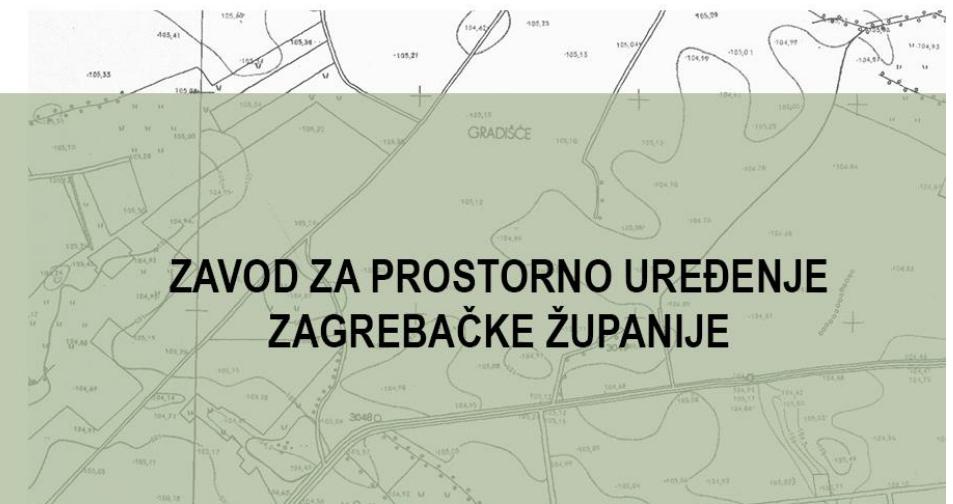


www.zpuzz.hr



ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

PILOT PROJEKT

izrade metodologije
sanacije nezakonite gradnje
u naseljima Bapča i Selnica
na području
Zagrebačke županije





**ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
ZAGREBAČKE ŽUPANIJE**
Zagreb, Ulica grada Vukovara 72

KLASA: 350-02/17-01/1
URBROJ: 238/1-126-17-86
Zagreb, 3. studenog 2017.

PILOT PROJEKT

IZRADE METODOLOGIJE SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE
U NASELJIMA BAPČA I SELNICA
NA PODRUČJU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Izrada Pilot projekta:

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica grada Vukovara 72, Zagreb

Ravnateljica:

ŽELJKA KUČINIĆ, dipl.ing.arh.

Stručni voditelji izrade Pilot projekta:

HRVOJE KUJUNDŽIĆ, dipl.ing.arh.

Stručni tim na izradi Pilot projekta:

- HRVOJE KUJUNDŽIĆ, dipl.ing.arh.
- ŽELJKA KUČINIĆ, dipl.ing.arh.
- SUZANA VUJČIĆ, dipl.ing.arh.
- ANDREA GALIĆ, dipl.ing.građ., univ.spec.oecoing.
- VITOMIR ŠTOKIĆ, dipl.ing.arh.
- ANA SIVRIĆ MIHELIĆ, dipl.ing.arh.
- ROBERTA PIŠPEK, dipl.ing.građ.
- ZORAN TONKOVIĆ, prof.geogr.

PILOT PROJEKT

IZRADE METODOLOGIJE SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE
U NASELJIMA BAPČA I SELNICA
NA PODRUČJU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Sadržaj tekstualnog dijela:

