

Sandra PETAK SAMARDŽIĆ

Grad Koprivnica

## DETALJNI PLAN UREĐENJA «LENIŠĆE – ZONA B5» U KOPRIVNICI

### UVOD

U skladu sa Zakonskom regulativom prostornog planiranja Gradsko vijeće Grada Koprivnice je u srpnju 2004. godine donijelo Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5».<sup>1</sup> Donošenje Odluke prividno sakriva probleme pri donošenju ovog plana uređenja koje je u izradi od studenog 2001. godine. Kad je u gradskoj upravi svojevremeno planirano širenje gradskog područja istočno od centra grada prema Lenišću kroz Generalni urbanistički plan iz 1973<sup>2</sup> i 1989. godine<sup>3</sup>, postojao je dobar *osjećaj* za prostorne odnose širenja grada. Posljedica toga je da Koprivnica danas ima Lenišće kao najinteresantniju stambenu četvrt Koprivnice.

Nije zanemariv ni manje bitan i ekonomski moment donošenja ovog Detaljnog plana uređenja. Analizirajući tekstove koji obrađuju sličnu tematiku, a prema Marijanu Špoljaru,<sup>4</sup> moguće je zaključiti da se moment u stanogradnji u lokalnim okvirima Koprivnice za običnog čovjeka danas u bitnom ne razlikuje od momenta u stanogradnji s početka 80-tih godina, jedino što je društveno–ekonomski sustav države izmijenjen.

### ŠTO JE TO «ZONA B5»?

Lokacija «Lenišće – zona B5» smještena je uz istočni rub povijesne gradske jezgre, a prema važećem Generalnom urbanističkom planu Koprivnice iz 1989. godine<sup>5</sup> (Karta 1. Kopija iz GUP-a Koprivnica iz 1989.g.) smještena je između Ulice Željka Selinger na sjeveru, ulice Miklinovec na jugu, Ulice braće Radić na zapadu te Ulice Miroslava Krleže na istoku.

Granica obuhvaća Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5», nešto je manjih gabarita te se može iščitati na Karti 2. (Karta 2. Ortofoto sa granicom obuhvata Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»).

Prema Konzervatorskoj podlozi za Generalni urbanistički plan Koprivnice, izrađenoj od Konzervatorskog odjela u Zagrebu 2002. godine, južni dio zone obuhvata uz Ulicu Miklinovec nalazi se u kontaktnoj zoni zaštite povijesne jezgre, a objekti u Ulici braće Radić nalaze se unutar granice zaštite povijesne jezgre grada. (Karta 3. Konzervatorska podloga za GUP Koprivnice).

Tijekom novije povijesti i razvoja Grada Koprivnice prostor «zone B5» planiran je i intenzivno izgrađivan od početka 80-tih kao prostor uglavnom višestambene izgradnje, unutar kojega je smješten poslovni objekt većih gabarita, tzv. «BPK», Dom za starije i nemoćne osobe te zgrada

MUP-a, Policijska uprava Koprivničko-križevačka i Dječji vrtić. Na svom sjevernom dijelu «zona B5» tangira s prostorom Opće bolnice, u neposrednoj blizini koje je i planirana zgrada Gimnazije<sup>6</sup>, a na svom južnom dijelu tangira zgradu Osnovne škole «Braća Radić» te je u neposrednoj blizini buduće rekreacijske zone «Cerine».

Iz svega navedenog može se konstatirati da se «zona B5» razvija kao centar Lenišća, a samim time i podcentar Koprivnice jer je već uvukla u sebe pojedine funkcije centra. Možemo reći da je ovaj prostor u svemu saživio kao urbani prostor Koprivnice.

Zona B5 se ujedno ističe kao posljednja čista zona potencijalne višestambene izgradnje unutar granica važećeg Generalnog urbanističkog plana Koprivnice, a koja dotiče sam centar Koprivnice. (Fotografija 1.)

### SITUACIJA PRETHODNE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za urbanistički razvoj određenog prostora grada, pogotovo ako se on razvija na do tad neizgrađenom području kao što je to bio slučaj Lenišća, od presudne je važnosti ona pozadina koju većina građana ne sagledava, tj. postojanje kvalitetnog i prije svega provedivog Detaljnog plana uređenja.

