

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "SELINGEROVA – DOMAGOJEVA"

SAŽETAK ZA JAVNOST Prijedlog plana za javnu raspravu

ožujak 2026.

Sadržaj

1. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	2
2. Ciljevi prostornog uređenja	2
3. Obrazloženje planskog rješenja	3
3.1. Prometna mreža	3
3.2. Namjena prostora	3
3.3. Planirana infrastruktura	4
3.3.1. Elektronička komunikacijska mreža	4
3.3.2. Plinovodna mreža	4
3.3.3. Elektroenergetska mreža	5
3.3.4. Vodovodna mreža	5
3.3.5. Odvodnja otpadnih voda	5
3.3.6. Odvodnja oborinskih voda	5
3.4. Iskaz prostornih pokazatelja	6

Nositelj izrade Plana: REPUBLIKA HRVATSKA
KOPRIVNIČKO – KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
GRAD KOPRIVNICA
Zrinski trg 1
Koprivnica

Stručni izrađivač Plana: Arhitektonski Atelier Deset d.o.o.
za arhitekturu i urbanizam
Kneza Mislava 15 10000 Zagreb



Financira
Europska unija
NextGenerationEU

1. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je područje između Ulice kneza Domagoja na sjeveru i Selingerove ulice na jugu.

Obuhvat plana je 7,38 ha.

Obje obodne ulice su u potpunosti izgrađene i to isključivo jednom tipologijom: obiteljskim kućama na građevinskim česticama širine 15 – 20 m. Starije kuće, koje datiraju iz druge polovice XX. stoljeća su u pravilu prizemnice s potkrovljem, a građevine novijeg datuma su katnice ili katnice s potkrovljem.

Izgradnju u neposrednom okruženju obilježavaju veće obiteljske kuće uz koje se na parceli uobičajeno nalazi niz pomoćnih građevina: garaže, spremišta, radionice i slično.

Gustoća izgrađenosti je visoka, iznosi prosječno oko 40%. Parcele su relativno uske i dugačke s kućama koje su smještene na ili uz jednu od bočnih međa. Zanimljivo je da se tipologija "poluugrađenog" načina gradnje ne primjenjuje na uobičajeni način, u kojemu se 2 susjedne "poluugrađene" zgrade grade na zajedničkoj međi, nego se zgrade grade na vrlo maloj udaljenosti od jedne bočne međe a s druge bočne strane se ostavlja prostor za kolni ulaz, zelenu površinu, predvrt i slično. Kuće se u pravilu "lijepe" uz istu bočnu među, u ovom slučaju to je istočna međa, a sa zapadne strane ostavljaju veći slobodan prostor.

Unutar tog oboda Generalnim urbanističkim planom Grada Koprivnice određen je obuhvat ovog Urbanističkog plana uređenja. Granice obuhvata su izrazito nepravilne jer su određene na temelju postojeće parcelacije i izgrađenosti.

Obuhvat plana načelno možemo podijeliti na 2 cjeline: vanjski pojas koji u pravilu čine dvorišta i vrtovi postojećih kuća u Domagojevoj i Selingerovoj i središnje neizgrađeno područje u kojemu dominira naslijeđena nepravilna parcelacija.

U tom je okruženju, koje je spontano ustanovilo svoja "pravila provedbe" potrebno osmisлити i dizajnirati područje za novu izgradnju koja će s jedne strane uvažiti zatečene i naslijeđene osobitosti a s druge strane omogućiti optimalno iskorištenje prostora i njegovo primjereno infrastrukturno i komunalno opremanje. Područje će se povezati na prometnu mrežu šireg područja preko Selingerove i Domagojeve ulice.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Cilj prostornog uređenja područja jezgrovitog je definiran u Odluci o donošenju kao „osiguranje uvjeta za individualnu stambenu izgradnju ili izgradnju mješovite namjene, javnih zelenih površina i površina za izgradnju potrebne infrastrukture“. Drugim riječima u prostoru obuhvata treba odrediti trase novih prometnica uz

koje će se formirati građevne čestice za gradnju građevina stambene i/ili mješovite namjene.

S obzirom na okruženje u kojemu dominiraju obiteljske kuće i zatečenu vlasničku parcelaciju pretpostavljeno je da će se u rubnim dijelovima obuhvata, koji se nalaze uz izgrađene parcele u Selingerovoj i Domagojevoj, graditi slična tipologija: obiteljska kuća s više pomoćnih građevina, te je formatiranje čestica u tom dijelu obuhvata prilagođeno tipologiji individualne stambene zgrade.