1. UVOD	1
1.1. ZAKONSKI OKVIR	1
1.2. PRIJEDLOG URBANE SANACIJE	1
1.3. POKRETANJE IZRADE PILOT PROJEKTA URBANE SANACIJE.....	2
1.4. IDENTIFIKACIJA PROSTORA URBANE SANACIJE	3
2. ANALIZA I PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA I ELEMENATA SADRŽAJA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU U DIJELU KOJI SE ODNOŠI NA OZAKONENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA.....	4
2.1. OSVRT NA RECENTNA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU LOKALNE I ŽUPANIJSKE RAZINE	4
2.2. PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA I ELEMENATA SADRŽAJA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU	5
3. ANALIZA STANJA U PROSTORU.....	6
3.1. OBUHVAT PILOT PROJEKTA URBANE SANACIJE	6
3.2. POVIESNI PREGLED NASTANKA I RAZVOJA (NE)ZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU NASELJA BAPČA I SELNICA	7
3.3. DEMOGRAFSKI POKAZATELJI	11
3.4. STRUKTURA RJEŠENJA O OZAKONENJU NEZAKONITIH ZGRADA	17
3.5. UTROŠENA SREDSTVA OD NAKNADA ZA NEZAKONITU GRADNJU.....	18
3.6. ANALIZA POSTOJEĆE IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLIŠTA	18
3.7. OPREMLJENOST DRUŠTVENOM INFRASTRUKTUROM	28
3.8. OPREMLJENOST PROMETNOM I KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM	29
4. VALORIZACIJA VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	33
4.1. PROSTORNI PLAN ZAGREBAČKE ŽUPANIJE	33
4.2. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNIH OBILJEŽJA ČRNKOVEC – ZRAČNA LUKA ZAGREB	34
4.3. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VELIKE GORICE	37
5. OGRANIČENJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG RAZVOJA	40
5.1. PRIKAZ KONFLIKTNIH SITUACIJA (PROBLEMSKA KARTA).....	40
5.2. KONCEPCIJA URBANE SANACIJE - IDEJNO RJEŠENJE NOVE „ZELENE INFRASTRUKTURE“	45
5.3. ANKETA STANOVNIKA NASELJA O UOČENIM PROBLEMIMA KORIŠTENJA PROSTORA	49
6. PILOT PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE	54
6.1. OBRAZLOŽENJE PILOT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE	54
6.2. PRIKLADNOST URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA KAO PLANA SANACIJE	60
6.3. UTJECAJ PILOT PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE NA PROSTORNE PLANOVE VIŠE RAZINE I ŠIREG PODRUČJA.....	60
7. IZVJEŠĆE O IDENTIFIKACIJI PROBLEMA TIJEKOM IZRADE PILOT PROJEKTA	61
8. 3D MODEL IDEJNOG RJEŠENJA URBANE SANACIJE	63
9. IZVORI PODATAKA.....	66

PILOT PROJEKT

IZRADE METODOLOGIJE SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE
U NASELJIMA BAPČA I SELNICA
NA PODRUČJU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Sadržaj grafičkog dijela:

KARTOGRAMI

1. Obuhvat pilot projekta	mj. 1:5.000
2. Povijesni pregled razvoja naselja i starost građevnog fonda	mj. 1:5.000
3. Stanje namjene i korištenja površina	mj. 1:5.000
4. Stanje građevnog fonda	mj. 1:5.000
5.a Veličine građevnih čestica i visina zgrada (naselje Selnica)	mj. 1:2.500
5.b Veličine građevnih čestica i visina zgrada (naselje Bapča)	mj. 1:2.500
6.a Izgrađenost i smještaj zgrada u odnosu na regulacijski pravac (naselje Selnica)	mj. 1:2.500
6.b Izgrađenost i smještaj zgrada u odnosu na regulacijski pravac (naselje Bapča)	mj. 1:2.500
7.a Smještaj zgrada osnovnih namjena u odnosu na među (naselje Selnica)	mj. 1:2.500
7.b Smještaj zgrada osnovnih namjena u odnosu na među (naselje Bapča)	mj. 1:2.500
8. Stanje prometne i ulične mreže	mj. 1:5.000
9. Opremljenost komunalnom infrastrukturom	mj. 1:5.000

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

Mogućnosti i ograničenja prostornog razvoja – Problemska karta	mj. 1:2.000
1. Pilot projekt UP sanacije - Korištenje i namjena površina	mj. 1:2.000
2.1. Pilot projekt UP sanacije - Prometna i ulična mreža	mj. 1:2.000
2.2. Pilot projekt UP sanacije - Infrastrukturna mreža	mj. 1:2.000
3. Pilot projekt UP sanacije - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	mj. 1:2.000
4. Pilot projekt UP sanacije - Način i uvjeti gradnje	mj. 1:2.000