Zona B-5 bila je obuhvaćena:

- ♦ Provedbenim urbanističkim planom (PUP-om) «Lenišće-istok» iz 1980. godine<sup>7</sup> koji je temeljem Članka 2. Zakona o izmjeni Zakona o prostornom uređenju (NN 61/00) stavljen van snage 1999. godine (Karta 4. PUP «Lenišće – istok»);
- ♦ Idejnim rješenjem kompleksa stambenog naselja «Lenišće» iz 1985. godine koji je realiziran u jednom svom dijelu (Karta 5. Idejno rješenje kompleksa stambenog naselja «Lenišće»).

Navedeno idejno rješenje nije imalo zakonsku snagu Detaljnog plana uređenja pa je, nakon što je dio rješenja realiziran (višestambene zgrade uz Ulicu dr. Ž. Selinger), zaustavljen graditeljski proces društvene stanogradnje od strane tadašnje «Tehnike», jedne od najvećih građevinskih radnih organizacija u tadašnjoj državi. Ta stagnacija kolektivne stanogradnje poklopila se s promjenom društvenog i ekonomskog sustava u državi. Problematiku stanogradnje toga vremena Marijan Špoljar<sup>4</sup> analizira u svom članku te ga uočava kao «...egzemplarni primjer nespo razuma kreacije i birokratizma...».

### SITUACIJA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Stavljanjem PUP-a «Lenišće – istok» van snage 1999. godine ovaj izuzetno vrijedan prostor ostao je bez detaljne planske dokumentacije i smjernica za daljnju izgradnju pa je središnji i južni dio bloka ostao neizgrađen sa zapuštenim voćnjacima i oranicama.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru<sup>8</sup> bilo je zadano da bi novi Detaljni plan uređenja trebao definirati sadržaje koje je moguće smjestiti na ovaj prostor, imajući u vidu da je po važećem GUP-u prema namjeni površina i razmještaju funkcija ovo prvenstveno prostor stanovanja s mogućim poslovnim funkcijama.

Ujedno su i kasnije izvršene gradnje (izgradnja zgrade MUP-a i višestambena zgrada s dječjim vrtićem u Ulici Franje Mraza – popularno nazivana i «Segradova zgrada») dovele do odstupanja od prvobitno donesenog plana te su donijele i nove zahtjeve u prostoru na koje GUP

Koprivnice nije imao odgovor, pa je u cilju daljnjeg urbanističkog razvoja tog dijela naselja bilo nužno da Grad Koprivnica pristupi izradi Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5», a sve u skladu sa GUP-om Koprivnice i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Konzervatorska podloga za izradu novog Generalnog urbanističkog plana Grada Koprivnice iz 2002. godine (Karta 3.) definira taj prostor na način da istočna strana Ulice braće Radić i Miklinovec ulazi u E zonu zaštite (kontaktna zona zaštite povijesnih struktura ili zona zaštite ekspozicije). U skladu s tim trebalo je uvažiti smjernice za oblikovanje dobivene od Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Ministarstvo kulture, Državna uprava za zaštitu kulturne baštine. Osnova tih smjernica bila je da Ulica braće Radić i pripadajući dio Miklinovca čini odgovarajući prijelaz iz očuvane povijesne jezgre i novoizgrađenih dijelova grada. Stoga je potrebno u rubnim dijelovima zadržati način korištenja, odnosno stambenu namjenu prostora, postojeću parcelaciju, građevinsku liniju uz rubove parcela i katnost. Na unutrašnjem, neizgrađenom prostoru Lenišća potrebno je kod gradnje novih struktura stupnjevati katnost od P+2 sa zapadne i južne strane naviše prema sjeveroistoku.

## PROCEDURA DONOŠENJA DETALJNOG PLANA UREĐENJA «LENIŠĆE – ZONA B5»

### UVOD

Izrada i donošenje svakog prostornog plana je zahtjevna procedura kojom se moraju poštovati svi zakonski akti koji se na nju odnose. Mora se imati u vidu da svaki doneseni prostorni plan kao i svi dokumenti prostornog uređenja imaju snagu i pravnu prirodu podzakonskog akta. Na temelju provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača, izabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca za stručnog izrađivača detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5» u studenom 2001. godine. Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je 16,8 ha zemljišta, koje je jednim dijelom u vlasništvu Grada Koprivnice, a većim dijelom u privatnom vlasništvu. Granica obuhvata se vidi na Karti 2.

