



Arhitektonski atelier deset d.o.o.
Kneza Mislava 15
10000 Zagreb

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKE ZONE KABAL

- PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zagreb, svibanj 2019.

1. UVOD

Obaveza izrade i obuhvat Urbanističkog plana uređenja Turističke zon Kabal utvrđeni su Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac (Glasnik zagrebačke županije br. 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.

Područje obuhvaćeno planom zauzima površinu od 3,32 ha.

Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja u skladu s odrednicama PPUO-a i Zakona o prostornom uređenju, članak 80. te pripadajućim podzakonskim aktima, odredit će se sljedeće:

- detaljna podjela područja obuhvata na posebne prostorne cjeline,
- osnovu namjene površina,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina,
- zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća,
- druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora, značajne za prostorno uređenje područja obuhvata.

2. OBAVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Prostornim planom uređenja Općine Farkaševac utvrđena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja turističke zone u naselju Kabal, te su definirane njegove granice.

Prostornim planom Općine u okviru razvoja turističke djelatnosti stavljen je naglasak na ekološki i seoski turizam, uz uvođenje kulturnih i društvenih sadržaja vezanih za tradicionalne običaje ovog kraja te proizvodnju ekološki čistih poljoprivrednih proizvoda.

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.

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.

3. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Zoni turističke namjene pristupa se preko županijske ceste Ž-2231. 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.

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

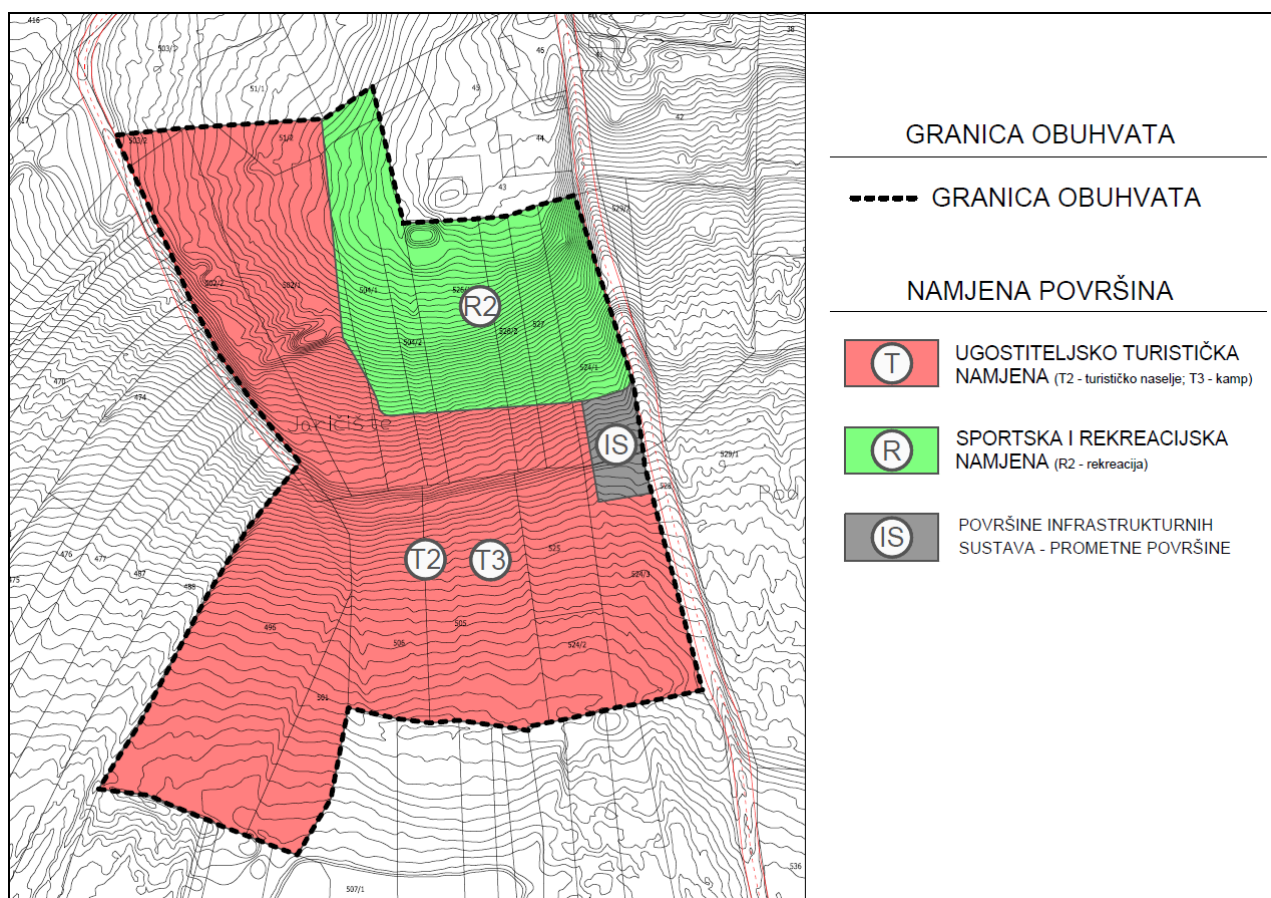
U slučaju potrebe moguće je dijeljenje čestice turističke namjene na više dijelova.