TEKSTUALNI DIO

GRAFIČKI DIO
- kartogrami

GRAFIČKI DIO
- kartografski prikazi

1. UVOD

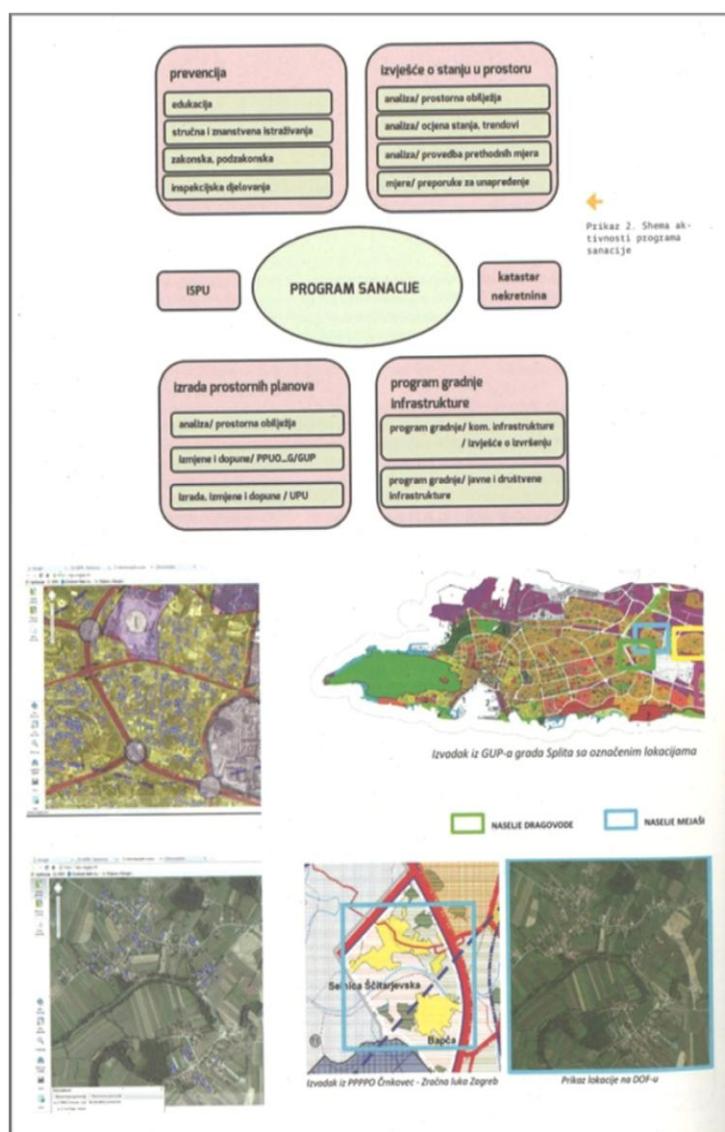
1.1. Zakonski okvir

Ozakonjenje nezakonite gradnje je projekt Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (u daljem tekstu: MGIPU) kojim se nastoji rješiti višedesetljeti problem nezakonito izgrađenih zgrada radi uvođenja reda u sustav prostornog uređenja Države. Tako je Hrvatski sabor u srpnju 2012. godine donio Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12 i 143/13). Sukladno zakonu, zahtjeve za izdavanje rješenja o ozakonjenju zgrada moglo se podnosi do 30. lipnja 2013. godine. Do tog roka na cijelokupnom području Republike Hrvatske bilo je zaprimljeno 826.948 zahtjeva, a na području Zagrebačke županije 46.330 ili 5,6% od ukupnog broja. U cilju što bržeg i učinkovitijeg postupka rješavanja tako velikog broja zaprimljenih zahtjeva krajem studenog 2013. godine donesene su izmjene i dopune zakona kojima je omogućeno ustrojavanje Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada. Agencija je preuzela rješavanje predmeta u slučajevima u kojima njihovo rješavanje u redovnom roku nisu mogla osigurati nadležna upravna tijela.

1.2. Prijedlog urbane sanacije

Problem nezakonite gradnje ne odnosi se samo na omogućavanje i stvaranje uvjeta za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađenih zgrada, već i na potrebu utvrđivanja aktivnosti u svrhu sanacije prostora nezakonite gradnje. Prijedlogom Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske, a na temelju Zakona o prostornom uređenju, naglašena je potreba urbane sanacije područja nezakonite gradnje koja podrazumijeva izradu planova sanacije i utvrđivanje detaljnih mjera sanacije ozakonjene gradnje u cilju postizanja zadovoljavajućeg standarda infrastrukture, društvenog standarda i kvalitetnijeg doprinosa doživljaju urbanog krajobraza.

