

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

1. UVOD
2. RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA
3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA
4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

SADRŽAJ KARTOGRAFSKOG DIJELA PLANA

3.	KULTURNA BAŠTINA	1:25000
4.	PRIRODNA BAŠTINA	1:25000
5.	PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:25000
8.	PROMET	1:25000
13.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA	1:5000
13.01.-08.	Građevinska područja k.o. Pregrada	1:5000
13.28., 30.	Građevinska područja k.o. Plemenščina	1:5000
13.32.-36.	Građevinska područja k.o. Sopot	1:5000
13.35.-38.	Građevinska područja k.o. Sopot	1:5000
13.39.-42.	Građevinska područja k.o. Sopot	1:5000
13.44.-48	Građevinska područja k.o. Vrbanec	1:5000
13.55.	Građevinska područja k.o. Gorjakovo	1:5000

1. UVOD

Prostorni plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada, kojeg je izradio Zavod za urbanizam Arhitektonskog fakulteta pri Sveučilište u Zagrebu donesen je 1998 (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br.: 1/98.)

Do danas su izrađene dvije Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada 2006. (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br.: 7/00. i 12/06.)

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br.: 3/04, 11/05. i 7/06.) Grad Pregrada predvidio je izradu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada, u daljnjem tekstu *Plan*.

Nacrt prijedloga *Plana* dostavljen je Gradskom poglavarstvu za upućivanje na javni uvid i raspravu istovremeno sa nacrtom prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Pregrade (od 26.09.2007. do 10.10.2007.). Nakon završetka javnog uvida i rasprave utvrđen je konačni prijedlog *Plana* koji je zatim upućen u postupak prikupljanja zakonom propisanih mišljenja i suglasnosti. Suglasnost na konačni prijedlog *Plana* dobivena je od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Krapinsko zagorske županije (klasa: 350-02/08-01/16, urbroj: 2140/01-07-01-08-7) od 04.06.2008.

2. RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA

Od donošenja Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada iz 1996. godine prošlo je više od deset godina, i u međuvremenu su se dogodile upravo predviđene pretpostavke iz Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru o nužnosti izrade točkastih Izmjena i dopuna Prostornog plana (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada i to na više lokacija na području Grada Pregrade.

Dodatna okolnost je ta, što je nekolicina fizičkih osoba zatražilo uvrštenje katastarskih čestica u njihovom vlasništvu u građevno područje. Nadalje, temeljem Odluke o spajanju i razdvajanju naselja iz 2003. godine (Klasa 021-04/03-01/20, Urbroj: 2214/01-01-03-1, od 18.06.2003.) nastali su novi prostorni uvjeti koji se odražavaju i na prostornu plansku dokumentaciju. Tako se ovim *Izmjenama i dopunama* utvrđuje nova granica obuhvata obveze izrade detaljnijeg prostornog plana za gradsko središte – Pregradu i to Urbanistički plan uređenja. Tijekom izrade koncepcije UPU-a, odlučeno je da se u skladu sa postavkama županijskog plana u južnom dijelu UPU-a, između današnje ceste D206 i potoka Kosteljine, površine od oko 90,00 ha predvidi prostor za razvoj i uređenje sporta i rekreacije – sa usmjerenjem ka golf terenu od 18 rupa.

Ujedno je istražena mogućnost za utvrđivanje nove trase planirane obilaznice Grada Pregrada (istočnije od one utvrđene temeljnim PPUG-om) koja bi se spojila sa cestom prema Humu na Sutli nešto sjevernije od danas napuštenog kamenoloma.

Na traženje Županijskog zavoda za prostorno planiranje Krapinsko zagorske županije istražene su mogućnosti za utvrđivanje cestovnog pojasa za planiranu prometnicu koja iz općine Tuhelj prolazi jugozapadnim i zapadnim dijelom područja Grada Pregrada te preko općine Huma na Sutli izlazi na GP prema Rogaškoj Slatini.