Kao najznačajniji problem ovog područja definirana je njegova prostorno urbanistička nedovršenost te činjenica da su već izgrađeni objekti formirali ovom dijelu naselja Lenišća karakter kvalitetne i relativno mirne zone višestambene izgradnje, unutar koje su se uklopili pojedini javni sadržaji.

Glavna ideja ovog Detaljnog plana je da bi on u svemu trebao zadržati i unaprijediti zatečene prostorne i ambijentalne kvalitete. Stoga se s *Nacrtom prijedloga Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»* krenulo u proceduru prethodnih rasprava.

### PRETHODNE RASPRAVE

Postojale su dvije faze u izradi plana. U prvoj fazi razmatrala se mogućnost smještaja trgovačkog sadržaja veličine cca 2.500 m<sup>2</sup>, a u drugoj fazi, nakon što je napuštena ideja smještaja trgovačkog sadržaja, «zona B5» se planira isključivo kao zona višestambene izgradnje.

#### 1. PRETHODNA RASPRAVA održana je 28. siječnja 2003. godine

Po provedenoj prethodnoj raspravi Poglavarstvo Grada Koprivnice odlučuje da se odustaje od smještaja poslovnog sadržaja veličine 2.500 m<sup>2</sup> budući je kroz raspravu prevladalo mišljenje da smještaj takvog sadržaja nije moguć zbog niza ograničavajućih prostornih činjenica.

2. PRETHODNA RASPRAVA održana je 29. rujna 2003. godine

Po provedenoj drugoj prethodnoj raspravi osnovni zaključci su se mogli sažeti na:

- ♦ izmjenu tipa izgradnje (izbjegavanje predloženog «meanarskog» tipa blokovske izgradnje u velikoj kazeti južno od zgrade MUP-a),
- ♦ isključenje mogućnosti bilo kakve izgradnje na javnim zelenim površinama ispred sadašnjeg Dječjeg vrtića kako bi ostao što je moguće veći prostor namijenjen za odmor i rekreaciju,
- ♦ napuštanje tipa parkiranja okomito na sabirnu prometnicu što se pokazalo kao vrlo negativan tip parkiranja na Trgu Eugena Kumičića,
- ♦ obaveznost lociranja podzemnih garaža.

Po provedenoj drugoj prethodnoj raspravi Poglavarstvo Grada Koprivnice utvrđuje *Prijedlog Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»* na temelju kojega je bila održana Javna rasprava.

#### JAVNA RASPRAVA

Javna rasprava o *Prijedlogu detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»* trajala je od 30. travnja - 31. svibnja 2004. godine. Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i kulturne baštine zaprimio je 18 primjedbi, uglavnom od vlasnika privatnih parcela koji se nisu složili s predloženim rješenjem. U osnovi sadržaja većine primjedbi bilo je neslaganje sa postavkama važećeg Generalnog urbanističkog plana Koprivnice kojim je zona B-5 definirana kao «zona stanovanja viših gustoća s poslovnim funkcijama». Budući da je detaljni plan uređenja plan nižeg reda u odnosu na GUP, on mora u svemu poštovati odrednice plana višeg reda. Iz tog razloga traženi zahtjevi većine vlasnika parcela za omogućavanjem izgradnje obiteljskih kuća nisu mogli biti prihvaćeni. Ostale primjedbe odnosile su se na pojedinačne zahtjeve za korekcijom predloženih parcelacija, ili pak povećanju površine predviđenih zelenih površina, problemu koridora Ulice F. Mraza i slično.

Izvešće s javne rasprave prihvatilo je Gradsko poglavarstvo Grada Koprivnice te je utvrdilo *Konačan prijedlog Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»* koji je kao takav proslijeđen Gradskom vijeću Grada Koprivnice na usvajanje.