U okviru stručnog skupa „Strategije urbane regeneracije“ koji je održan u lipnju 2016. u Zagrebu predstavnici Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj (dalje u tekstu: HZPR) prezentirali su analitičke radove u svezi nezakonite gradnje; „Kvantitativni i prostorni pregled ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada“ i „Program sanacije – prilog izradi“. Zaključak tih analiza jest da treba s posebnom pozornošću razmotriti mogućnosti uklapanja u prostor ozakonjenih zgrada, kao i mjera za prevenciju budućih devastacija, te da je Izvješće o stanju u prostoru Republike Hrvatske, nakon dovršenja postupka ozakonjenja, potrebno detaljno izvjestiti o postupku ozakonjenja sa svim elementima koji su propisani Zakonom u prostornom uređenju, Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i Zakonom o komunalnim djelatnostima.



Slika 1: Izvadak iz Programa sanacije – prilog izradi
Stručni skup: Strategije urbane regeneracije, Zbornik radova, HZPR, Zagreb, 2016.

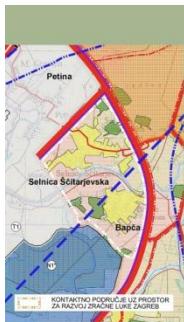
1.3. Pokretanje izrade Pilot projekta urbane sanacije

Na tragu prethodno navedenog, HZPR je početkom listopada 2016. godine pozvao zavode za prostorno uređenje županija i Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba na iskaz interesa za suradnjom na izradi pilot projekta i metodologije za izradu planova sanacije područja nezakonite gradnje. Među zavodima koji su se odazvali ovom pozivu bio je i Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije (dalje u tekstu: Zavod), koji je krajem 2016. godine s HZPR-om sklopio Sporazum o izradi Pilot projekta metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Zagrebačke županije (Klasa: 406-07/16-01/20, Urbroj: 238/1-126-16-2, od 6. prosinca 2016.). Sporazumom su utvrđeni sljedeći poslovi i aktivnosti koje će Zavod obaviti u sklopu izrade Pilot projekta sanacije:

- Analizu i prijedlog metodološkog okvira i elemenata sadržaja Izvješća o stanju u prostoru u dijelu koji se odnosi na ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada;
- Identifikaciju prostora na području vlastite županije za koji bi bila poželjna / predviđena izrada urbanističkog plana uređenja za urbanu sanaciju (UPU sanacije) i usporedan prikaz u prostornom planu uređenja općine ili grada (PPUO/G) ili generalnom urbanističkom planu (GUP);
- Dogovor o odabiru lokacije s HZPR;
- Predprodukciju – pribavljanje podloga i podataka: grafički – planovi, DOF, DOF 68 i sl., podaci o zahtjevima i izdanim rješenjima o ozakonjenju unutar odabranog područja obuhvata; podaci o postojećoj komunalnoj infrastrukturi, stanovništvu i potrebama vezanim uz društvenu infrastrukturu; izvješća o utrošenim sredstvima naknada za nezakonitu gradnju i realiziranim intervencijama (gradnji komunalne infrastrukture u svrhu poboljšanja opremljenosti naselja) u području obuhvata; analizu i valorizaciju važeće prostorno planske dokumentacije i postojećeg stanja;
- Prostorne analize (analiza nastanka, utjecaj na prostor, tipologija i prostorni raspored, raspored djelatnosti, stanje infrastrukture, način gradnje, dovršenost objekata, itd.) s prezentacijom;
- Izradu cjelovite problemske karte s katalogom posebno konfliktnih situacija;
- Prezentaciju problemske karte HZPR, s raspravom o mogućim rješenjima;
- Izradu prijedloga načina rješavanja ranije identificiranih konfliktnih situacija, s usporednim prikazom postojećeg stanja i 3D vizualizacijama mogućih rješenja;
- Izradu idejnog rješenja nove „zelene infrastrukture“, odnosno istraživanje mogućnosti korištenja posebnih mjera vezanih uz uređenje naselja i građevnih čestica koje doprinose vizualnom doživljaju, kvaliteti življenja i mikroklimi naselja;
- Prezentaciju utvrđenih problema i mogućih rješenja građanima odabranog područja i provedbu ankete o prihvatljivosti predloženih rješenja;
- Izradu pilot-prijedloga UPU sanacije ili UPU sanacije i preobrazbe (moguće je i problematizirati prikladnost UPU-a kao alata za rješavanje pojedinih situacija i predlagati druga rješenja), odrediti mogući utjecaj na PPUO/G i/ili GUP, te mogućnost propisivanja uvjeta kroz PPUO/G i/ili GUP;
- Izradu izvješća u kojem se identificiraju najveći problemi s kojima se susrelo u izradi, odabrana rješenja i dvojbe koje su ostale, kao i reakcije i stavovi građana;
- Suradnja s HZPR u postprodukciiji – pripremi zajedničke publikacije i javnom predstavljanju rezultata pilot-projekata.

