OBRAZLOŽENJE III. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RAKOVEC **2**

Prostorni plan uređenja Općine Rakovec **2**

1. Građevinska područja naselja **2**
1.1. Proširenje poduzetničke zone “Mlaka”, Rakovec 2
1.2. Urbanistički plan uređenja poduzetniče zone “Mlaka”, Rakovec 2
1.3. Građevinska područja naselja 2
1.4. Urbanistički plan uređenja središta naselja Rakovec 2

2. Infrastruktura **3**
2.1. Cestovni promet 3
2.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda 3

3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina **4**

Obrazloženje III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Rakovec

Prostorni plan uređenja Općine Rakovec

Temeljem članka 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/100, 32/02 i 100/04), Općinsko vijeće Općine Rakovec donijelo je 2005. godine Prostorni plan uređenja Općine Rakovec(GZŽ 03/05) – u daljnjem tekstu PPUO. Tokom 2006. godine izrađene su I. izmjene i dopune PPUO. Tokom 2007. godine izrađene su II. izmjene i dopune PPUO. Odluka o donošenju II. izmjena i dopuna PPUO Rakovec objavljena je u Glasniku Zagrebačke županije 19/07. II. izmjenama i dopunama PPUO Rakovec površina poduzetniče zone "Mlaka-Rakovec" povećana je sa prethodno planiranih 13,92 ha na 48,20 ha. Planirana poslovna zona nalazi se na vrlo atraktivnom položaju uz cestovno čvorište Sv. Helena, te je do sada iskazan vrlo veliki interes za gradnju na ovom području. Po donošenju II. izmjena i dopuna PPUO započeto je sa projektiranjem i izgradnjom infrastrukture u poslovnoj zoni. Sve površine predviđene za gradnju poslovnih sadržaja su prodane, te su započete aktivnosti na realizaciji brojnih poslovnih i gospodarskih projekata.
Obzirom da je i dalje izražen velik interes gospodarstvenika za gradnjom na ovom području III. izmjenama i dopunama poslovna zona će se proširiti na najveću moguću površinu koju je moguća temeljem kriterija utvrđenih Prostornim planom Zagrebačke županije.
Izmjene i dopune PPUO obuhvatit će sljedeće:

1. Građevinska područja naselja

1.1. Proširenje poduzetničke zone "Mlaka", Rakovec

Predlaže se proširenje poduzetničke zone "Mlaka", Rakovec sa sadašnjih 48,20 ha na 67,00 ha.
Proširenje poduzetniče zone planira se u sjevernom dijelu, prema naselju Baničevec, te u istočnom dijelu, uz nerazvrstanu cestu Baničevec – Mlaka.
Organizacija prostora u poslovnoj zoni, temeljena na planiranoj prometnici koja se odvaja od Ž3016 u smjeru sjevera te se spaja na nerazvrstanu cestu Baničevec – Mlaka, neće se mijenjati.

1.2. Urbanistički plan uređenja poduzetniče zone "Mlaka", Rakovec

Obuhvat urbanističkog plana uređenja poduzetniče zone "Mlaka", Rakovec povećat će se, te će UPU-om biti obuhvaćene sve površine gospodarske namjene.

1.3. Građevinska područja naselja

U građevinska područja uključit će se parcele smještene na rubnim područjima naselja za koje je izražen interes vlasnika za gradnjom.

1.4. Urbanistički plan uređenja središta naselja Rakovec

Važećim PPUO predviđena je izrada Urbanističkog plana uređenja središta Rakovca obuhvata 41,66 ha. U obuhvatu ovog plana nalaze se dvije potpuno različite cjeline: pretežito izgrađeni dio naselja, te potpuno neizgrađene površine u jugozapadnom dijelu naselja. Obuhvat UPU-a ovim će se izmjenama i dopunama podijeliti u dva dijela te će se utvrditi obaveza izrade 2 UPU-a:

- Urbanistički plan uređenja središta Rakovca – izgrađeni dio, obuhvata 22,80 ha
- Urbanistički plan uređenja središta Rakovca – neizgrađeni dio, obuhvata 18,80 ha

UPU središta Rakovca – izgrađeni dio obuhvaća pretežno izgrađene površine u središnjem dijelu naselja, u kojem je izgrađena prometna mreža i komunalna infrastruktura. Do usvajanja UPU središta Rakovca – izgrađeni dio u njegovom će se obuhvatu omogućiti izdavanje odobrenja za gradnju na parcelama koje se nalaze uz postojeće javne prometnice označene na grafičkom prikazu plana, u skladu sa lokacijskim uvjetima PPUO.
UPU središta Rakovca – neizgrađeni dio obuhvatit će potpuno neizgrađene površine u jugozapadnom dijelu naselja. U obuhvatu ovog plana nema izgrađenih prometnica i infrastrukture, te će se kroz odredbe PPUO zabraniti izdavanje odobrenja za gradnju do usvajanja plana, kako bi se prostor u potpunosti sačuvao za budući planirani razvoj.