#### DONOŠENJE PLANA

Gradsko vijeće je na svojoj 33. sjednici održanoj dana 27. srpnja 2004. donijelo Odluku o donošenju *Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B-5»* u Koprivnici, koja je ujedno objavljena u Glasniku Grada Koprivnice (br. 4/04. od 28.07.2004.). Time je okončan postupak donošenja ovog detaljnog plana koji je osam dana od objave u Glasniku Grada Koprivnice postao važeći prostorni plan.

### DETALJNI PLAN UREĐENJA «LENIŠĆE – ZONA B5»

#### SADRŽAJ PLANA

Sadržaj plana izrađen je u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, a uz potrebne Suglasnosti ministarstva i upisa u sudski registar i rješenja sastoji se od:

A/ Obrazloženja;

B/ Odredbi za provođenje sa tabelom u prilogu;

C/ Grafičkog dijela u M 1:1000 i to:

- List 0.1. Analiza postojećeg prostora
- List 0.2. Postojeća infrastruktura
- List 1.0. Detaljna namjena površina (Karta 6.)
- List 2.1. Komunalna infrastruktura – promet
- List 2.2. Komunalna infrastruktura – pošta i telekomunikacije
- List 2.3. Komunalna infrastruktura – energetska sustav
- List 2.4. Komunalna infrastruktura – vodnogospodarski sustav
- List 3.0. Uvjeti gradnje (Karta 7.)

## OSNOVNE POSTAVKE PLANA

U Odredbama za provođenje plana detaljno je opisano i definirano sve potrebno za gradnju i provođenje ovog detaljnog plana i u skladu s njima će nadležni Ured državne uprave u Koprivničko–križevačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko–pravne poslove izdavati Izvod iz detaljnog plana uređenja za svaku traženu gradnju.

Ovim tekstom samo ukratko se žele pojasniti osnovne postavke Detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5»:

### **Uz Ulicu braće Radić:**

- ♦ poštuje se postojeće stanje sa redefiniranjem moguće zone za izgradnju i rekonstrukciju postojećih objekata u funkciji stanovanja ili kombinacija poslovno-stambenog prostora te pomoćnih objekata u dubini parcela do 40 m (poštujući odredbe GUP-a Koprivnice);
- ♦ dosadašnji vrtovi predviđeni su za višestambenu izgradnju umjerenijih visina (P+2);
- ♦ predviđena je rekonstrukcija i dogradnja postojećeg objekta Crvenog križa unutar parcele;
- ♦ nije moguća prisilna promjena vlasničkih odnosa niti oduzimanje zemljišta od strane treće osobe.

### **Uz Miklinovec:**

- ♦ poštuje se postojeće stanje s redefiniranjem moguće zone za izgradnju i rekonstrukciju postojećih objekata u funkciji stanovanja te pomoćnih objekata u dubini parcele do 40 metara (poštujući odredbe GUP-a);
- ♦ dosadašnji vrtovi predviđeni za višestambenu izgradnju visina objekata P+3.