Slijedom Sporazuma, Zavod je izradu Pilot projekta metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Zagrebačke županije ugradio u svoj Plan rada za 2017. godinu odnosno u Izvješće o stanju u prostoru Zagrebačke županije za razdoblje 2013. – 2016. („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 5/17) kao jednu od mjera i aktivnosti za unaprjeđenje prostornog razvoja Županije.

Početkom 2017. godine, Zavod je započeo izradu Pilot projekta sanacije te je o tome izvjestio putem prezentacije HZPR na 1. radnom sastanku održanom 21. veljače 2017. godine. Prezentacijom je dan pregled aktivnosti na izradi Pilot projekta: osrvt na postupanje s nezakonitom i ozakonjenom izgradnjom u Izvješću o stanju u prostoru Zagrebačke županije, odabir lokacije za provedbu urbane sanacije na području Zagrebačke županije, prikaz lokacije na DOF-u iz 1968. i u prostornim planovima kroz razdoblja od 1986. do danas, osrvt na izvršene analize izgrađenosti naselja Bapča i Selnica za potrebe izrade prostorno-planske dokumentacije, osrvt na odabir potrebnih podloga i podataka za izradu Pilot projekta te potrebu obilaska terena radi detaljne analize zatečenog stanja.



3. Prijedlog lokacija za izradu Pilot projekta plana sanacije

Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije predložio je, u sklopu očitovanja o iskazu interesa za izradu Pilot projekta, dvije lokacije na području Zagrebačke županije.

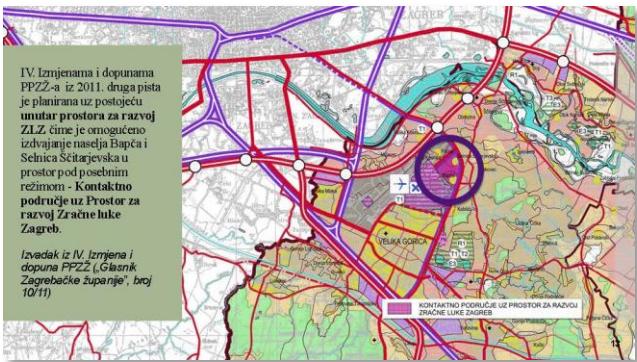
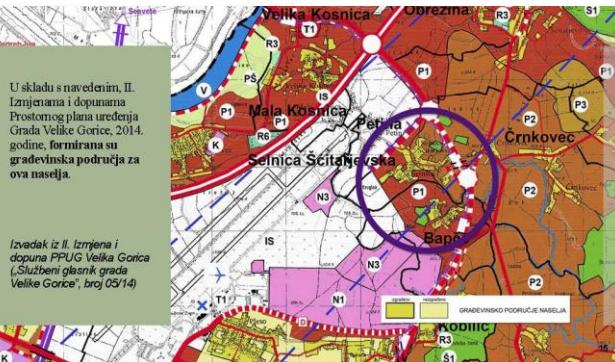
Navedene lokacije već su ranije predložene nadležnom Ministarstvu uime Odbora za urbanizam pri Hrvatskoj komori arhitekata (Ž. Kučinić, studeni 2013.).

Prijedlog lokacija:

- Naselje Selnica Šćitarjevska
- Naselje Bapča

Naselja se nalaze unutar Kontaktnog područja uz Zračnu luku Franjo Tuđman u Gradu Velikoj Gorici. Površina Kontaktog područja iznosi 120 ha.

Izvadak iz Prostornog plana područja posebnih obilježja Črnkovec - Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)



Slika 2: Izvadak iz Prezentacije o izvršenim radovima na izradi Pilot projekta na 1. radnom sastanku održanom 21.02.2017., Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, A. Sivrić Mihelić, Ž. Kučinić, veljača 2017.

