinskom području turističke namjene u naselju Kabal.

Uređenje i izgradnja sadržaja planiranih ovim planom u skladu je sa načelnim ciljevima prostornog razvoja općine koji su usmjereni prema razvoju gospodarstva, te ugostiteljskih i turističkih djelatnosti.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Sustav prometa

Pristup do zone turističke namjene ostvarit će se preko županijske ceste Ž-2231. Trasa planirane glavne pristupne ceste položiti će se na način da omogućuje jednostavan pristup svim planiranim sadržajima.

Promet u mirovanju treba riješiti u koridoru glavne pristupne ceste te na **pojedinačnim građevnim česticama** u skladu s planiranim kapacitetima.

2.1.3.2. Komunalna infrastruktura

Planom treba predvidjeti polaganje komunalne infrastrukture unutar koridora nove ulice te priključivanje postojećih i novih objekata na infrastrukturnu mrežu.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Prostorne posebnosti predmetnog područja očuvat će se kroz interpolaciju novih prostora i sadržaja u okvirima postojeće prostorne strukture. Na taj će se način nove građevine uskladiti sa već formiranim prostornim i ambijentalnim karakteristikama u **izgrađenom dijelu** obuhvata plana. Planskim mjerama i ograničenjima onemogućit će se izgradnja objekata koji bi tipološkim i oblikovnim karakteristikama odskakali od utvrđenih modela gradnje na ovom području.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Osnovne postavke i odrednice Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske vezane uz racionalno korištenje i zaštitu prostora kao državnog i nacionalnog resursa, sažete su u skraćenom i pojednostavljenom obliku:

- *Prostor je nacionalno, neobnovljivo dobro od posebnog interesa i resurs koji ima svoje nosive kapacitete, specifičnost i održivost.*
- *Zaštita prostora provodi se na dva načina – namjenom prostora i načinom korištenja prostora.*
- *Zaštićena područja obuhvaćaju naseljen prostor (antropogene zone) i prirodna područja (krajolik).*
- *Namjena prostora određuje se sukladno prirodnim pogodnostima i osjetljivosti prostora za odvijanje određenih aktivnosti u njemu.*
- *Način korištenja prostora razgraničuje se temeljem kriterija zaštite prostora, uvjetovan je kategorijom osjetljivosti prostora.*

Jedan od najvažnijih zadataka urbanističkog plana uređenja je definiranje načina korištenja i zaštite prostora. Provedbenim odredbama ovoga plana će se stoga definirati način i postupak gradnje svih građevina unutar obuhvata Urbanističkog plana, te u realizaciji pojedinih zahvata koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise vezane uz zaštitu okoliša.

Pažnju prilikom izrade plana treba usmjeriti na unapređenje uređenja svih dijelova u obuhvatu plana, kao i na podizanje kvalitete ambijenta uvođenjem novih elemenata.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Jedan od zadataka ovoga plana je da definira uvjete gradnje i smještaja novih građevina kako bi se postigla usklađenost novih dijelova sa postojećom izgradnjom i zatečenim krajolikom.

Formiranjem mreže prometne infrastrukture usklađene sa postojećom cestovnom mrežom oko obuhvata Plana, odnosno planiranom cestovnom mrežom, osigurat će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih dijelova i onih predviđenih za gradnju, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, postavljanje elektroenergetske i TK mreže.

Postavljanje trasa i građevina infrastrukture izvršit će se u suradnji sa javnim poduzećima koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

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 turističkog naselja i zone rekreacije.

Unutar prostorne cjeline turističkog naselja 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 definirana je arhitektonsko-urbanističkim rješenjem te je prilagođena prometu slabog do umjerenog intenziteta.

Prostor u obuhvata plana podijeljen je u sljedeće prostorne cjeline:

oznaka prostorne cjeline	namjena	površina (m ²)
T	ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje	25.240
R	sportska i rekreacijska namjena	7.230
P	prometna površina	698

3.1.1. Ugostiteljsko turistička namjena s oznakom T2 (turističko naselje) i T3 (kamp)

Unutar turističkog naselja s oznakom T2 i kampa s oznakom T3 moguća je gradnja novih građevina u skladu s uvjetima gradnje utvrđenim u odredbama za provođenje ovoga Plana.