### **Južno od MUP-a:**

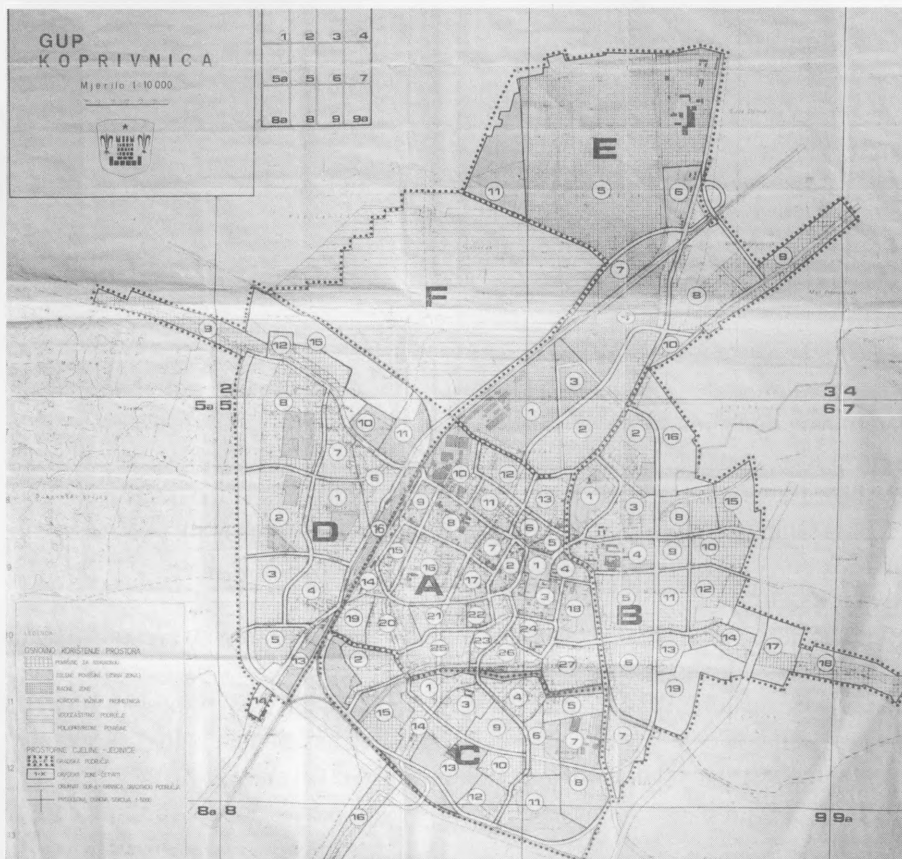
- ♦ višestambene zgrade mješovite namjene visine P+4 koje u prizemlju i mezaninima mogu imati javne i poslovne sadržaje.

Regulacija prometne i komunalne infrastrukture:

- ♦ postojeća pješačka površina (između Doma umirovljenika i Policijske uprave) produžuje se u smjeru juga prema Osnovnoj školi «Braće Radić»;
- ♦ plan rješava promet iz unutarnjeg dijela obuhvata plana produžetkom ceste uz Policijsku upravu i spajanjem s Ulicom Franje Mraza i Miklinovcem, čime se rasterećuje postojeći izlaz na Selingerovu ulicu.

### **Parkirališta i javni garažni prostori:**

- ♦ u zoni obuhvata plana planirane su tri ukopane javne garaže sa minimalno cca 560 novih garažnih mjesta (kao javne podzemne garaže uz Ulicu dr. Ž. Selingerovu ispod javnih zelenih i pješačkih površina, podzemne garaže smještene ispod javnog parkirališta u Ulici F. Mraza i buduće javne zelene površine te ukopana javna podzemna garaža smještena ispod javnog



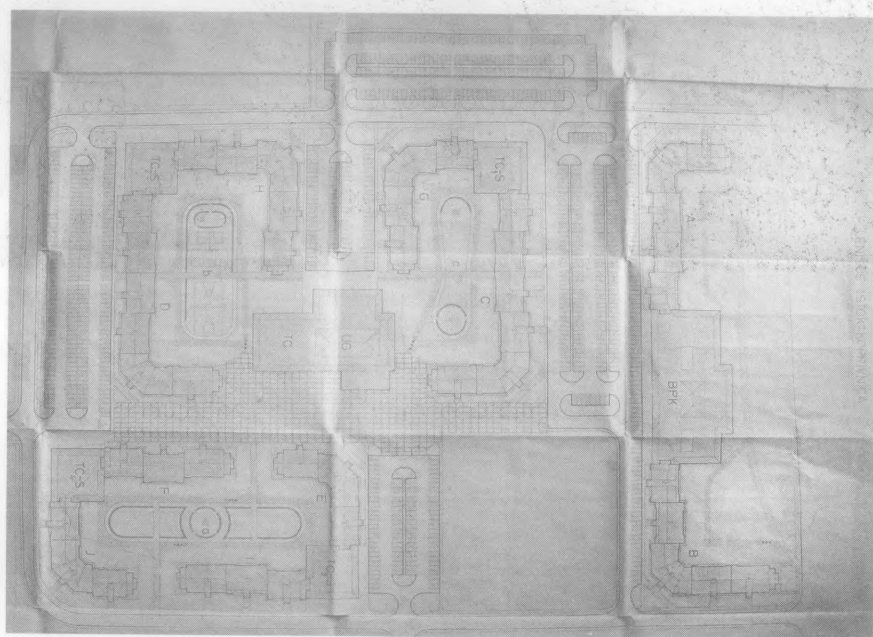
Karta 1. Kopija iz GUP-a Koprivnica iz 1989. g.