1.4. Identifikacija prostora urbane sanacije

U sklopu očitovanja o iskazu interesa za izradu Pilot projekta sanacija, Zavod je predložio prostor za koji bi bila potrebna izrada urbanističkog plana uređenja urbane sanacije (dalje u tekstu: UPU sanacije). To je Kontaktno područje uz Međunarodnu zračnu luku Franjo Tuđman u Gradu Velika Gorica unutar kojeg se nalaze naselja Bapča i Selnica. Lokacija je potvrđena je na 1. radnom sastanku s HZPR-om krajem veljače 2017. godine.

Ovaj prostor je, zajedno s prostorom naselja Mala Kosnica i Petina, kroz duže razdoblje bio prostorno-planskom dokumentacijom rezerviran za širenje zračne luke tako da nije bilo moguće formirati građevinska područja naselja. S druge pak strane, rastao je pritisak za izgradnjom i širenjem naselja te je došlo do pojave značajne nezakonite gradnje koja nije bila na vrijeme uočena niti sankcionirana. Osim dugoročne rezervacije prostora za potrebe širenja zračne luke, na ograničenje izgradnje šireg prostora utjecali su sljedeći čimbenici: vojni kompleks u obližnjem Plesu, arheološko područje Andautonije, postojeća i buduća vodocrpilišta na širem području Črnkovca, izgradnja prometnice od Domovinskog mosta do Velike Gorice sa pristupnom cestom zračnoj luci te blizina odlagališta otpada na Jakuševcu.

Kako su se s vremenom utvrdile konačne dispozicije novog terminala zračne luke, trase istočne obilaznice Velike Gorice i prijedlog zona sanitarnе zaštite vodocrpilišta Črnkovec, tako se prostornim planovima prostor za širenje zračne luke ograničio na naselja Mala Kosnica i Petina, dok je prostor naselja Bapča i Selnica određen Kontaktnim prostorom uz zračnu luku. Unutar tog područja omogućeno je formiranje građevinskih područja naselja čime su se stekli uvjeti za izradu urbanističkog plana uređenja sanacije ozakonjene izgradnje.

2. ANALIZA I PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA I ELEMENATA SADRŽAJA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU U DIJELU KOJI SE ODNOŠI NA OZAKONJENJE NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

2.1. Osvrt na recentna izvješća o stanju u prostoru lokalne i županijske razine

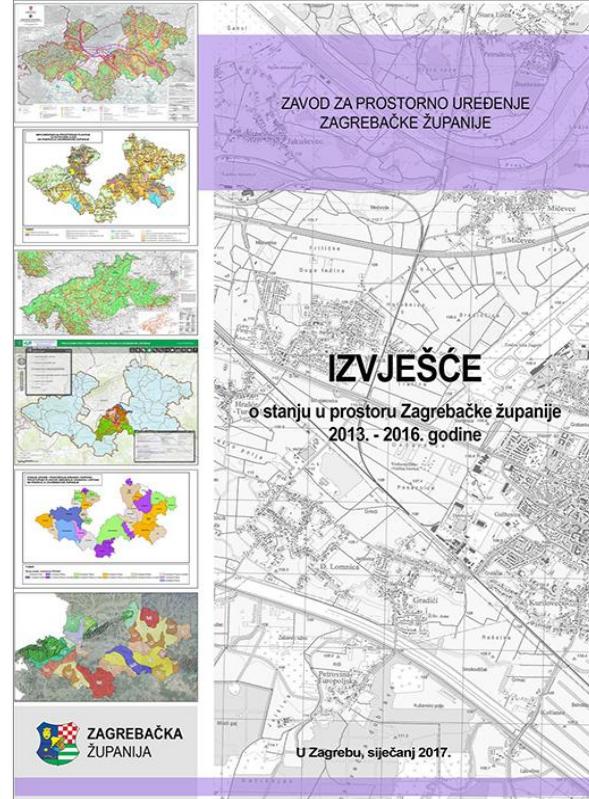
Prostornim planom Zagrebačke županije, donesenim 2002. godine („Glasnik Zagrebačke županije”, broj 3/02), određuje se da je izvješćima o stanju u prostoru Županije i jedinica lokalne samouprave potrebno obuhvatiti ocjenu stanja i praćenje pojava u prostoru za područja i lokalitete ugrožene nezakonitom gradnjom.