Kako je za obje ove prometnice nužno izraditi detaljnu prometnu studiju kojom bi se ispitale mogućnosti i obveze izgradnje cestovnih građevina (vijadukata, usjeka, nasipa, tunela) to su ove trase utvrđene načelno. Tamo gdje ceste prolaze već prije utvrđenim građevnim područjem pojedinih naselja neće se moći izdavati lokacijske dozvole sve dok se ne izradi spomenuta prometna studija, i njena rješenja ugrade u novi prostorni plan uređenja Grada Pregrada koji se mora izraditi u skladu sa važećim *Zakonima i Pravilnicima*

Iz svih navedenih razloga, Grad Pregrada je naručio od *Zavoda za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu* pri Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, a temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Pregrada (*Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije* br.: 3/04, 11/05. I 7/06.), izradu Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada – *Izmjene i dopune 2008.*

3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Ovim Prostornim planom uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada – *Izmjene i dopune 2008.* izvršena je dvostruka izmjena unutar pojedinih područja Grada Pregrade. Naime, neke katastarske čestice su uvrštene u građevno područje, a da do sada nisu bile predviđene za građevno područje, a neke su izuzete iz građevinskog područja, a da su prije bile u građevinskom području.

Prema katastarskim općinama unutar Grada Pregrada to izgleda ovako:

k.o. PREGRADA

uvršteno u građevinsko područje naselja	+ 58,2410 ha
izuzeto iz građevinskog područja naselja	- 2,8122 ha
uvršteno u građevinsko područje izdvojene namjene	+ 36,0575 ha

k.o. PLEMENŠČINA

uvršteno u građevinsko područje naselja	+ 0,3584 ha
---	--------------------

k.o. SOPOT

uvršteno u građevinsko područje naselja	+ 1,3169 ha
---	--------------------

k.o. VRBANEC

uvršteno u građevinsko područje naselja	+ 20,3632 ha
izuzeto iz građevinskog područja naselja	- 1,0656 ha
uvršteno u građevinsko područje izdvojene namjene	+ 56,6230 ha

Na području Grada Pregrada ovim Planom u građevno područje naselja je uvrštena površina od **83,2795 ha**, a izuzeto iz građevinskog područja naselja površina od **3,8778 ha** što predstavlja povećanje građevinskog područja naselja za **76,4017 ha**. Na području Grada Pregrada ovim Planom u građevno područje izdvojene namjene – športsko rekreacijske uvrštena površina od **92,6805 ha**.

Prostorni plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada izrađen je 1998. godine ručnim iscrtavanjem i evidentirane su poljodjelske površine i šumska. Prostorni plan Krapinsko zagorske županije koji za područje Grada pregrade evidentira ostalo obradivo poljoprivredno tlo – P3 i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ. Tako je na području Grada Pregrade ovim Planom iz poljodjelskih površina – ostalo obradivo tlo - P3 i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ izuzeta površina od **155,8034 ha**.

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada – *Izmjene i dopune 2008* (u nastavku teksta Plan) kojega je izradio Zavod za urbanizam prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu

Članak 2.

Ovim Planom mijenjaju se odredbe za provođenje: Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br.: 1/98.), Odluke o donošenju Izmjena i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pregrade za kat. čest. br.: 1107/1, 1107/2, 1108, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437 i 3438 katastarske općine Pregrada (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br. 7/00.) i Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja (bivše nove) Općine Pregrada za područje (današnjeg) Grada Pregrada – Izmjene i dopune 2006. (Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije br. 12/06.).

Članak 3.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.
SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

1. UVOD
2. RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA
3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA
4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

SADRŽAJ KARTOGRAFSKOG DIJELA PLANA

3. KULTURNA BAŠTINA
4. PRIRODNA BAŠTINA
5. PLAN NAMJENE POVRŠINA
8. PROMET
13. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Članak 4.

Članak 11. Uvjeti za građenje i uređenje prostora izvan građevinskog područja se mijenja i sada pročišćeni glasi:

Izgradnja izvan građevinskih područja je moguća za određene vrste građevina ako nije u suprotnosti s važećim zakonima i propisima te na temelju suglasnosti Županijskog zavoda za prostorno uređenje i suglasnosti Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine u Zagrebu (ako se radi o građevinama u zonama zaštite).

Postojeće građevine izvan građevinskog područja, koje su građene na temelju građevinske, dozvole mogu se rekonstruirati na način koji će se utvrditi općinskom odlukom odnosno uz suglasnost i prema uvjetima Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine (ako se radi o zgradama u zonama zaštite).

Građevine izgrađene izvan građevinskog područja utvrđenim ovim Planom, a bespravno su izgrađene, ne mogu dobiti građevinsku dozvolu, nije moguće odobriti njihovu dogradnju i prigradnju, kao ni druge graditeljske zahvate.

