

Pilot projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Grada Koprivnice – Podolice, Vinica i Kunovec Breg

ZLATKO FILIPOVIĆ

MLADEN MATICA

SNJEŽANA MARKOVIĆ SIROVEC

SAŠA CESTAR

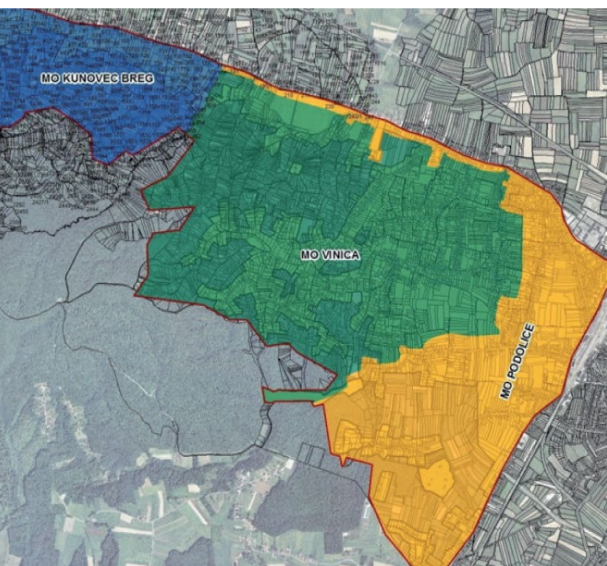
1. Uvod

Grad Koprivnica sjedište je Koprivničko-križevačke županije ukupne površine 91,74 m². Prema popisu od 2011. godine Grad Koprivnica pripadajućih devet naselja ima ukupno 30.854 stanovnika što čini 26,7 % stanovnika cijele Županije, a prosječna gustoća naseljenosti Grada iznosi 336 stan./km². Pilot projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Grada Koprivnice

obuhvaća dio naselja Koprivnica s mjesnim odborima Vinica i Podolice te naselje Kunovec Breg. Promatrani prostor omeđen je na sjeveru državnom cestom D2 prema Varaždinu, na jugoistoku državnom cestom prema Zagrebu te na jugu i jugozapadu šumskim područjem.

Podolice je građevinsko područje Grada Koprivnice sa značenjem riječi, *područje ispod brijega*. S procijenjenih 4.000 stanovnika predstavljaju područje Grada Koprivnice koje se naseljava posljednjih četrdeset i pet godina. Izgradnja ovog područja popraćena je prostorno planskom dokumentacijom koja je u nekim, manjim, dijelovima i realizirana. Gradnja građevina vezana je uz glavne prometnice – linearni tip naselja i to inicijativom stanovnika. Područje ima nedostatak javnih i društvenih sadržaja koji su planirani, ali ne i realizirani. Usprkos načinu na koji je područje izgrađeno ostavlja utisak nekog prostornog promišljanja

* Izvorni tekst Pilot projekta izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Grada Koprivnice – Podolice, Vinica i Kunovec Breg Zavod za prostorno uređenje Koprivničko-križevačke županije izradio je u 2017. – 2018. godini u sklopu projekta koji je organizirao Hrvatski zavod za prostorni razvoj u kojem su sudjelovali pojedini Zavodi za prostorno uređenje. Radovi su objavljeni u Zborniku radova pod nazivom Urbana sanacija, 2018. god. Ovaj članak predstavlja sažeti dio stručnog rada Pilot projekta.

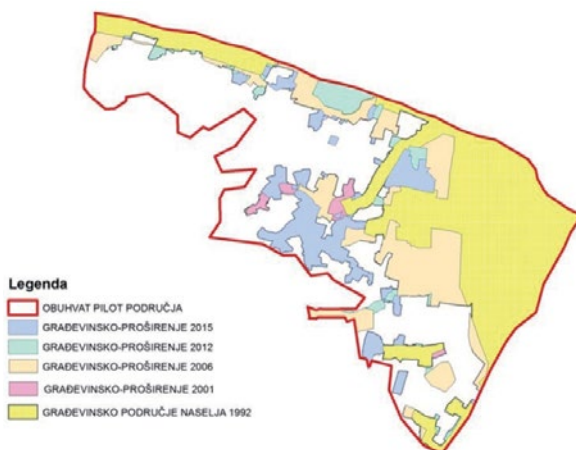


Sl. 1. Područje Pilot projekta sanacije – mjesni odbori Podolice, Vinica i Kunovec Breg (izradila: Snježana Marković Sirovec)

i reda u prostoru – teško je reći urbano uređenog prostora.

Vinica je građevinsko područje Grada Koprivnice smješteno sjeverozapadno od željezničke pruge te južno i istočno od područja Močila. Istočno od područja Vinice nadovezuje se područje Podolice. U prošlosti bilo je isključivo vinogradarsko – voćarsko područje, što se očituje i u značenju njegova naziva, *manja nastamba s podrumom u blizini vinograda (klet)*. S procijenjenih 3.000 stanovnika Vinica je postala značajna gradska četvrt koja ima velik utjecaj na Grad Koprivnicu. To je specifičan dio naselja koji se od drugih dijelova izdvaja topološkim uvjetima lokacije, tipologijom gradnje te brzinom i načinom transformacije namjene i korištenja prostora iz kultiviranog pejzaža vinograda u stambenu zonu individualne gradnje. Jedan, manji dio područja Vinice koji se direktno nastavlja na područje Podolice slijedio je način izgradnje koju ima područje Podolice te izgleda uređeno i planirano, ali veći dio područja Vinice spada u tipično neplanski izgrađeno područje.