Karta 2. Ortofoto sa granicom obuhvata Detaljnog plana uređenja "Lenišće - zona B5".



Karta 3. Konzervatorska podloga za GUP Koprivnice.

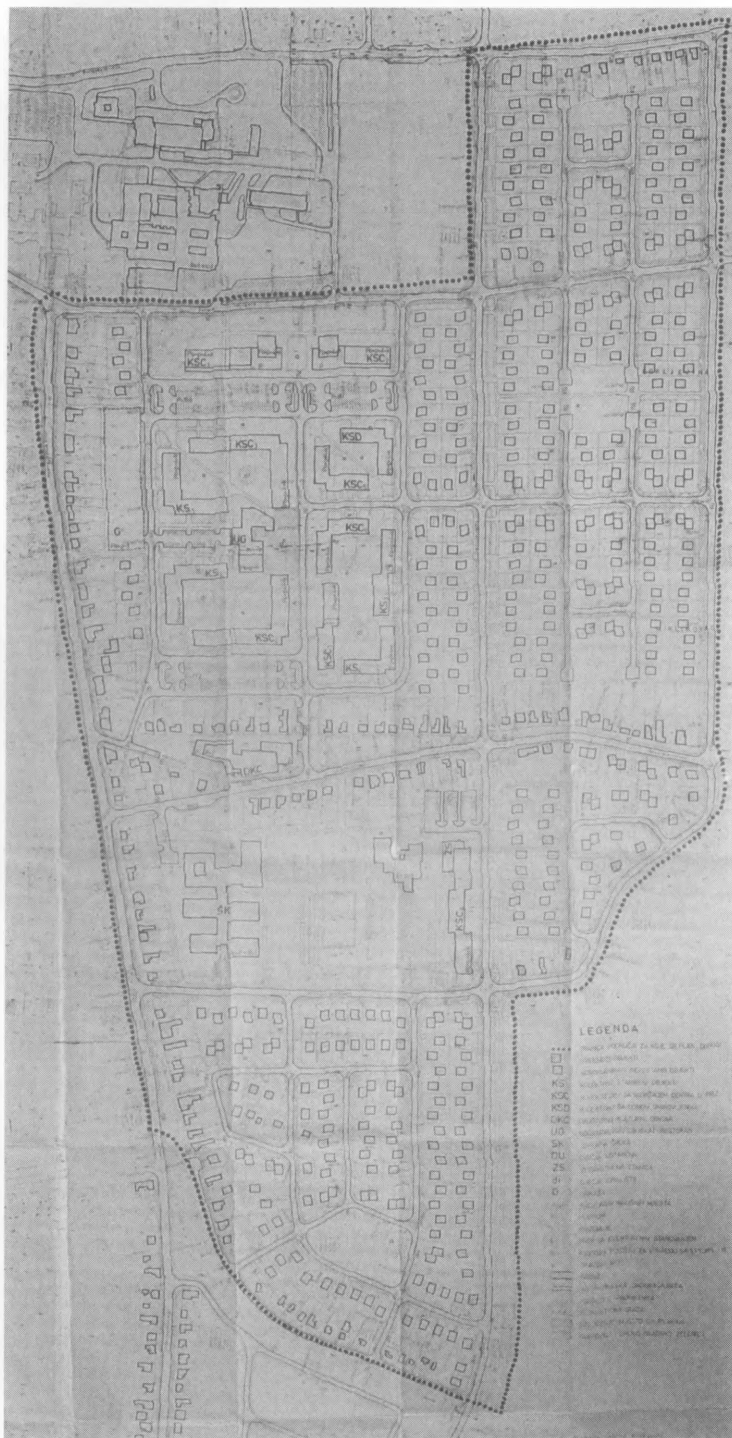


Idejno rješenje kompleksa stambenog naselja "Lenišće".