Građevine koji se mogu graditi izvan građevinskih područja su slijedeće: vinogradarske klijeti, vinogradarski podrumi, pomoćne poljodjelske zgrade, farme, planinarski i lovački domovi, vidikovci i prometne građevine.

01. **Vinogradarske klijeti** su građevine koje se smiju graditi u vinogradima sa maksimalnom tlocrtnom površinom od 35,00 m². S obzirom na topografiju terena na kojima se uređuju vinogradi, klijeti mogu imati poluukopan podrum te maksimalno još jednu razinu iznad sa dvostrešnim krovom čije je sljeme paralelno sa slojnicama, odnosno s prilaznim putom. Podrumski dio klijeti može biti izgrađen od čvrstog zidanog materijala, dok se za

- nadzemnu etažu predlaže drvena konstrukcija. Ako su klijeti zidane moraju biti ožbukane i ne smiju biti obojene bijelom bojom. Pokrov mora biti klasični crijep.
02. **Vinogradarski podrumi** mogu se graditi na području ili u neposrednoj blizini većih vinograda (preko 2000 m²). Podrumi se mogu graditi i na području manjih vinograda ako se radi o posebno kvalitetnom grožđu sa kontroliranim zemljopisnim podrijetlom. Tlocrtna površina podruma ne smije biti veća od 100 m² na svakih 2000 m² vinograda. Podrum se treba izvesti kao ukopana građevina, s time da nadzemni dio građevine ne smije imati površinu veću od 100 m² te da je natkriven dvostrešnim krovom čije je sljeme paralelno sa slojnicama, odnosno prilaznim putom. Pokrov mora biti klasičan crijep. Do vinogradarskog podruma mora se urediti kolni put širine do 3,00 metra kao veza sa javnim putom. Za izgradnju vinogradarskog podruma potrebno je prethodno izraditi programsku skicu za lokacijsku dozvolu te potom izraditi glavni projekt za građevinsku dozvolu.
03. **Pomoćne poljodjelske zgrade** u načelu se smiju graditi unutar većih voćnjaka (iznad 2000 m²). Tlocrtna površina takve građevine (spremište ili sušionica voća ili povrća) ne smije prijeći 30 m². Zgrada mora biti ožbukana (ako je zidana), ne smije biti bijele boje (bojom se mora uklopiti u krajolik; poželjna mimikrija), pokrov mora biti klasični crijep. Do takve građevine mora se urediti kolni put širine do 3,00 metra kao veza sa javnim putom. Ukoliko je kvaliteta proizvoda takva da su potrebne veće površine, tada se to povećanje može dozvoliti, ali uz prethodnu izradu programske skice za lokacijsku dozvolu i preporuku Županijskog zavoda za prostorno uređenje.
04. **Farme** je moguće graditi na mjestima koja nisu izložena pogledu sa glavnih cesta i vidikovaca, sa vrhova na kojima se nalaze spomenici kulture i drugim lokacijama koje bi mogle degradirati sliku krajolika ili dovesti do onečišćenja vodotoka. Zgrade moraju biti ožbukane, bojom se moraju uklopiti u krajolik (ne smije se isticati bijelom bojom ili drugom upadljivom bojom; preporučljiva je mimikrija), moraju biti pokrivene klasičnim crijepom (ne salonitom i metalom) i izvedene tako da se usklade s tradicionalnom izgradnjom Hrvatskog zagorja i slikom krajolika. Farme nije moguće graditi u zonama zaštite, osim ako Državna uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine u Zagrebu ne izda iznimno suglasnost i uvjete. Farme moraju biti od naselja na takvoj udaljenosti i zaštićene prirodnim i umjetnim šumarcima da se neugodni miris svede na najmanju moguću mjeru.
05. **Planinarski i lovački domovi** mogu se graditi ili adaptirati postojeći u skladu sa odredbama ovog Plana, a za izgradnju unutar građevnog područja naselja (članak 4, 6 i 7).
06. **Vidikovce** je moguće izvesti uz ceste tako da se osigura parkiralište za nekoliko osobnih automobila. Materijali i oprema vidikovaca moraju biti primjerena krajoliku Hrvatskoga zagorja. Ako se vidikovac nalazi unutar predjela Zaštićenog temeljem Zakona o zaštiti prirode (N.N. br.: 70/05.) ili Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. br.: 69/99. i 157/03.) na temelju uvjeta građenja i suglasnosti Ministarstva kulture Uprave za zaštitu prirode i Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela.
07. **Prometne građevine** koje su planirane na području Prostornog plana uređenja općine podliježu svim zakonima i propisima za njihovo projektiranje i realizaciju. Na osnovu idejnih rješenja trasa pojedinih prometnica i utvrđenih lokacija prometnih građevina potrebno je izraditi idejno rješenje (projekt) za pojedinu dionicu te sve potrebne studije kako bi se utvrdili elementi za lokacijsku dozvolu. Po dobivanju lokacijske dozvole može se prići izradi glavnog projekta za građevinsku dozvolu.