Naselje Kunovec Breg je naselje s procijenjenih 600 stanovnika i predstavlja područje koje se naseljava posljednjih četirde-

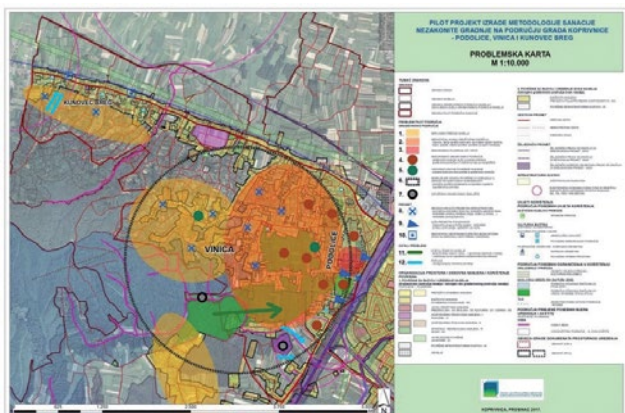


Sl. 2. Proširenje građevinskog područja od 2001. do 2015. godine (izradio: Mladen Matica)

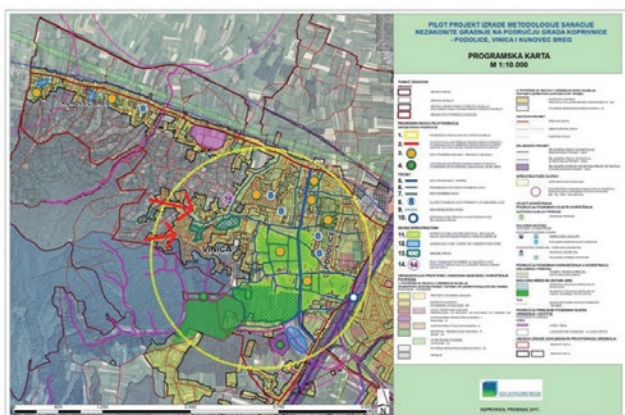
setak godina. Smješteno uz državnu cestu prema Varaždinu predstavlja tipičan linearni tip naselja s pretežitom individualnom stambenom namjenom bez javnih i društvenih sadržaja koji bi unaprijedili stambenu namjenu. U sklopu ovog područja uz glavnu prometnicu nalaze se trgovačko-uslužni sadržaji. Ostatak naselja Kunovec Breg prolazi kroz transformaciju namjene i korištenja prostora iz kultiviranog pejzaža vinograda u stambenu zonu individualne gradnje koja je neplanska, bez detaljnije urbanističke razrade koja bi dala osnovne smjernice razvoja naselja, prvenstveno trasiranja prometnih koridora te određivanja njihove širine, kao i trasiranje vodova infrastrukture. Ovaj dio naselja Kunovec Breg spada u tipično neplanski izgrađeno naselje.

2. Analiza stanja u prostoru

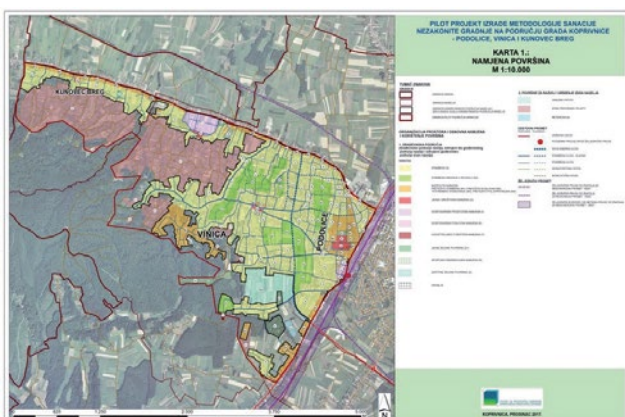
Kako bi se bolje pratilo stanje u prostoru analiziran je razvoj područja pilot projekta kroz prostorno plansku dokumentaciju u određenom vremenskom razdoblju. Izmjenama i dopunama Prostornog plana (bivše) Općine Koprivnica 2001. godine povećano je građevinsko područje na Vinici za 9,69 ha. Do povećanja je došlo na području Zvirišće i Crnogorskoj ulici. Izradom Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice 2006. godine akcepti-



Sl. 3. Problemska karta područja pilot projekta (izradila: Snježana Marković Sirovec)



Sl. 4. Programska karta područja pilot projekta (izradila: Snježana Marković Sirovec)



Sl. 5. Namjena površina (izradio: Mladen Matica)

rano je postojeće stanje u prostoru te sukladno tome u građevinsko područje naselja uvrštene su izgrađene površine odnosno stambene građevine. Građevinsko područje promatranog područja pilot projekta 2006. godine u odnosu na građevinsko područje iz 2001. godine (Prostorni plan Općine Koprivnica) povećano je za 134,46 ha. Ovim povećanjem obuhvaćeno je izgrađeno područje koje se vezalo neposredno uz postojeće građevinsko područje. I. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice iz 2012. godine na promatranom području pilot projekta došlo je do povećanja građevinskog područja za 27,0 ha. Ovim izmjenama i dopunama uvrštena su manja izgrađena područja. Status građevinskog područja dodijeljen je rasadniku u Močilama. II. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice iz 2015. godine na promatranom području pilot projekta došlo je do povećanja građevinskog područja za 79,9 ha. Do najvećeg povećanja došlo je na području Vinice.

Godine 2001. uvrštavanjem područja na Vinici (Zvirišće) u građevinsko područje uključeni su već izgrađeni dijelovi naselja koji su odvojeni fizički od ostalog dijela građevinskog područja. Izradom Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice i njegovim kasnijim izmjenama i dopunama nastavljena je tendencija praćenja širenjem građevinskog područja na već izgrađena stambena i mješovita područja (stambene građevine, klijeti te povremeno stanovanje). Navedenim proširenjima u građevinsko područje spojeni su svi dijelovi područja Vinice. Navedene izmjene i dopune na području pilot projekta prikazane su na kartografskom prikazu Proširenje građevinskog područja od 2001. do 2015. godine.

2.1. Analiza namjene pilot projekta

Područje pilot projekta kompleksno je s raznolikom namjenom, ali unatoč tome iznimno vezano za centar Grada Koprivnice. U tekstu koji slijedi opisane su namjene koje su zastupljene na ovom području.