U središnjem dijelu obuhvata moguće je planirati stambenu izgradnju veće katnosti i gustoće stanovanja, te zelene i druge javne površine.

3. Obrazloženje planskog rješenja

3.1. Prometna mreža

Trase planiranih ulica su primarni element strukturiranja prostora. U obuhvatu su planirane 2 uzdužne ulice u smjeru zapad – istok, položene tako da omogućuju formiranje čestica za individualne stambene zgrade u rubnim dijelovima plana.

Južna uzdužna ulica završava slijepim krajevima dok se sjeverna povezuje s ulicom kneza Domagoja. Planirane su i 2 poprečne ulice smjera sjever – jug, koje povezuju uzdužne ulice.

Prometna mreža je povezana i zaokružena s dva slijepa završetka koje se nikako ne može izbjeći jer su prostorne mogućnosti povezivanja planiranih s obodnim ulicama ograničene postojećom izgradnjom.

Ulična mreža formira relativno velike građevne kasete u središnjem djelu obuhvata na kojima je moguća gradnja višestambenih zgrada.

U zemljišnom pojasu planiranih ulica smješten je dvosmjerni kolnik, obostrane pješačko biciklističke staze i obostrane zelene površine. S obzirom na to da je nositelj izrade u završnoj fazi izrade prijedloga plana za javnu raspravu iznenada promijenio mišljenje u svezi ukupne širine zemljišnog pojasa planiranih ulica i širina pojedinih elemenata njihovog poprečnog profila u ovom obrazloženju za iste nećemo navoditi nikakve dimenzije jer je moguće da će se ponovno mijenjati.

Naposljetku, svrha prostornih planova i jest osiguravanje prostornih mogućnosti za izgradnju potrebne prometne i druge infrastrukture a ne određivanje detaljnih elemenata pojedinih rješenja. Nebrojeno puta smo doživjeli da prostorni planovi, potpuno nepotrebno i kontraproduktivno propisuju detaljne uvjete izgradnje različitih infrastrukture.

Širina planiranih ulica dijelom je u okvirima članka 37. odredbi za provedbu GUP-a kojim je određeno da "širina koridora za ostale ulice treba biti 8,0 - 11,0 m". Pojedine planirane ulice su, temeljem zahtjeva nositelja izrade šire od tog GUP-om određenog okvira.

3.2. Namjena prostora

Najveći dio površina u obuhvatu planiran je za stambenu namjenu.

U rubnim dijelovima obuhvata planirana je isključivo stambena namjena s oznakom S1, na kojoj se mogu graditi stambene i pomoćne (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, plinska stanica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj itd) građevine i oznakom S2 na kojoj se uz naprijed navedeno na zasebnim građevnim česticama mogu uređivati i graditi prateće namjene: parkovi/perivoji, dječja igrališta, ambulanta, dječji vrtići, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, te kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže i manje infrastrukturne građevine.

U središnjim dijelovima obuhvata planirana je stambena namjena s oznakom S3 koja, sukladno Pravilniku, uključuje građevine stambene i stambeno-poslovne namjene.

Na ovim površinama se uz primarnu stambenu namjenu mogu uređivati i graditi sadržaji i građevine javne i društvene namjene te poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene).

U zapadnom dijelu obuhvata planiran je park površine oko 3500 m².

Površine stambene namjene u središnjem dijelu obuhvata dimenzionirane su tako da formiraju pravilne građevne čestice veće površine za gradnju manjih višestambenih zgrada te, ako se ukaže potreba, i javnih sadržaja.

Površine stambene namjene u rubnom dijelu obuhvata dimenzionirane su tako da omoguće optimalnu podjelu prostora na građevne čestice za gradnju obiteljskih kuća. U ovom dijelu obuhvata moći će se uvažiti postojeća geometrija katastarskog plana te će se nove građevinske čestice formirati u granicama postojećih vlasničkih čestica.

3.3. Planirana infrastruktura

Okruženje obuhvata Plana opremljeno je komunalnom, komunikacijskom i energetsom infrastrukturom.

3.3.1. Elektronička komunikacijska mreža

U Selingerovoj i Domagojevoj ulici izgrađena je distributivna kabelska kanalizacija elektroničke komunikacijske mreže.