2. Infrastruktura

2.1. Cestovni promet

Izmjenama plana predviđena je izmjena trase postojeće nerazvrstane ceste Baničevec – Mlaka u njenom jugoistočnom dijelu. Nova trasa spaja se na županijsku cestu Ž3016 u sjevernom dijelu naselja Mlaka, čime se omogućuje obilaženje naselja. Postojeća cesta će se zadržati u sadašnjem profilu i spajati na novu trasu T križanjem.

2.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Izmjenama plana predviđene su nove lokacije za pročistače otpadnih voda Rakovec i Mlaka. Proćistač Rakovec premješta se sa lokacije u južnom dijelu naselja Rakovec na novu lokaciju sjeverno od naselja Goli Vrh. Pročistač Mlaka premješta se sa lokacije južno od naselja Mlaka na lokaciju u južnom dijelu poduzetniče zone Mlaka – Rakovec.

3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Pregled veličina građevinskih područja naselja i gustoća stanovanja, te područja izdvojene namjene izvan naselja iz izvornog plana dan je u sljedećoj tablici:

redni broj	naselje	broj stanovnika 2015	građevinska područja naselja	izgrađeno građevinsko područje	neizgrađeno građevinsko područje	mješovita i javna namjena	šport, rekreacija i zelene površine	gospodarska namjena	turistička namjena	ukupno građevinsko područje	gustoća stanovanja	građevinska područja izdvojene namjene izvan naselja	gospodarska namjena	ukupno građevinsko područje	postojeće GP	povećanje / smanjenje GP u ha	povećanje / smanjenje GP u %	uređene površine izvan građevinskih područja	infrastrukturni sustavi	groblje
1	Baničevec	220		17,47	6,92	0,64	0,00	0,00	0,00	25,03	8,79		0,00	25,03	24,79	0,24	0,96		0,00	0,00
2	Brezani	142		20,58	1,13	0,00	0,31	0,94	0,00	22,96	6,19		0,00	22,96	21,98	0,97	4,43		0,00	0,00
3	Dropčevec	94		8,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,97	10,48		0,00	8,97	17,99	-9,02	-50,13		0,00	0,00
4	Dvorišće	187		29,27	2,97	0,00	0,00	0,00	0,00	32,24	5,80		0,00	32,24	35,15	-2,91	-8,27		0,00	0,00
5	Goli Vrh	57		7,17	2,78	0,00	0,00	0,00	0,00	9,95	5,73		0,00	9,95	9,03	0,92	10,23		0,00	0,00
6	Hruškovec	75		15,10	3,00	0,00	0,00	0,00	0,50	18,60	4,03		0,00	18,60	31,80	-13,20	-41,51		0,00	0,00
7	Hudovo	95		10,97	2,84	0,00	0,00	0,00	0,00	13,81	6,88		0,00	13,81	20,34	-6,53	-32,10		0,00	0,00
8	Kolenica	24		11,67	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12,97	1,85		0,00	12,97	33,24	-20,27	-60,98		0,00	0,00
9	Lipnica	80		12,65	2,56	0,00	0,79	0,00	0,00	16,00	5,00		0,00	16,00	29,43	-13,43	-45,63		0,00	0,35
10	Mlaka	130		7,71	4,69	0,00	0,00	0,00	0,00	12,40	10,48		48,20	60,60	13,91	46,69	335,64		3,00	0,00
11	Rakovec	258		22,47	8,40	30,21	3,57	0,00	0,00	64,65	3,99		0,00	64,65	47,06	17,59	37,38		0,00	1,12
12	Valetić	58		10,47	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	13,27	4,37		0,00	13,27	22,41	-9,14	-40,78		0,00	0,00
	UKUPNO	1.420		174,50	39,39	30,85	4,67	0,94	0,50	250,85	5,66		48,20	299,05	307,12	-8,07	-2,63		3,00	1,47
	povremeni stanovnici	200																		
	SVEUKUPNO	1.620		174,50	39,39	30,85	4,67	0,94	0,50	250,85	6,46		48,20	299,05						