Na površinama s oznakom T2 i T3 moguća je gradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- smještajne građevine građene klasičnim načinom, montažne građevine za smještaj, bungalovi, apartmani i sl.
- osnovne vrste smještajnih jedinica kampa (kamp mjesto i kamp parcela), na kojima je moguće smjestiti sljedeće vrste pokretne opreme za kampiranje:
 - šator
 - kamp prikolica (kamp kućica, karavan)
 - autodrom (kamper)
 - mobilna kućica
- prateći ugostiteljski sadržaji (restoran, cafe bar i sl.)
- sportsko rekreacijski sadržaji: sportska i rekreacijska igrališta na otvorenom (tenis, odbojka i sl.), otvoreni bazeni
- nenatkrivene terase
- kolno pješačke površine, pješačke i biciklističke staze i parkirališta
- uređene parkovne površine i prirodno zelenilo
- dječja igrališta
- drugi prateći sadržaji (prostori za osoblje, servisi, zona piknika i sl.)
- sadržaji za proslave vjenčanja (šatori i sl.)
- sanitarni čvorovi

- građevine infrastrukturnih sustava – trafostanica, crpne stanice i retencijski bazeni u sustavu odvodnje otpadnih i oborinskih voda i slično.

Maksimalni smještajni kapacitet turističke zone iznosi 75 ležaja i osiguran je isključivo na osnovnim smještajnim jedinicama (građevine građene klasičnim načinom i kamp mjesto i/ili kamp parcela). Udio broja ležajeva prema vrstama smještajnih jedinica prikazan je sljedećoj tablici:

vrsta smještajnih jedinica	broj smještajnih jedinica	broj ležajeva
smještajne građevine građene klasičnim načinom, bungalovi, apartmani i sl. / šatori – do izgradnje građevina klasičnim načinom	20	60
kamperi	5	15
UNUPNI SMJEŠTAJNI KAPACITET	25	75

3.1.3. Sportska i rekreacijska namjena, rekreacija s oznakom R2

Na ovim površinama planira se gradnja vanjskog kompleksa kupališta i parkirališta. Moguće je i uređenje dječjih igrališta, postavljanje tuševa, kabina za presvlačenje i sanitarnih čvorova te prijenosnih građevina gotove konstrukcije ugostiteljske, trgovačke i uslužne djelatnosti (restoran, piknik zona i slično).

3.2. Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjene površina unutar obuhvata plana prikazano je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.

Površine unutar obuhvata plana razgraničene su na sljedeće namjene:

- turistička namjena , kamp s oznakom T3 i turističko naselje s oznakom T2
- sportska i rekreacijska namjena, rekreacija s oznakom R2
- prometne površine s oznakom Is

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

Tablica – Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
TURISTIČKA NAMJENA , KAMP (T3) i TURISTIČKO NASELJE (T2)	2,52	75,90
SPORTSKA I REKREACIJSKA NAMJENA (R2)	0,73	21,99
PROMETNE POVRŠINE (Is)	0,07	2,11
UKUPNO	3,32	100,00

Prostorni pokazatelji koji se odnose na gustoću stanovanja i gustoću stanovništva (G_{st} , G_{ust} , G_{bst} , G_{nst}) ne mogu se iskazati ovim planom budući da unutar njegovog obuhvata nije predviđeno stanovanje.

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovna mreža

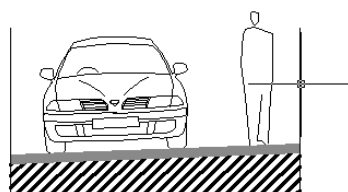
Sjeverno od obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž-2231 i predstavlja pristup do postojećih građevina uz turističku zonu.

Planirana cestovna mreža na području obuhvata plana prikazana je na kartografskom prikazu "2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža". Planirano prometno rješenje postiže zadovoljavajuću kvalitetu prometa kao i sigurnost sudionika u njemu.

Pristup do sadržaja turističke zone osiguran je preko planirane glavne pristupne ceste. Pristup do turističke zone ostvaruje se s postojeće županijske ceste Ž-2231, sjeverno od obuhvata Plana.

Za planiranu prometnu mrežu unutar prostorne cjeline turističkog naselja utvrđeni su sljedeći profili i koridori:

	kolnik + pješaci	ukupni koridor
profil A	3,5 m	3,5 m



A

KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA

3.5

Prometne površine omogućuju kolni i pješački pristup do smještajnih jedinica turističkog naselja, te osiguravaju polaganje komunalne i druge infrastrukture.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža

Planom određene trase DTK mogu se kod izdavanja odoborenja za gradnju korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima i stanju na terenu.