U obuhvatu je planirana izgradnja distributivne kabelske kanalizacije za koju je rezerviran pojas širine 1 m u zemljišnom pojasu planiranih ulica. Planirana DTK spojit će se na postojeću DTK u obodnim ulicama.

3.3.2. Plinovodna mreža

U Selingerovoj ulici izgrađena je opskrba plinovodna mreža s cijevima promjera 100 mm a u ulici kneza Domagoja s cijevima promjera 100 mm i 80 mm.

U obuhvatu je planirana izgradnja opskrbe plinovodne mreže za koju je rezerviran pojas širine 1 m u zemljišnom pojasu planiranih ulica. Planirana mreža spojit će se na postojeće plinovode.

Uz sjeveroistočnu granicu obuhvata plana prolazi magistralni plinovod Budrovac_Varadždin DN 300-50. Zaštitni pojas plinovoda koji iznosi 30 metara obostrano od osi plinovoda ucrtan je u kartografski prikaz plinovodne mreže. U zaštitnom pojasu zabranjena je gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi.

3.3.3. Elektroenergetska mreža

Niskonaponska elektroenergetska mreža napaja se iz TS "Kneza Domagoja" koja je izgrađena na k.č.br. 5104/4, izvan obuhvata plana. Snaga instaliranog transformatora je 1000 kVA.

Za potrebe novih potrošača u obuhvatu planirana je izgradnja nove transformatorske stanice na površini parka u zapadnom dijelu obuhvata. Nova TS spojit će se na srednjenaponski elektroenergetski vod ulici kneza Domagoja. Za izračun snage transformatora u novoj TS potrebno je izvršiti detaljnu procjenu konačne izgrađenosti prostora.

3.3.4. Vodovodna mreža

U obodnim ulicama izgrađeni su cjevovodi vodovodne mreže profila 100 mm. Planirano je spajanje vodovodne mreže u obuhvatu Plana na te cjevovode.

3.3.5. Odvodnja otpadnih voda

U Selingerovoj ulici izgrađen je kanal mreže odvodnje otpadnih voda profila 400/500 mm s padom prema zapadu.

U kneza Domagoja izgrađen je kanal mreže odvodnje otpadnih voda profila 500/600 mm s padom prema zapadu.

Sustav odvodnje u dijelu ulice kneza Domagoja je visinski plitak te će se stoga prateći dio mreže odvodnje u obuhvatu plana izvesti s padom prema Selingerovoj ulici.

3.3.6. Odvodnja oborinskih voda

U poprečnom profilu planiranih ulica rezerviran je pojas za izgradnju kanala odvodnje oborinskih voda. S obzirom na malu slivnu površinu kolnika hidrauličkim proračunom treba ispitati mogućnost ispuštanja oborinskih voda na zelene površine koje su planirane uz kolnik. Time bi se izbjegli troškovi izgradnje cjevovoda za odvodnju te rasteretili recipijenti u koje se ispuštaju kanalizirane oborinske vode.

Sve infrastrukturne mreže su planirane u pojasu zelenih površina uz kolnik zbog jednostavnije i lakše izgradnje i održavanja.

Infrastrukturne mreže će se, zbog visokih troškova, vrlo vjerojatno graditi u etapama. Elektroenergetska mreža je osnovni uvjet za gradnju građevina u obuhvatu plana te je sigurno prioritet. Sljedeći prioritetni zahvati su gradnja vodovoda i mreže odvodnje otpadnih voda. Ostale mreže gradit će se sukladno financijskim mogućnostima i iskazanom interesu korisnika prostora.

3.4. Iskaz prostornih pokazatelja

Namjena površina

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	m ²	%
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	2606	
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	4688	
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	7820	
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	2799	
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	5753	
KN-1-1-5001	S1	Stambena namjena - isključivo stambena	3642	
S1 UKUPNO			27308	37,02%
KN-1-1-5002	S2	Stambena namjena	4777	
S2 UKUPNO			4777	6,48%
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena	8755	
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena	12972	
S3 UKUPNO			23874	29,45%
Stambena namjena UKUPNO			53812	72,94%
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina – park/peřivoj	2812	
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	973	
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	225	
Zelene površine UKUPNO			4010	5,44%
KN-1-1-5952		Pješačka površina	85	0,12%
KN-1-1-5950		Prometna površina	15865	21,51%
Obuhvat plana UKUPNO			73771	100,00%



Kontekst obuhvata plana



Predloženo plansko rješenje