Na području pilot projekta dominira stambena namjena sa samostojećim obitelj-

skim kućama smještenim na individualnim građevnim česticama. U sklopu čestice nalaze se pomoćne građevine (garaža i slično), okućnica s vrtom i voćnjakom. Prosječni broj etaža obiteljskih kuća je prizemnica s potkrovljem. Višestambena gradnja nije karakteristična za područje pilot projekta i nalazi se na dvije lokacije uz glavne prometne pravce. Na području Podolica način gradnje građevina organiziran je uz glavne prometne pravce, linearni tip naselja i to inicijativom stanovnika, a postao je intenzivniji sredinom 20. stoljeća. Iz tog perioda prevladava prizemna stambena gradnja s pomoćnim građevinama (uzgoj stoke za osobne potrebe i slično) i većim okućnicama (voćnjak, povrtnjak i vinograd), a iza okućnice često su velike obradive površine. Ovakav oblik gradnje karakterističan je i danas za ovo područje. Na području Vinice intenzivnija gradnja započinje šezdesetih godina dvadesetog stoljeća. Iz tog perioda prevladava prizemna stambena gradnja s pomoćnim građevinama (uzgoj stoke za osobne potrebe i slično) i većim okućnicama (voćnjak, povrtnjak i manji vinogradi). Sedamdesetih godina dvadesetog stoljeća gradnja na području Vinice je sve intenzivnija. Tu prevladavaju suvremene prizemne i jednokatne stambene građevine s velikim okućnicama često puta i duplo većim no što su u centralnom dijelu grada. Fizička struktura, namjena građevina i građevnih čestica isprepletana je te je bilo teško odrediti gdje počinje stanovanje, a gdje su vinogradi s klijetima. Intenzivna izgradnja područja Vinice nastavlja se odvijati osamdesetih i početkom devedesetih godina dvadesetog stoljeća gdje to poprima značajne razmjere i sve više područja za vinograde nestaje i formiraju se stambena područja. Način širenja građevinskog područja Vinice je zaposjedanje prevelikih površina koja su u međuprostorima ogromnih blokova neizgrađena jer se nastavlja linearni tip gradnje uz glavne prometne pravce, a unutrašnjost blokova ostaje poljoprivredna površina. Negativnost urbanizacije većeg dijela područja Vinice je njen više manje stihijski karakter, bez detaljnije urbanističke razrade koja bi dala osnovne smjernice razvoja naselja, prvenstveno određivanje pravaca pro-

metnih koridora, njihove širine te trasiranje vodova infrastrukture.

Na području Podolica i Vinice unutar stambene namjene nalaze se ostaci nekadašnjih vinograda koji nemaju više kvalitete i najčešće su to bolesni nasadi, koje je potrebno izmjestiti. Početkom dvadeset i prvog stoljeća grade se prve višestambene građevine na području Podolica. Trend gradnje višestambenih građevina uz važnije prometne pravce se nastavio. Prosječni broj etaža višestambenih građevina je prizemlje, tri kata i potkrovlje. Gradnja višestambenih građevina započela je 2005./2006. godine. Na području Podolica detaljnim planom uređenja »Zagorska« planirano je stambeno naselje u okviru kojeg su planirane višestambene građevine. Izgradnja ovog naselja nije započela.

Sredinom devedesetih godina dvadesetog stoljeća na području Podolica formira se blok na kojem se razvija poslovno-trgovački centar sukladno prostorno planskoj dokumentaciji. U posljednjih trideset godina očigledna je tendencija transformacije područja pilot projekta u stambenu zonu individualnog stanovanja sa sve većim povećanjem broja stanovnika. Rubna područja obiju namjena stambena i poljoprivredna – vinogradi s klijetima teško je jednoznačno odrediti jer su karakteristike obje namjene prisutne od čestice do čestice. Stoga je u posljednjim izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice poljoprivredna namjena – vinogradi s klijetima uključena u građevinsko područje kao mješovita namjena – povremeno stanovanje. Neki dijelovi ovog područja već se koriste za stalno stanovanje. Nekadašnja poljoprivredna namjena – vinogradi u neposrednoj blizini naselja Koprivnice na obroncima Kalnika (Vinica, Crna Gora), transformirana su u privremena, a zatim u područja za stalno stanovanje. To znači da se Koprivnica širi na okolno brežuljkasto područje, urbanizirano je neplanski što danas pričinjava poteškoće. Transformacija postojeće strukture vinograda s klijetima u individualnu stambenu gradnju i dalje se nastavlja.

Sredinom osamdesetih godina na području Vinice počinje izgradnja centra Vinica. Od tada je izgrađen društveni dom, osnovna

škola do četvrtog razreda, vrtić i uslužne namjene (trgovina) koje i danas djeluju, ali bez razvojnih elemenata. Vjerski život na području Podolice, Vinica i naselju Kunovec Breg odvija su u sklopu župe Uznesenja Blažene Djevice Marije u Močilama i župe sv. Leopolda Bogdana Mandića. Sportsko-rekreativna zona Streljane »Crna Gora« tradicionalno je mjesto za sport i rekreaciju stanovnika Koprivnice. Sastoji se od sportskih staza sa sportskim pomagalicama, dječjeg igrališta, pješačke staze, a sve se nalazi u sklopu šume Crna Gora.

Na ostalom poljoprivrednom tlu omogućava se izgradnja poljoprivrednih gospodarskih građevina klijeti u vinogradima, spremište poljoprivrednih proizvoda (voća, povrća i drugih poljoprivrednih proizvoda) te spremište alata i strojeva.

2.2. Analiza komunalne infrastrukture

Područje pilot projekta omeđeno je državnim cestama, a najveći dio prometa odvija se nerazvrstanim cestama. Nerazvrstane ceste koje imaju glavni značaj asfaltirane su i opremljene kompletnom infrastrukturom i komunalnom opremom (pješačke staze, električna energija, vodoopskrba, plinoopskrba, odvoz smeća, telefon, oborinska odvodnja, ulična rasvjeta i ostalo). Pješačko-biciklističkih staza nema na cijelom području pilot projekta. Ostale nerazvrstane ceste koje imaju sekundarni značaj u pravilu su asfaltirane sa djelomičnom infrastrukturnom i komunalnom opremom (električna energija, vodoopskrba, plinoopskrba, odvoz smeća, telefon, ulična rasvjeta). Problem predstavljaju uske ulice s nemogućnošću proširenja, slijepo ulice bez okretišta te buka i prašina kod neasfaltiranih ulica. Niskonaponska mreža na području pilot projekta postavljena je zračno na drvenim i betonskim stupovima. Opremljenost niskonaponskom mrežom je odlična i broj priključaka je velik. Područjem Podolica i Vinice prolazi nadzemni dalekovod 2x110kV. Ovaj dalekovod svojim zauzimanjem prostora i zaštitnim koridorom dijeli prostor Vinice i Podolica na dva dijela.

2.3. Analiza uvjeta za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

U svrhu očuvanja i unapređenja područja pilot projekta izvršena je valorizacija svih kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti u svim bitnim elementima koji prostor čine prepoznatljivim i kao takvi su nositelji identiteta ovog prostora. Integralni pristup vrednovanja i zaštite prirode, kulturnih dobara i krajobraza na području pilot projekta podrazumijeva nedjeljivu povezanost s neposrednom okolinom i širim prostorom. Na području pilot projekta nalazi se Staro stablo pitomog kestena koje je zaštićeno kao spomenik prirode, a park platana u Močilama ima prijedlog za zaštitu. Područje pilot projekta jednim dijelom je u području ekološke mreže i to područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove: Crna Gora HR2001320 i područja očuvanja značajna za ptice: Bilogora i Kalničko gorje HR1000008.