Planiranje i izgradnju DTK izvršiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN 114/10). Trase DTK su planirane jednom stranom prometnice i prikazane na kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav i telekomunikacijska mreža.

U izgradnji DTK treba koristiti tipske montažne zdence povezane mikrocijevima ili cijevima malog promjera.

3.5.2. Energetski sustav

3.5.2.1. Plinska infrastrukturna mreža

Na području obuhvata plana nije izvedena mreža plinoopskrbe. S obzirom na prednosti koje donosi plin kao ekološki najčistiji energent te njegovu nisku cijenu, može se konstatirati da u Hrvatskoj još nije dovoljno zastupljen.

Područje obuhvaćeno planom opskrbljivat će se plinom iz planiranog lokalnog plinovoda,

Unutar prometnica u obuhvatu plana izgradit će se niskotlačna plinska mreža s pripadnim priključcima tako da se omogući puna plinifikacija planiranih objekata.

Plinovodna mreža gradit će se u koridoru postojećih i planiranih ulica.

Planom su određene minimalne sigurnosne udaljenosti od plinovoda, te uvjeti gradnje plinovodne mreže u skladu s važećim propisima.

3.5.2.2. Elektroenergetska mreža

Postojeća i planirana elektroenergetska mreža na području obuhvata urbanističkog plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav i telekomunikacijska mreža.

Opskrba električnom energijom na području obuhvata Urbanističkog plana turističke zone Kabal vrši se iz postojeće trafostanice TS 10/0.4 kV Kabal, smještene u naselju Kabal, u neposrednoj blizini obuhvata Plana..

Za potrebe aktiviranja turističke zone Kabal, ukoliko se pokaže potreba za novom trafostanicom 10(20)0,4 kV, predvidjeti izgradnju tipske kabela trafostanice s mogućnošću ugradnje transformatora snage do 1000 kVA. Za istu je potrebno osigurati parcelu s mogućnošću kolnog pristupa s javne površine. Do lokacije nove trafostanice 10(20)0,4 kV, na području obuhvata Plana potrebno je osigurati koridor za polaganje srednjenaponskog 10(20) kV priključnog kabela.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža

Planirana mreža vodoopskrbe na području obuhvata urbanističkog plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav.

U planiranim ulicama izvodit će se novi cjevovodi koji će se priključiti na planiranu vodovodnu mrežu. Profili i vrsta cjevovoda odredit će se u izvedbenom projektu izgradnje vodovodne mreže. U novoformiranim ulicama planira se izvođenje vodoopskrbne mreže i nadzemnih hidranata.

U planiranim ulicama trase vodovodne mreže treba locirati u unutar kolnika uz njegov rub. Vodovi vodovodne mreže polažu se na dubini cca 1,50 m.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Planirana mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata urbanističkog plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav.

Mreža odvodnje otpadnih voda gradit će se u planiranim ulicama u obuhvatu plana. U planiranim ulicama trase odvodne mreže treba u pravilu locirati u osi kolnika.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda na području Općine Farkaševac (uređaj za pročišćavanje Farkaševac) planom se omogućuje izgradnja internog sustava odvodnje za područje urbanističkog plana s biološkim uređajem za pročišćavanje, a njegova lokacija utvrdit će se detaljnim vodoistraživačkim radovima. Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda područje obuhvata plana se obavezno priključuje na isti.

Odvodnja oborinskih voda vršit će se odvojenim kolektorima, za koje se planom predlaže polaganje na približno istim trasama na kojima su i kolektori otpadnih voda. Planom prikazani položaj trasa oborinske odvodnje je približan. Lokacijskom dozvolom mogu se odobriti i trase koje odstupaju od planom predviđenih, a rezultat su detaljnijeg sagledavanja sustava odvodnje u izradi idejnog rješenja.

3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom

Na području obuhvata plana s otpadom se postupa u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Općine Farkaševac. U građevinama je potrebno predvidjeti prostor za privremeno odlaganje komunalnog otpada. Na dijelu čestice uz javnu prometnu površinu potrebno je predvidjeti prostor za postavljanje spremnika za komunalni otpad te ga primjereno zaštititi, oblikovati i uklopiti u cjelovito uređenje čestice. Spremnici moraju biti na dostupnom mjestu uz prometnu ili pješačku površinu koja omogućuje nesmetani pristup vozila za odvoz otpada.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

U skladu s planiranim namjenama utvrđeni su uvjeti za izgradnju građevina i uređenje površina unutar obuhvata zone, a sadržani su u odredbama za provođenje ovoga plana.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina

U obuhvatu plana ne nalaze se slizaštićene kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih elemenata koje treba štititi, ali je u blizini šuma Česma, koja se nalazi u južnom dijelu Općine Farkaševac.