Članak 5.

Članak 12. Uvjeti za utvrđivanje trasa i površina za komunalnu infrastrukturu se mijenja i sada pročišćeni glasi:

Svi infrastrukturni zahvati na području općine Pregrada, kao i susjednih općina, moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost samog zahvata i onemogućiti narušavanje režima podzemnih i termalnih voda, odnosno tala, bilo kakvim oštećenjima ili zagađivanjima.

Planom su potvrđeni već planirani koridori za prometnu i komunalnu infrastrukturu, kako od važnosti za samu općinu Pregrada, tako i za Županiju, odnosno Državu. Najvažnije je svakako očuvati intaktnim od bilo kakve buduće izgradnje Planom predviđene koridore za sve planirane prometnice (regionalne, važne lokalne obilaznice).

Do utvrđivanja planirane prometnice brze ceste, koja je od važnosti za Županiju (ucrtane na listovima 4. Građevinska područja), u katastru zabranjeno je izdavanje lokacijskih dozvola, rješenja o uvjetima građenja i rješenja o izvedenom stanju na dijelu građevinskog zemljišta (unutar i izvan građevinskih područja). Građevinsko zemljište unutar građevinskog područja je označeno zvjezdicom u krugu, a građevinsko zemljište izvan građevinskog područja samo planiranom trasom brze ceste.

Osim prometnih koridora, važan utjecaj na izradu Plana i utvrđivanja načina korištenja zemljišta imao je koridor planiranog visokonaponskog prstena (dalekovod 35kV) sa širinom koridora od 50 metara. Planirane trafostanice nalaze se većinom unutar građevinskih područja, a trafostanice većeg kapaciteta ne nalaze se na području ovog plana..

Budući da je izrađeno konkretno rješenje za izgradnju kolektora otpadnih voda sa područja Pregrade, koji bi odvodio otpadne vode prema pročišćivaču u neposrednoj blizini potoka Kosteljine, to je ovim Planom ucrtana projektirana trasa kolektora.

Poplave su ograničenog karaktera i razmjerno kratkog trajanja. Na području općine Pregrada konkretna opasnost od poplava dolazi od potoka Kosteljine. Kod utvrđivanja građevinskih područja vodilo se računa o mogućim opasnostima od tih kratkotrajnih poplava, erozija tala i sl. Kako bi se smanjila opasnost od plavljenja potrebno je redovito čistiti potoke, odnosno njihova korita.

Članak 6.

Članak 15. Zone zaštite prostora koje se štite na temelju Zakona o zaštiti prirode se mijenja i sada pročišćeni glasi:

U Gradu Pregrada se zakonom o zaštiti prirode štiti:

- 01 SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE -Perivoj uz dvorac u Bežancu. Osim dvorca, koji se štiti i Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, štiti se cjelovito sklop dvorca, gospodarskih zgrada, perivoja, vrtova i voćnjaka. Za izgradnju ili bilo kakve graditeljske zahvate u ovoj zoni ili u kontaktnoj zoni (na susjednim parcelama) potrebno je zatražiti posebne uvjete Ministarstva kulture Uprave za zaštitu prirodne baštine i Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela.
02. Područje Grada Pregrade sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske proglašenom Uredbom Vlade RH (N.N. br.: 109/07.) te je vrednovano kao međunarodno važno područje za ptice EU (tzv. SPA područje) „Hrvatsko zagorje“. Slijedom navedenog, u slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu sukladno članku 36. Zakona o zaštiti prirode (N.N. br.: 70/05.).

Članak 7.