Površine građevinskih područja i područja izdvojene namjene izvan naselja naselja predviđene izmjenama i dopunama PPUO iskazane su u sljedećoj tablici:

redni broj	naselje	broj stanovnika 2015	građevinska područja naselja	izgrađeno građevinsko područje	neizgrađeno građevinsko područje	mješovita i javna namjena	šport, rekreacija i zelene površine	gospodarska namjena	turistička namjena	ukupno građevinsko područje	gustoća stanovanja	područja izdvojene namjene izvan	gospodarska namjena	ukupno građevinsko područje	postojeće GP	povećanje / smanjenje GP u ha	povećanje / smanjenje GP u %	područja izdvojene namjene izvan	infrastrukturni sustavi	groblje
1	Baničevec	220		17,47	11,20	0,64	0,00	0,00	0,00	29,31	7,51		0,00	29,31	24,79	4,52	18,22		0,00	0,00
2	Brezani	142		20,58	1,13	0,00	0,31	0,94	0,00	22,96	6,19		0,00	22,96	21,98	0,97	4,43		0,00	0,00
3	Dropčevec	94		14,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,41	6,52		0,00	14,41	17,99	-3,58	-19,88		0,00	0,00
4	Dvorišće	187		30,19	2,97	0,00	0,00	0,00	0,00	33,16	5,64		0,00	33,16	35,15	-1,99	-5,66		0,00	0,00
5	Goli Vrh	57		5,45	2,78	0,00	0,00	0,00	0,00	8,23	6,93		0,00	8,23	9,03	-0,80	-8,83		0,00	0,00
6	Hruškovec	75		15,10	3,00	0,00	0,00	0,00	0,50	18,60	4,03		0,00	18,60	31,80	-13,20	-41,51		0,00	0,00
7	Hudovo	95		10,97	2,84	0,00	0,00	0,00	0,00	13,81	6,88		0,00	13,81	20,34	-6,53	-32,10		0,00	0,00
8	Kolenica	24		11,67	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12,97	1,85		0,00	12,97	33,24	-20,27	-60,98		0,00	0,00
9	Lipnica	80		12,65	2,56	0,00	0,79	0,00	0,00	16,00	5,00		0,00	16,00	29,43	-13,43	-45,63		0,00	0,35
10	Mlaka	130		7,71	3,39	0,00	0,00	0,00	0,00	11,10	11,71		67,00	78,10	13,91	64,19	461,45		3,45	0,00
11	Rakovec	258		30,93	27,20	5,92	3,57	0,00	0,00	67,62	3,82		0,00	67,62	47,06	20,56	43,70		0,00	1,12
12	Valetić	58		10,47	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	13,27	4,37		0,00	13,27	22,41	-9,14	-40,78		0,00	0,00
	UKUPNO	1.420		187,60	61,17	6,56	4,67	0,94	0,50	261,44	5,43		67,00	328,44	307,12	21,31	6,94		3,45	1,47
	povremeni stanovnici	200																		
	SVEUKUPNO	1.620		187,60	61,17	6,56	4,67	0,94	0,50	261,44	6,20		67,00	328,44						

Usporedba tablica veličine građevinskih područja važećeg plana i predloženih izmjena i dopuna pokazuje da je došlo do povećanja građevinskih područja naselja sa 250,58 ha na 261,44 ha. Gustoća stanovanja smanjena je sa 6,46 st/ha na 6,20 st/ha što je u okvirima kriterija PPZŽ koji propisuje najmanju gustoću stanovanja od 6 st/ha.

Sukladno članku 76. PPZŽ ukupna površina građevinskih područja u jedinici lokalne samouprave ne smije biti veća od ukupne površine građevinskih područja prema prostornim planovima koji su važili na dan donošenja PPZŽ.

Člankom 17. II izmjena i dopuna PPZŽ omogućeno je da se iznimno, građevinska područja mogu povećati zbog potreba planiranja građevinskih područja izdvojene gospodarske namjene. Ovo povećanje može iznositi najviše 10% referetnog građevinskog područja prema prostornim planovima koji su važili na dan donošenja PPZŽ.

Prostornim planom općine Vrbovec na području današnje općine Rakovec površina građevinskih područja iznosila je 307.12 ha, te se može povećati za

10%, odnosno 30,71 ha, te može iznositi 337,83 ha. Ukupna površina građevinskih područja općine Rakovec ovim izmjenama i dopunama iznosi 328,44 ha, što je također u okvirima kriterija PPZŽ.