Na području pilot projekta određene su lokacije krajobraznih vrijednosti prema kojima treba imati poseban odnos kada su intervencije u prostoru u pitanju s ciljem njihovog očuvanja, a osobito vrijedni predjeli su na obroncima južno od Koprivnice, područje Crne Gore i kultivirano područje Vinice. Pilot projekt odnosi se na područje na kojemu je zastupljeno nekoliko kulturnih dobara. Najznačajnije kulturno dobro je Crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije koja se nalazi u Močilama i ima trajnu zaštitu od strane Ministarstva kulture pod brojem registra Z-2796. Ostala kulturna dobra su od lokalnog značaja i uloga im je očuvanje identiteta i tradicije prostora. Od toga možemo izdvojiti četiri arheološka lokaliteta i zona, jedan je lokalitet Dubovečki Breg, južno od škole na Vinici i tri u Kunovec Bregu, lokalitet Kunovec Breg, lokalitet kod kuće Balaško i lokalitet Šterc. Od povijesno-memorijalnih područja ovdje se nalazi pravoslavno groblje uz Zagrebačku cestu. Na varaždinskoj cesti od sakralnih građevina nalazi se kapela poklonac Bijeg u Egipat koja ima lokalni značaj.

2.4. Dokumenti prostornog uređenja

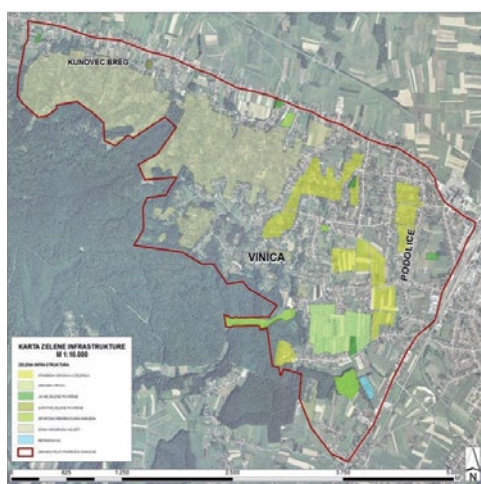
Sva postupanja vezana za gradnju i urbanističko uređenje područja pilot projekta moraju biti sukladna važećim dokumentima prostornog uređenja. Jedan dio područja Podolice potpada pod obuhvat Generalnog urbanističkog plana te se postupa sukladno istom, a ostatak područja sukladno Prostornom planu uređenja Grada Koprivnice. Za područje Podolice na snazi je Detaljni plan uređenja »Zagorska«, koji još nije realiziran. Na ovom području određena je obveza izrade urbanističkih planova uređenja »Zagorska-Crnogorska« i »Podolice« te do njihove izrade na tom području nije dozvoljena nova gradnja.



Sl. 6. Prometna mreža (izradila: Snježana Marković Sirovec)

3. Anketa

Za potrebe pilot projekta provedena je anketa, ukupno je ispitano 47 stanovnika s ovog područja. Anketa se sastojala od 39 pitanja i obuhvaćala je opća pitanja, pitanja o prometu, gospodarenju otpadom, javnim i društvenim sadržajima te javnim zelenim površinama. Zaključak ankete – najčešći prijedlozi vezani su za uređenje cesta: asfaltiranje, proširenje, izgradnja komunalne infrastrukture, uređenje pješačko-biciklističkih staza, rješavanje problema oborinske odvodnje, usporavanje prometa ugradnjom ležećih policajaca i slično. Zanimljivost je da je 94 % ispitanih izjavilo da su voljni ustupiti dio svoje čestice za uličnu



Sl. 7. Mreža zelene infrastrukture (izradila: Snježana Marković Sirovec)



Sl. 8. 3D idejnog rješenja urbane sanacije dijela pilot područja (izradila: Snježana Marković Sirovec)



Sl. 9. 3D idejnog rješenja urbane sanacije dijela pilot područja – centralni dio pilot područja sa sportom i rekreacijom (izradila: Snježana Marković Sirovec)

mrežu. Prijedlozi za uvođenje javnog prijevoza, asfaltiranje ulica, prijelaz preko pruge kao prometne prepreke izgradnjom tunela ispod pruge ili cestovni prijelaz. Kao veliki nedostatak istaknuta je potreba za osnovnom školom, dječjim vrtićem, sportsko-rekreacijskim i parkovnim površinama.

4. Analiza postupka legalizacije

Na prostoru Grada Koprivnice ukupno je zaprimljeno 6 528 zahtjeva za legalizacijom nezakonito izgrađenih zgrada, obiteljskih kuća, pomoćnih, poljoprivrednih, poslovnih i drugih vrsta zgrada. Za područje pilot projekta Podolice, Vinica i Kunovec Breg prema podacima AZONIZ-a iz 2017. god., izdano je ukupno 1 690 rješenja o izvedenom stanju. S obzirom na vrstu zahvata, izgrađenih zgrada je 1 559, odnosno 92,2 %, a broj rekonstrukcija postojećih zgrada je 131, odnosno 7,8 %. Rekonstrukcije postojećih zgrada odvijale su se većinom unutar građevinskog područja naselja. Izvan građevinskog područja pilot projekta izgrađene su 282 zgrade odnosno 18,1 %. Od tog broja izgrađenih stambenih zgrada je 156. Najveći broj izgrađenih legaliziranih zgrada nalazi se na području Kunovec Brega i zapadnom dijelu Vinice.