- Područje šume Česma je zaštićeno temeljem “Zakona o zaštiti prirode” u kategoriji posebnog rezervata šumske vegetacije. Na ovom području ukupne površine 46,53 ha nalaze se stoljetne šumske zajednice hrasta lužnjaka i običnog graba te šume johe. Posebnim rezervatom šumske vegetacije obuhvaćena su tri šumska odjela 71c, 72a i 89d. Za odjel 89d karakteristična je joha na čunjevima, a odjel ima prašumski karakter.

Sastojime hrasta lužnjaka i običnog graba u navedenim odjelima dobrog su zdravstvenog stanja. Na području rezervata potrebno je spriječiti svako ekonomsko gospodarenje te treba provoditi samo radove na uzgoju i njezi sastojina i prema potrebi sanitarnu sječu.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Temeljno načelo integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora sadrži zaštitu okoliša kao kontinuiranu, i u svim segmentima prisutnu komponentu. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš stoga mora biti prisutno u svim komponentama ovoga plana.

Za Općinu Farkaševac se u cjelini može reći da predstavlja područje vrlo dobro očuvanog okoliša. U svrhu zaštite okoliša na području općine predviđa se provođenje sljedećih mjera:

- izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda te izgradnja uređaja za pročišćavanje
- izgradnja vodovodnog sustava
- obaveza izrade elaborata-studije utjecaja na okoliš za one djelatnosti u prostoru kod kojih je taj utjecaj moguć, izrada elaborata otklanjanja istih te odabir tehnologija koje u svom radu ne narušavaju prirodni okoliš.

Na području obuhvata plana neće se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno ugrožavale vrijednosti čovjekovog okoliša iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

Mjere očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla, zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

3.7.1. Zaštita tla

Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih zakona, propisa, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz oblasti arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

Zoniranjem područja gradnje, propisivanjem uvjeta gradnje, te mjerama očuvanja krajobraznih vrijednosti racionalizirat će se korištenje zemljišta i sačuvati prirodne karakteristike tla negrađivih područja.

3.7.2. Zaštita voda

Najveći izvor zagađenja voda su otpadne vode i općenito otpadne tvari. Pravilno rješavanje otpadnih voda i drugog otpada koji će se stvarati unutar obuhvata Plana, te izgradnja mreže odvodnje i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda preduvjet je zaštite voda od zagađivanja.

3.7.3. Zaštita zraka

Kvaliteta zraka na području Općine Farkaševac nije ugrožena i na visokom je stupnju čistoće. U obuhvatu plana ne predviđa se izgradnja sadžaja koji bi svojom aktivnošću mogli ugroziti kvalitetu zraka.

Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na zrak provode se na sljedeći način:

- primjenom ekološki povoljnijih tehnologija,
- osiguravanjem opskrbnih uvjeta za veći udio u primjeni plina kao ekološki prihvatljivijega energenta u ukupnoj potrošnji u odnosu na druge energente
- zabranom korištenja ugljena za dobivanje energije
- primjenom tehničkih rješenja za smanjenje zagađenja zraka na planiranim građevinama kojima se zagađenja reduciraju ispod dopuštenih količina,

3.7.3. Zaštita od buke

Na području plana su, u skladu s Zakonom o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04), unutar zone namijenjene odmoru, oporavku i liječenju (zona buke 1.) najviše razine buke mogu biti:

- najviša dopuštena ocjenska razine buke imisije u otvorenom prostoru može biti 50 dB(A) danju i 40 dB (A) noću
- najviše dopuštene ocjenske ekvivalentne razine buke u zatvorenim boravišnim prostorijama mogu biti 30 dB(A) danju i 25 dB (A) noću

Buka s prometnica ne predstavlja značajniju smetnju jer su prometnice namijenjene lokalnom prometu slabog intenziteta.

3.7.5. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća sadržane su u poglavlju 9. odredbi za provođenje ovoga plana.

Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća za predmetno područje temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Zagrebačke županije i Općine Farkaševac izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su slijedeći zakoni i propisi:

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima (NN broj 73/91, 19/92, 33/92, 76/94 i 161/98),
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN broj 73/97),
- Zakon o zaštiti od požara (NN broj 58/93 i 33/05),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN broj 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN broj 2/91),
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (SL broj 55/83).