Točkom 1.4. članka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) utvrđeno je da je neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000 m^2,
Stavkom 2. članka 75. Zakona određeno je da se za neizgrađene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena izdvojena građevinska područja izvan naselja te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu obvezno donosi Urbanistički plan uređenja.
Doslovnom primjenom ove odredbe na važeći PPUO na području Općine Rakovec bilo bi potrebno izraditi 27 urbanističkih planova uređenja. U izradi izmjena i dopuna PPUO primijenjena je odredba Zakona temeljem koje se neizgrađenim dijelom građevinskog područja smatraju neizgrađene i NEUREĐENE čestice zemljišta. Stoga su svi dijelovi građevinskog područja koji čine strukturni dio naselja, te su opremljeni prometnom i komunalnom infrastrukturom izmjenama i dopunama PPUO prikazani kao izgrađeni, bez obzira na to jesu li ili nisu na njima izgrađene građevine. Obaveza izrade urbanističkih planova uređenja utvrđena je za središte naselja Rakovec, te za poduzetničku zonu Mlaka.
Za neizgrađeni dio građevinskog područja u naselju Rakovec utvrđena je obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, te je planom zabranjeno izdavanje odobrenja za gradnju do usvajanja UPU-a.

Prostorni pokazatelji za namjenu površina iz izvornog plana prikazani su u sljedećoj tablici:

1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
	Općina RAKOVEC	oznaka	ha	%	stan/ha	ha/stan
1.1.	Građevinska područja	GP	250,85	7,19	6,46	0,15
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja	I	48,20	1,38	33,61	0,03
		E	/	/	/	/
		H	/	/	/	/
		K	/	/	/	/
		T	/	/	/	/
		R	/	/	/	/
	UKUPNO		299,05	8,57	5,42	0,18
1.3.	Poljoprivredne površine	P	/	/	/	/
		P1	/	/	/	/
		P2	/	/	/	/
		P3	629,51	18,05	2,57	0,39
		PŠ	612,82	17,57	2,64	0,38
	UKUPNO		1242,33	35,62	1,30	0,77
1.4.	Šumske površine	Š	/	/	/	/
	šume gospodarske namjene	Š1	952,22	27,30	1,70	0,59
	šume zašitne namjene	Š2	/	/	/	/
	šume posebne namjene	Š3	/	/	/	/
	UKUPNO		952,22	27,30	1,70	0,59
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	PŠ	/	/	/	/
1.6.	Vodne površine	V	/	/	/	/
	vodotoci		/	/	/	/
	akumulacije		37,67	1,08	43,01	0,02
	UKUPNO		989,89	28,38	1,64	0,61
1.7.	Ostale površine	N	/	/	/	/
		IS	3,00	/	/	/
		G	1,47	0,04	1102,04	0,00
	UKUPNO		4,47	0,13	362,42	0,00
	OPĆINA UKUPNO		3487,96	72,70	0,46	2,15

Prostorni pokazatelji za namjenu površina nakon izmjena i dopuna PPUO prikazani su u sljedećoj tablici:

1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
	Općina RAKOVEC	oznaka	ha	%	stan/ha	ha/stan
1.1.	Građevinska područja	GP	261,44	7,50	6,20	0,16
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja	I	67,00	1,92	24,18	0,04
		E	/	/	/	/
		H	/	/	/	/
		K	/	/	/	/
		T	/	/	/	/
		R	/	/	/	/
	UKUPNO		328,44	9,42	4,93	0,20
1.3.	Poljoprivredne površine	P	/	/	/	/
		P1	/	/	/	/
		P2	/	/	/	/
		P3	600,12	17,21	2,70	0,37
		PŠ	612,82	17,57	2,64	0,38
	UKUPNO		1212,94	34,78	1,34	0,75
1.4.	Šumske površine	Š	/	/	/	/
	šume gospodarske namjene	Š1	952,22	27,30	1,70	0,59
	šume zašitne namjene	Š2	/	/	/	/
	šume posebne namjene	Š3	/	/	/	/
	UKUPNO		952,22	27,30	1,70	0,59
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	PŠ	/	/	/	/
1.6.	Vodne površine	V	/	/	/	/
	vodotoci		/	/	/	/
	akumulacije		37,67	1,08	43,01	0,02
	UKUPNO		989,89	28,38	1,64	0,61
1.7.	Ostale površine	N	/	/	/	/
		IS	3,00	/	/	/
		G	1,47	0,04	1102,04	0,00
	UKUPNO		4,47	0,13	362,42	0,00
	OPĆINA UKUPNO		3487,96	72,70	0,46	2,15