5. Zaključak prostorne analize pilot projekta

Na temelju prethodnih analiza područja pilot projekta s aspekta namjene površina, komunalne infrastrukture, zaštite prirode, krajobraza i kulturnih dobara te planiranih dokumenata prostornog uređenja doneseni su zaključci o stanju u kojem se nalazi područje pilot projekta. Vezano za prostornu uređenost na području pilot projekta prevladavaju blokovi velikih razmjera poluotvorenog tipa s velikim poljoprivrednim površinama u njihovoj unutrašnjosti. Građevne čestice formiraju se uz glavne prometne pravce što je odlika ruralnog urbanizma. Prevladava privatno vlasništvo, odnosno vlasnici građevnih čestica su privatne osobe. U okviru kvalitete

izgradnje zaključuje se da prevladava dobra do odlična kvaliteta izgrađenosti sa suvremenim oblicima gradnje te su zastupljene građevine izgrađene krajem 20. i početkom 21. st. Analizirajući uređenost građevnih čestica na području Podolice građevne čestice su uređene i opremljene, na području Vinice i naselja Kunovec Breg građevne čestice su nešto veće od prosječnih na području Grada Koprivnice te su pretežito dobro uređene i opremljene. Kod analize nezakonite izgradnje uočeno je da prevladava velik broj nezakonito izgrađenih zgrada stambene namjene unutar građevinskog područja naselja. Područje Vinice pripada neplanski izgrađenom području koje nakon izgradnje potpada pod građevinsko područje. Ovakav oblik gradnje, u svijetu se povezuje sa siromaštvom, međutim ovdje to nije slučaj. Gradi se na vlastitom zemljištu, s kvalitetnim materijalima i građevine su visokog standarda. Sve analize i postignuti zaključci u dosadašnjem radu mogu se sažeti kroz opis razloga sanacije, postavljanje zadataka sanacije kroz koje ćemo doći do realizacije postavljenih ciljeva sanacije.

5.1. Razlozi sanacije područja pilot projekta

Razlozi sanacije područja pilot projekta proizlaze iz stvarne potrebe za urbanističkim uređenjem ovog područja sukladno suvremenim načinima uređenja naselja i opremljenosti komunalnom infrastrukturom te zakonske potrebe sukladno Zakonu o prostornom uređenju. Razlozi sanacije područja pilot projekta su sljedeći: neracionalno korištenje prostora, neracionalan oblik izgradnje blokova, nedostatak parcelacije, nerealizirani postojeći planovi, monotonija ambijenta, spavaonica grada bez dodatnih sadržaja koji obogaćuje stanovanje, nedostatak javnih zelenih površina, nedostatak dječjih igrališta – mjesto za okupljanje stanovnika, nedostatak javnih i društvenih namjena, nedostatak uslužnih djelatnosti, degradacija krajolika pejzažno zanimljivih brežuljkastih vinograda neodgovarajućom izgradnjom kuća za odmor, nekvalitetna postojeća prometna infrastruktura, prometna

infrastruktura bez jasnih dominantnih prometnih pravaca, nedostatak pješačko-biciklističkih staza i nedostatak javnog prijevoza.

5.2. Zadaci sanacije područja pilot projekta

Glavni zadatak sanacije je prihvatiti činjenicu o lošem postojećem stanju, a ostalih zadataka sanacije područja pilot projekta ima više. Prije svega to je orijentacija gradnje na unutarnje rezerve prostora kako bi se postigla racionalnija potrošnja prostora, a ona se odnosi na: formiranje novih blokova, stvaranje nove ulične mreže, uvođenje principa parcelacije koji će doprinijeti racionalnom korištenju zemljišta, racionalnije korištenje unutrašnjosti bloka kao polujavnog ili javnog prostora za javne i društvene namjene koje ne narušavaju stanovanje (npr. prostor za odmor i igru djece, zelene površine i slično). Slijedi odgovorniji odnos prema građevnoj čestici koji podrazumijeva uređenje građevnih čestica prema određenim uvjetima i pravilima. Sljedeći zadatak je formirati novu društvenu namjenu te ju povezati kako bi se podigao ukupni životni standard, a odnosi se na uvođenje javnih, društvenih i uslužnih namjena unutar stambenih zona, pružanje socijalnih, zdravstvenih i društvenih usluga. Potrebno je i formirati više većih javnih zelenih površina – dječja igrališta i parkovne površine (izgradnja površina za igrališta unutar stambenih zona, formiranje parkovnih zelenih površina.) Kako bi se postigla zaštita od daljnjeg narušavanja prirodnih krajolika vinograda potrebna je izrada prostornih planova za ovo područje s detaljnim uvjetima gradnje te poštivanje uvjeta zadanih u planovima o širenju novih izgrađenih površina. Jedan od ciljeva svakako treba biti reorganizacija prometnog sustava na jasan način i prema pravilima struke što obuhvaća dobro povezane prometne i komunikacijske usluge, povezivanje ljudi, radnih mjesta, škola i slično.

5.3. Ciljevi sanacije područja pilot projekta

Ciljevi sanacije: glavni cilj je podizanje kvalitete života, a osim njega ima i nekoliko podciljeva. Kako bi se osiguralo odgovorno i razvojno korištenje prostora potrebno je smanjiti prostornu i urbanu raštrkanost te postići uravnoteženo stanovanje prilagođeno demografskim potrebama uz očuvanje arhitektonske kvalitete i identiteta. Potrebna je izrada kvalitetne prostorno-planske dokumentacije s posebnim naglaskom na provođenju iste kako bi se ostvario održivi razvoj područja tako i Grada, kombinacija namjena – stanovanja, usluga, poslovanja i slično.

6. Problemska karta s katalogom problematičnih situacija

Za izradu prijedloga rješenja područja pilot projekta izrađena je problemska karta koja osim nezakonite izgradnje prikazuje sve problematične situacije i nedostatke unutar građevinskog područja naselja, prometa te ostalih problema područja pilot projekta. Katalog problematičnih situacija prikazan je na slici 3. pod rednim brojevima kako nadalje slijedi:

1. Neplansko širenje naselja
2. Nedostatak javnih i društvenih sadržaja – trgovina, dječja igrališta adekvatno opremljena dječjim igralima, trgovci, pjacete, zelene površine, površine za sport i rekreaciju
3. Neizgrađena planirana osnovna škola i dječji vrtić s jaslicama
4. Neizgrađeno građevinsko područje – građevinsko područje se širi, a na području Podolica su postojeća građevinska područja koja su neizgrađena
5. Vinogradi unutar stambene namjene – poljoprivredna površina postala je građevinsko područje
6. Nesrazmjernost odnosa površine za izgradnju u odnosu na koeficijent izgrađenosti – prevelika površina namijenjena za izgradnju, a gustoća izgrađenosti je premalena
7. Zapušteno građevinsko područje
8. Neodgovarajuća prometna infrastruktura – prometnice nedostatne širine bez bicikli-

stičko-pješačkih staza, nedostatak urbanog mobilijara (klupe, koševi za smeće ...), nedostatak javnog prijevoza

9. Loša prometna povezanost – željeznička pruga kao fizička barijera, nedostatak prijelaza preko pruge – pješački i za vozila