Članak 16. Zone zaštite prostora koje se štite prostornim planom se mijenja i sada pročišćeni glasi:

U Gradu Pregrada utvrđeno je za zaštitu prostornim planom:

01. KRAJOBRAZ - OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI – Kultivirani krajolik (Perivoj uz dvorac Gorice i Perivoj uz dvorac Dubrava). Ove zone su ucrtane u planovima namjene površina, planu prirodne baštine u MJ. 1:25.000 i 1:10.000 i građevinskim područjima u MJ. 1:5000.

U zoni zaštite Perivoja uz dvorac Gorice treba očuvati zapuštene prostore perivoja i provesti proširenje zaštite i na pripadajuću povijesnu ambijentalnu cjelinu kaštela Gorica. Nije moguća nova gradnja čiji bi volumeni i oblikovanje narušili prostorne odnose i arhitektonska obilježja povijesnih građevina. Za obnovu i uređenje perivoja dvoraca treba izraditi povijesnu analizu i ocjenu stanja biljnog materijala, te očuvane povijesne perivojne opreme. U tim se zonama ovisno o kvaliteti biljnog fonda mogu planirati parkovi, igrališta na travnatim površinama i sl.

U zoni zaštite Perivoja uz dvorac Dubrava očuvati zapuštene prostore perivoja i provesti proširenje zaštite i na pripadajuću povijesnu ambijentalnu cjelinu dvorca Dubrava. Nije moguća nova gradnja čiji bi volumeni i oblikovanje narušili prostorne odnose i arhitektonska obilježja povijesnih građevina. Za obnovu i uređenje perivoja dvoraca treba izraditi povijesnu analizu i ocjenu stanja biljnog materijala, te očuvane povijesne perivojne opreme. U tim se zonama ovisno o kvaliteti biljnog fonda mogu planirati parkovi, igrališta na travnatim površinama i sl.

02. KRAJOBRAZ - OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI – Prirodni krajolik (Park - Šuma Kuna Gora, doline potoka Kosteljina, Plemenščina, Sopotnice i Erpenjšćica, vinogradi i brežuljci i krajolik) Ove zone su ucrtane u planovima namjene površina, planu prirodne baštine u MJ. 1:25.000 i 1:10.000 i građevinskim područjima u MJ. 1:5000.

U zoni zaštite Park - Šuma Kuna Gore isključuje se gradnju koja nije u funkciji održavanja i uređenja šume.

U zoni zaštite doline potoka Plemenščina, Sopotnice i Erpenjšćica, vinogradi i brežuljci nije dozvoljeno znatno povećanje građevinskog područja, nije dozvoljena izgradnja glomaznih građevina bilo koje namjene u ili izvan građevinskog područja. Poljodjelstvo treba zadržati u više-manje tradicijskim okvirima. Izgradnju i arhitektonsko oblikovanje treba prilagoditi ambijentu Hrvatskog Zagorja i slici krajolika. U uvjete za lokacijsku dozvolu za izgradnju u ovoj zoni treba ugraditi zahtjeve iz "Mjera za očuvanje slike naselja" navedenih u članku 18.

U zoni zaštite doline potoka Kosteljine nije dozvoljena melioracija niti bilo kakva nova izgradnja. Nije dozvoljeno proširenje izgradnje za nekoliko postojećih zgrada koje se nalaze u toj zoni.

U zoni zaštite krajolika ne isključuje se stambenu izgradnju, ali ona ne smije narušiti obilježja zbog kojih je taj prostor valoriziran u toj kategoriji zaštite. Stambena i bilo koja druga izgradnja u ovoj zoni mora biti u suglasju s ambijentom Hrvatskog zagorja i ne smije svojim oblikom, veličinom, materijalom, bojom i arhitektonskim oblikovanjem narušavati tradicijsku sliku krajolika ovoga kraja. Prilikom izdavanja uvjeta za lokacijsku dozvolu potrebno je ugraditi uvjete koji proizlaze iz "Mjera za očuvanje slike naselja" navedenih u članku 18.

Članak 8.

Sve ostale odredbe za provođenje Plana iz 1998 godine, kao i izmjene i dopune odredbi za provođenje Plana iz 2000. i 2006 godine i dalje ostaju važeće. Odredbe ovog Plana ne primjenjuju se na upravne postupke za zahvate u prostoru na česticama koje su u obuhvatu ovog prostornog Plana, a koji su pokrenuti prije stupanja na snagu ovog Plana. Isti postupci dovršit će se po odredbama Plana, koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja zahtijeva.