4. NAMJENA POVRŠINA

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



grafički prikaz namjene površina

5. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Tablica 1 – 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

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Unutar obuhvata UPU-a, 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)
 - autodom (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.

Za područje turističkog naselja utvrđeni su sljedeći uvjeti korištenja, uređenja i gradnje:

- oblik i veličina građevne čestice
 - planom se unutar površine koja je na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ označena oznakom T2 i T3 – ugostiteljsko turistička namjena, omogućuje formiranje jedne ili više građevnih čestica turističke namjene,
 - na svakoj građevnoj čestici turističkog naselja i kampa moguća je gradnja složene građevine unutar koje se može graditi više međusobno funkcionalno povezanih građevina koje se grade na slobodnostojeći način.
- uvjeti gradnje građevina
 - najveći dopušteni broj etaža građevine (E_{max}) je P+Ptk (prizemlje + potkrovlje)
 - maksimalna visina do vijenca građevine (E_{max}) je 8 m
 - koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najviše 0.3
 - koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi najviše 0.6
- smještajni kapacitet
 - maksimalni smještajni kapacitet turističke zone iznosi 75 ležaja
- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - sve površine moraju biti uređene na način koji omogućuje pristup i kretanje osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti NN 78/13)
 - građevine moraju biti planirane, projektirane i izgrađene na način koji omogućuje pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti NN 78/13)
- uvjeti za oblikovanje i rekonstrukciju građevina

- pročelja mogu biti izvedena u žbuci ili oblozi od drugih suvremenih materijala primjerenih namjeni i ukupnom oblikovanju građevine
- uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina
 - najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije
 - parkirna mjesta osigurat će se na površini unutar obuhvata Plana koja je predviđena za uređenje parkinga, a na kartografskom prikazu „2.1 Prometna mreža“ označena je oznakom P
 - kolno pješačke površine mogu se izvoditi u asfaltu, od zatravnjenih betonskih ploča ili u makadamu
 - pješačke staze mogu se izvoditi u makadamu te popločavanjem kamenim ili betonskim pločama ili granitnim kockama
- način i uvjeti priključenja čestice na prometnu površinu i infrastrukturu
 - pristup do prostorne cjeline turističkog naselja ostvaruje se izravno s površine predviđene predviđene za uređenje parkirališta
 - sadržaji na području turističkog naselja priključivat će se na infrastrukturu sukladno planom utvrđenim rješenjima.

7. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

7.1. Prometna mreža

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 prometnice.

7.2. Telekomunikacijska mreža

U obuhvatu plana predviđena je izvedba distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) kojom se osigurava priključak svih planiranih građevina na telekomunikacijsku mrežu.

7.3. Elektroenergetska mreža

Svi planirani sadržaji u obuhvatu plana napajat će se električnom energijom iz planirane TS 10/0.4 kV trafostanice, čiji je načelni položaj utvrđen Planom. U slučaju potrebe za dodatnim trafostanicama moguće je formiranje građevnih čestica za njihovu izgradnju unutar obuhvata Plana, na površinama ugostiteljsko turističke ili sportske i rekreacijske namjene, koje moraju imati osiguran kolni pristup s javne prometne površine.

7.4. Plinovodna mreža

Planira se provesti potpuna plinifikacija prirodnim plinom svih planiranih građevina unutar obuhvata Plana čime će se omogućiti korištenje prirodnog plina u njima za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te za hlađenje i tehnološke potrebe.

7.5. Vodovodna mreža

Priključenje predmetne zone moguće je sa postojećih cjevovoda u blizini planirane turističke zone. Daljnji razvod kao i potrebne kapacitete potrebno je odrediti prema detaljnom hidrauličkom proračunu, te posebnim uvjetima projektiranja i građenja nadležnog komunalnog poduzeća, uzvažavajući činjenice o postojećim i planiranim potrebama za količinom vode predmetne zone i susjednih zona.

7.6. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

U području obuhvata planirana je razdjelna mreža odvodnje oborinskih i otpadnih voda. Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda na području Općine Farkaševac sanitarno-fekalne otpadne vode skupljat će se u (atestriranim) vodonepropusnim septičkim jamama zatvorenog tipa (bez preljeva i ispusta) koje je potrebno prazniti po za to ovlaštenom poduzeću, a moguća je i izgradnja internog sustava odvodnje za područje UPU-a s biološkim uređajem za pročišćavanje, čija bi se lokacija utvrdila detaljnim vodoistraživačkim radovima. Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda (uređaj za pročišćavanje Farkaševac) područje obuhvata plana se obavezno priključuje na isti, a septičke i sabirne jame je potrebno ukinuti i sanirati teren. Kanali odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se kao zatvoreni kanali u trupu ceste.