10. Nedostatak obostranih pješačko-biciklističkih staza na državnoj cesti prema Varaždinu

11. Utjecaj šume na naselje – divlje životinje (veprovi, lisice, ...) ugrožavaju sigurnost u naselju i zadržavaju se na zapuštenim poljoprivrednim površinama

12. Poplave – neodgovarajuća oborinska odvodnja.

6.1. Programska karta

Na temelju problema uočenih na području pilot projekta određen je okvirni program razvoja koji je prikazan na slici 4. pod rednim brojevima kako slijedi:

1. Područje za razvoj novog vrtnog naselja
2. Zaustaviti daljnje širenje građevinskog područja – uvođenje novih uređenih građevinskih površina unutar već postojećeg građevinskog područja
3. Nova stambena namjena – gradnja građevina u zelenilu, odnosno prirodi
4. Aktiviranje zapuštenih građevinskih područja
5. Nova prometnica – sabirna
6. Proširenje postojećih stambenih ulica
7. Nova stambena ulica
8. Slijepe stambene ulice formirati u dvosmjerne ulice
9. Nova biciklistička staza
10. Izgradnja podvožnjaka ili nadvožnjaka kod željezničke pruge
11. Korekcija dijela nature 2000 POVS
12. Akumulacija vode
13. Gradski vrtovi
14. Područje pilot projekta potrebno je uključiti u već postojeću izradu GUP-a ili donijeti obvezu izrade novog UPU-a.

Dobiveni zaključci i okvirni program razvoja su polazišta na temelju kojih se planira daljnji razvoj područja pilot projekta sa prijedlogom rješenja.

7. Prijedlog urbanističkog plana sanacije područja pilot projekta

Područje pilot projekta važno je za daljnji razvoj cijelog Grada Koprivnice stoga su na temelju uočenih problema i određenog programa na području pilot projekta određene namjene poštujući postojeće stanje i razmatrajući planirano stanje razvoja s mjerama sanacije prostora kako bi se prostor mogao razvijati u kvalitetnijem urbanističkom smjeru. Mjere sanacije određene su na način da posluže kao primjer odnosno način rješavanja sličnih situacija u prostoru koje se ponavljaju na više mjesta područja pilot projekta: neizgrađena područja u unutrašnjosti blokova koji su pre-dimenzionirani, vinogradi unutar građevinskog područja, zona vinograda i klijeti izvan građevinskog područja.

Na području pilot projekta planirano je vratiti izgradnju unutar postojećeg građevinskog područja tako što će se neizgrađene površine urediti za novu izgradnju. Postojeći veliki blokovi, s gradnjom uz prometnicu i velikim neizgrađenim površinama u unutrašnjosti bloka, uvođenjem novih stambenih prometnica dijele se na manje površine blokova na kojima je omogućeno racionalno graditi. Upravo na tim, novo formiranim blokovima, planiran je novi oblik stambene izgradnje – stambena namjena u zelenilu. Ovdje se omogućuje formiranje građevnih čestica većih površina nego na ostalom području Grada.

Kako bi se izbjegla značajka prostora kao gradske spavaonice planirano je razviti društvene centre područja. Pojedinačni društveni centri su već započeti sa razvojem, kao na Vinici, a neki su planirani, kao na Podolicama, ali svakako je planiran njihov značajniji razvoj. U sklopu javne i društvene namjene (postojeća i planirana osnovna škola i vrtić) kao nositelja razvoja društvenog centra uvode se nove namjene mješovita – pretežito stambena i pretežito poslovna.

7.1. Opis zastupljenih namjena površina građevinskog područja pilot projekta

Stambena namjena S, ukupne površine $P = 316,40$ ha. U sklopu stambene namjene mogu se graditi građevine koje su u službi osnovne namjene, a to su: stambeno-poslovna namjena, poslovna namjena sa sadržajima koji nisu suprotni stambenoj namjeni, rekreacijska namjena – dječja igrališta, parkovi, trgovci i slično, što će doprinijeti većoj kvaliteti osnovne namjene stanovanja. Dozvoljeno je graditi stambene građevine – obiteljske kuće i stambene građevine do šest stanova.

Stambena namjena u zelenilu S2, ukupne površine $P = 74,66$ ha. Nova namjena koja se uvodi kao poseban oblik stambene gradnje gdje će biti zastupljena stambena gradnja u zelenilu. Planirana je isključivo za slobodnostojeće stambene građevine – obiteljska kuća. U sklopu ove namjene mogu se graditi građevine koje su u službi osnovne namjene, a to su: stambeno-poslovna namjena, poslovna namjena sa sadržajima koji nisu suprotni stambenoj namjeni, rekreacijska namjena – dječja igrališta, parkovi, trgovci i slično što će doprinijeti većoj kvaliteti osnovne namjene.

Mješovita namjena – pretežito stambena M1, ukupne površine $P = 39,68$ ha. U sklopu ove namjene mogu se graditi građevine koje su u službi osnovne namjene, a to su: stambeno-poslovna namjena te javna i društvena namjena. Mogu se graditi stambene građevine, višestambene građevine do šest stanova.

Mješovita namjena – pretežito poslovna M2, ukupne površine $P = 16,96$ ha. U sklopu ove namjene mogu se graditi građevine koje su u službi osnovne namjene, a to su: poslovna namjena, stambeno-poslovna namjena, javna i društvena namjena, gospodarska namjena. Mogu se graditi stambene građevine, višestambene građevine do šest stanova i višestambene građevine s neograničenim brojem stanova.

Mješovita namjena – povremeno stanovanje M3, ukupne površine $P = 26,08$ ha. U sklopu ove namjene omogućava se izgradnja građevina povremenog stanovanja – kuća za odmor, vikend građevina, građevina za povremeni boravak, pomoćnih građevina u

funkciji osnovne (drvarnica, spremište, garaža, poljoprivredne gospodarske građevine i slično). Unutar osnovne namjene građevine povremenog stanovanja moguće je planirati i druge vrste sadržaja u funkciji osnovne namjene (sportski tereni, igrališta, ruralni turizam, kušaonice i slično).

Mješovita namjena – pretežito poljoprivredna M4, ukupne površine $P = 3,48$ ha. U sklopu ove namjene su površine za smještaj zgrada poljoprivredne namjene i gdje prevladaju agrarni elementi, vezani uz uzgoj životinja, biljaka i proizvodnju različitih poljoprivrednih proizvoda. Potrebno je voditi računa o utjecaju namjene na okolno područje.