**Zona B5 se ujedno ističe kao posljednja čista zona potencijalne višestambene izgradnje unutar granica važećeg Generalnog urbanističkog plana Koprivnice, a koja dotiče sam centar Koprivnice.**





Karta 4. PUP "Lenišče - istok".

- parkirališta i pješačkih površina ispred zgrade Policijske uprave);
- ♦ svaka novosagrađena stambena zgrada mora na svojoj parceli osigurati parkiranje za stanare i korisnike eventualnih poslovnih prostora (1 stan / jedno parkirno–garažno mjesto);
- ♦ sve nove parkirališne površine moraju biti popločene šupljim betonskim elementima i zatravnjena te izvedene s nasadima visokog zelenila.

#### **Zelene površine:**

- ♦ na svakoj parceli s višestambenom izgradnjom potrebno je osigurati minimalno 25 % kompaktne zelene površine namijenjene za rekreaciju stanara;
- ♦ u obuhvatu plana planirane su dvije vrste javnih zelenih površina. Javni park (Z1) i igralište (Z2) bi zajedno sa dječjim igralištem činili skladnu cjelinu. Također, planirana je i zelena površina parka s igralištem na južnom rubu obuhvata uz Miklinovec te manja parkovna površina unutar četiri novoplanirane građevinske čestice za objekte mješovite namjene. U centralnom dijelu obuhvata (južno od zgrade Policijske uprave) dominira planirana velika javna zelena površina – park sa rekreativnim sadržajima zapadno od igrališta dječjeg vrtića.

## **ZAKLJUČAK**

Iskustvo donošenja ovog Detaljnog plan uređenja dokazuje činjenicu da je postupak izrade i donošenja gotovo svakog prostornog plana izuzetno zahtjevan i dugotrajan proces.

Urbanizam se ovdje postavlja kao umješnost postizanja kompromisa između velikog broja zainteresiranih strana i uglavnom velikog broja oprečnih mišljenja i interesa. Cijelu tu zahtjevnu priču postizanja kompromisa vodili su Stručni izrađivač (ADF d.o.o. iz Karlovca) i Nositelj izrade plana (Grad Koprivnica, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i kulturne baštine). Praksa će pokazati u kojoj mjeri je plan dokučio stvarne potrebe i mogućnosti izgradnje, a svakako je pozitivno što je plan donesen te kao takav odgovorio na brojna pitanja i nedoumice o mogućnosti daljnje izgradnje Lenišća – zone B5.

#### **BILJEŠKE:**

1. Odluka o donošenju detaljnog plana uređenja «Lenišće – zona B5» u Koprivnici (Glasnik Grada Koprivnice 4/04.), stručni izrađivač ADF, Karlovac
2. Odluka o donošenju Urbanističkog plana grada Koprivnice (Služb. glas. općine Koprivnica br. 5/73.)
3. GUP Koprivnice (Službeni glasnik općine Koprivnica 6/89), Stručni izrađivač UIH, Zagreb; te njegove Izmjene i dopune (Glasnik Grada Koprivnice 7/98, Glasnik Grada Koprivnice 4/99, Glasnik Grada Koprivnice 5/00.) Stručni izrađivač ADF, Karlovac
4. Marijan Špoljar: Elementi stambene problematike, Podravski zbornik 1985, Koprivnica 1985.
5. GUP Koprivnice (Službeni glasnik općine Koprivnica 6/89), Stručni izrađivač UIH, Zagreb; te njegove Izmjene i dopune (Glasnik Grada Koprivnice 7/98, 4/99, 5/00.) Stručni izrađivač ADF, Karlovac
6. Sandra Petak Samardžić: Idejno rješenje gimnazije i sportske dvorane, Podravski zbornik 2003, Koprivnica 2003.
7. Odluka o donošenju Provedbenog urbanističkog plana «Lenišće - istok» u Koprivnici (Službeni glasnik općine Koprivnica br. 5/80. i Izmjeni i dopuni iz 1982. i 1985. godine)
8. Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 02/01) Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 03/03), i njegove Dopune (Glasnik Grada Koprivnice 05/03, 02/04 i 03/04.)