Javna i društvena namjena D, ukupne površine $P = 5,72$ ha. U sklopu ove namjene mogu se graditi predškolske ustanove, osnovne škole, zdravstvene, kulturne i socijalne ustanove, građevina kulture i sporta, vjerske građevine i slično.

Gospodarska namjena – proizvodna I, ukupne površine $P = 11,9054$ ha. Površine namijenjene proizvodnoj djelatnosti kao što je onečišćujuća i tiha industrija, skladišta, servisi, veće zanatske radionice i druge djelatnosti.

Gospodarska namjena – poslovna K, ukupne površine $P = 2,84$ ha. Površine namijenjene poslovnim djelatnostima kao što su trgovački i veletrgovački sadržaji, skladišta, uslužne djelatnosti, komunalno servisne i druge djelatnosti.

Ugostiteljsko-turistička namjena T, ukupne površine $P = 0,40$ ha. Uz osnovnu namjenu dozvoljena je izgradnja sportsko-rekreativnih i poslovnih sadržaja koji su u funkciji različitih turističkih usluga.

Javne zelene površine Z1, ukupne površine $P = 3,9196$ ha. Uređuju se kao parkovi, dječja igrališta, šetališta i slični prostori s uređenjem nasada i postavom urbane opreme.

Sportsko-rekreacijska namjena R, ukupne površine $P = 14,52$ ha. Prostori namijenjeni izgradnji sportskih građevina i uređenju otvorenih površina za sport i rekreaciju.

Zaštitne zelene površine Z, ukupne površine $P = 0,5126$ ha. To su planski i/ili prirodno oblikovani prostori zelenila namijenjeni za odvajanje prostora različitih namjena. U ovim

prostorima nije dozvoljena izgradnja građevina već smještaj infrastrukturnih koridora, izgradnja parkirališta, postavljanje reklamnih panoa, te je dopušteno uređenje isključivo staza i šetnica, spotskih terena, manjih odmorišta te dječjih igrališta.

Groblje, ukupne površine $P = 0,3731$ ha.

7.2. Opis zastupljenih namjena površina izvan građevinskog područja pilot projekta

Gradski vrtovi, ukupne površine $P = 28,93$ ha. Novouvedena namjena, a potreba se javila kako površine u blizini građevinskog područja naselja ne bi ostale neuređene ili se koristile na neodgovarajući način. Namjena gradski vrtovi sukladna je namjeni stanovanja, naročito pomaže u stvaranju stambenog vrtnog naselja. Način korištenja ovog područja odredio bi se unutar mjesnih odbora, vlasnika zemljišta i stanovnika cijelog Grada Koprivnice.

Retencija A, ukupne površine $P = 2,1315$ ha. Na javnim zelenim površinama omogućuje se graditi retencije pod uvjetom da se oblikovanje i građenje istih provede na način da se ove površine koriste prema svojoj osnovnoj namjeni kao javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajem namijenjenim rekreaciji i odmoru građana, a iznimno u slučaju nailaska velike količine vode ove površine se privremeno mogu iskoristiti kao retencije radi zaštite okolnog područja i građevina od plavljenja.

Zona vinograda i klijeti V, ukupne površine $P = 227,66$ ha. Na području ostalog poljoprivrednog tla mogu se graditi klijeti i spremišta voća kao gospodarske građevine u funkciji rekreativne poljoprivrede kao i za obavljanje proizvodnih i turističkih gospodarskih djelatnosti. U svrhu promicanja i očuvanja tradicije vinogradarstva dozvoljava se gradnja etno kuća, obnova starih klijeti, kušaona vina i slično.

7.3. Osvrt na namjenu vinograda s klijetima unutar i izvan građevinskog područja pilot projekta

Analizom stvarnog i planiranog načina korištenja postojećih površina mješovite namjene – povremeno stanovanje M3. procijenjena je potreba za smanjenjem tih površina na sljedeći način:

- dio površine postojeće mješovite namjene – povremeno stanovanje pridružen je stambenoj namjeni i stambenoj namjeni u zelenilu
- dio površine postojeće mješovite namjene – povremeno stanovanje pridružen je zoni vinograda i klijeti
- dio je ostao kao mješovita namjena – povremeno stanovanje.

Područje pilot projekta gdje se nalaze vinogradi s klijetima planirano je izvan građevinskog područja kao zona vinograda i klijeti te se može koristiti za vinogradarstvo i voćarstvo.

7.4. Opis prometne mreže zastupljene unutar područja pilot projekta

Nova sabirna ulica je planirana u postojećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a ovim pilot projektom sanacije njezin pravac je preuzet i produžen te predstavlja osovinu prometa na području Vinica – Podolice. Potreba za formiranjem ovakve ulice je velika kako bi se rasteretio postojeći promet i ostvarili jasni prometni pravci.

Stambena ulica – glavna je mreža nekoliko postojećih prometnica na području pilot projekta koje se predlažu proširiti formirajući prometnice koje odgovaraju današnjim standardima za odvijanje prometnog, pješačkog i biciklističkog prometa.

Stambena ulica je mreža postojećih i planiranih prometnica na području pilot projekta sanacije. Planirano je postojeće stambene ulice, gdje lokalna situacija omogućuje, proširiti i prilagoditi ih suvremenim potrebama odvijanja prometa tako što će se izraditi potrebna širina kolnika, obvezna pješačka staza gdje je moguće i biciklistička staza te uvođenje zaštitne zelene površine i/ili drvoreda. Gdje

nije moguće ostvariti zadani minimum za stambenu ulicu predlaže se formirati mrežu jednosmjernih stambenih ulica.

Na području pilot projekta nalazi se određen broj slijepih stambenih ulica, za koje je formiranje u standardne stambene ulice potrebno rušenje postojećih stambenih kuća, što smatramo u ovoj fazi sanacije kao loše rješenje pa se takve ulice zadržavaju.

Planirane su nove stambene ulice koje formiraju nove blokove i takve ulice je planirano izgraditi prema suvremenim prometnim standardima.

Izvan građevinskog područja nalaze se postojeće nerazvrstane ceste koje su unutar zone vinograda i klijeti. Potrebno je takve ceste prilagoditi suvremenim standardima za nesmetano odvijanje prometa.

7.5. Opis uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora područja pilot projekta

Na području pilot projekta predlaže se smanjenje obuhvata ekološke mreže – Natura 2000, područje očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove (POVS) koji se nalazi unutar postojećeg građevinskog područja, na način da se obuhvat proteže do granice građevnog područja naselja. Ukida se postojeća obveza izrade UPU-a »Podolice« i UPU-a »Zagorska – Crnogorska« jer su uvjeti gradnje i uređenja prostora određeni ovim pilot projektom, a detaljnija razrada se rješava idejnim rješenjima. Predlaže se proširenje postojećeg obuhvata GUP-a na cijelo građevinsko područje Podolice i Vinice ili da se za cijelo područje Vinice i Podolice odredi obveza izrade UPU-a. Na taj način bi se detaljnije određivao način gradnje i uređenja područja ovog dijela Grada.

7.6. Opis načina i uvjeta gradnje područja pilot projekta te rješenja »zelene infrastrukture« područja pilot projekta

Područje pilot projekta prema dozvoljenom broju etaža podijeljeno je na područje niske izgradnje i područje visoke izgradnje. Na području niske izgradnje dozvoljena je grad-

nja građevina od tri do pet etaža, odnosno podrum/suteren, prizemlje, jedan ili dva kata i potkrovlje. Na području visoke izgradnje dozvoljena je gradnja građevina od šest do sedam etaža, odnosno podrum/suteren, prizemlje, tri ili četiri kata i potkrovlje. Ovim pilot projektom uvodi se nova značajka prostora odnosno nova namjena takozvana zelena infrastruktura. Rješenje se sastoji od mreže gradskih vrtova, zajedničkih zelenih površina unutar stambenih dijelova, javnih zelenih površina te planiranih retencija, a sve se nastavlja na šumu Crna Gora. Zajedno čine vrijednu i prijeko potrebnu površinu i područje koje utječe na razvoj ekološke zaštite cijelog Grada – pluća Grada. Područje se može koristiti za raznovrsne oblike sporta, rekreacije, zabave, šetnice, biciklističkih staza, a sve popraćeno odgovarajućom urbanom opremom.

7.7. Opis idejnog rješenja urbane sanacije dijela područja pilot projekta »vrtno naselje«

Područje dijela pilot projekta »vrtno naselje« potrebno je prilagoditi suvremenim potrebama ljudi i izgraditi »po mjeri čovjeka«. Velike neizgrađene građevinske površine potrebno je preparcelirati, uvesti novu racionalnu prometnu mrežu sa suvremenim standardima. Uvođenjem novih stambenih prometnica omogućeno je formiranje novih gradskih blokova te se na taj način uređuje neizgrađeno građevinsko područje.

Idejnim rješenjem urbane sanacije dijela područja pilot projekta »vrtno naselje« postojeći značaj centra Vinice pojačan je uvođenjem mješovite namjene – pretežito stambena te se na taj način omogućuje razvoj novih namjena, a ne samo stambena. Planiran je razvoj novih uslužnih, trgovačkih, društvenih, zdravstvenih i drugih namjena te se tako formira značajniji centar područja Vinica. U centralnom dijelu društvene namjene formirano je mjesto za okupljanje – trg. Unutar novog centra Vinica uvedena je sportsko-rekreacijska namjena koja je namijenjena cijelom području. Sastoji se od javne zelene površine kao mirnije zone i u drugom dijelu aktivnije zone u kojoj

se nalaze površine namijenjene rekreaciji. Uz postojeću stambenu namjenu razvija se nova stambena namjena i stambena namjena u zelenilu. Stambena namjena u zelenilu planirana je na većim građevnim česticama s velikim okućnicama i dodatnim stambenim sadržajima. Unutar stambenih blokova obvezno je formiranje zajedničkih zelenih površina koje su namijenjene stanarima tih blokova ili kao javne zelene površine. Karakteristika ovog područja pilot projekta je naglasak na velikim zelenim površinama u sklopu svih namjena te površinama za igru i rekreaciju. Postojeće stambene ulice se proširuju i formiraju na način da su zadovoljeni suvremeni standardi za odvijanje prometa. Nove stambene ulice planirane su sa svim suvremenim standardima prema zadanim karakterističnim presjecima.

8. Zaključak pilot projekta

Idejnim rješenjem urbane sanacije dijela područja pilot projekta prikazan je način odnosa prema prostoru te kako bi razvoj cijelog područja trebao izgledati i u kom smjeru se kretati.

Međutim, važan je odnos prema nezakonitoj gradnji, potrebno je praćenje stanja u prostoru s aspekta nezakonite gradnje. Predlaže se omogućavanje praćenja daljnje nezakonite gradnje, praćenje već legaliziranih građevina (preko prostornih planova dati mjere sanacije, uključivanje u građevinska područja – ako je to moguće i opravdano) te predlaganje mjera za sprječavanje daljnje pojave nezakonite gradnje. Praćenje daljnje nezakonite gradnje potrebno je preko ISPU sustava godišnjom objavom orto-foto karata, a praćenje već legaliziranih građevina također treba omogućiti preko ISPU sustava e-dozvola (omogućiti uvid u arhivu i u recentno izdane građevinske dozvole). U izvješćima o stanju u prostoru potrebno je detaljno analizirati legalizirane građevine i predložiti mjere za sanaciju područja odnosno postupanja s takvim građevinama kroz prostorno-plansku dokumentaciju.

Literatura

- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1997.
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1999.
- MARINOVIĆ-UZELAC, Ante: *Prostorno planiranje*. Zagreb: Dom i svijet, 2001.
- Urbanistički plan grada Koprivnice. // Službeni glasnik Općine Koprivnica 5/73.
- Izmjene i dopune PUP-a Podolice – Vinica. // Službeni glasnik Općine Koprivnica, 2/85.
- Generalni urbanistički plan Koprivnice. // Službeni glasnik Općine Koprivnica, 6/89; Glasnik grada Koprivnice 7/98, 4/99. i 5/2000.
- Prostorni plan Općine Koprivnica. // Službeni glasnik općine Koprivnica, 1/93.
- Izmjene i dopune Prostornog plana (bivše) Općine Koprivnica za područje Grada Koprivnice // Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije, 2/2001.
- Prostorni plan uređenja Grada Koprivnice. // Glasnik Grada Koprivnice, 4/06, 5/12, 3/15, 5/15 – pročišćeni tekst.
- Generalni urbanistički plan Koprivnice. // Glasnik Grada Koprivnice 4/08, 5/08, 7/14, 1/15 – pročišćeni tekst.