Recentnim izvješćima o stanju u prostoru pojedinih jedinica lokalne samouprave sa područja Zagrebačke županije koja pokrivaju razdoblja između 2008. i 2015. godine detektirana je prisutnost nezakonite gradnje kao ograničenja i problema u održivom razvoju prostora općina i gradova te su predložena pokretanja urbane obnove dijelova naselja izradom detaljnih analiza stanja nezakonito izgrađenih građevina i temeljem njih izrada urbanističkih planova uređenja sanacije.

Ista takva preporuka dana je i kroz Izvješće o stanju u prostoru Zagrebačke županije za razdoblje 2008.-2012. U Izvješću su prikazani dobiveni zbirni podaci na razini Županije o postupanju građevinske inspekcije temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12) i nadležnih upravnih odjela o postupanju s nezakonitom gradnjom temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12) koji je stupio na snagu neposredno pred dovršetak Izvješća.

Obzirom da je u navedenim razdobljima tek započeo postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih građevina, prvo prema Zakonu iz 2011., zatim prema onome iz 2012. i njegovim izmjenama i dopunama iz 2013., jasno je da predviđene mjere urbane sanacije nisu mogle biti ostvarene u narednom razdoblju. Osim nezavršenog postupka ozakonjenja, nije niti propisana jedinstvena metodologija izrade urbanistički planova uređenja sanacije niti su bili dostupni detaljnije strukturirani podaci o pristiglim zahtjevima za ozakonjenje.

U vrijeme početka izrade Pilot projekta sanacije, Zavod je završavao izradu Izvješća o stanju u prostoru Zagrebačke županije za razdoblje 2013.-2016. koje je 23. veljače 2017. godine doneseno na sjednici Županijske skupštine Zagrebačke županije. Za potrebe izrade navedenog Izvješća zatraženi su podaci o nezakonitoj izgradnji od nadležnih javnopravnih tijela; Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije te Upravnih odjela za provođenje dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Samobora i Grada Velike Gorice. Dobiveni su zbirni podaci na razni Županije. Oni su se odnosili na broj zaprimljenih i rješenih zahtjeva odnosno izdanih rješenja o ozakonjenju po svakoj godini za promatrano razdoblje, pa je ponovo izostao detaljniji prikaz strukture podataka prema administrativno teritorijalnom ustroju (JLS, naselja). U izvješću je dan osvrt na analitičke radove HZPR-a u svezi nezakonite izgradnje koji su prezentirani u okviru stručnog skupa „Strategije urbane regeneracije“. U skladu s navedenim te Sporazumom o izradi Pilot projekta sanacije, Izvješćem je utvrđena potreba izrade Pilot projekta sanacije kao jedne od mjera i aktivnosti za unapređenje prostornog razvoja Zagrebačke županije.



Slika 4: Izvješće o stanju u prostoru Zagrebačke županije 2013.-2016. („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 5/17)

2.2. Prijedlog metodološkog okvira i elemenata sadržaja izvješća o stanju u prostoru

Na tragu dosadašnjih iskustava u izradi Izvješća o stanju u prostoru, te u prethodnom poglavlju navedenih analitičkih radova HZPR-a, Zavod u nastavku daje prijedlog metodološkog okvira i elemenata sadržaja budućih izvješća o stanju u prostoru županijske i lokalne razine u pogledu urbane sanacije.

Preduvjet za pokretanje sanacije prostora nezakonite gradnje jest dovršetak samog postupka ozakonjenja nezakonite gradnje u skladu sa Zakonom. Time će se omogućiti pristup potpunim i relevantnim podacima o nezakonitoj odnosno ozakonjenoj gradnji putem Informacijskog sustava prostornog uređenja.

Sljedeći korak je izrada Izvješća o stanju u prostoru koja predstavljaju polazišta za pokretanje postupaka izrade i donošenja urbanističkih planova uređenja sanacije. Izvješća bi sadržavala: analizu i ocjenu stanja i trendova prostornog razvoja, analizu provedbe prostornih planova i drugih dokumenata koji utječu na prostor sanacije te prijedloge za unaprjeđenje prostornog razvoja s osnovnim preporukama mjera za iduće razdoblje tematski vezano uz program sanacije nezakonite gradnje.

Izvješćem o stanju u prostoru županijske razine iskazali bi se opći podaci kao što je broj zaprimljenih zahtjeva i rješenja o ozakonjenju po pojedinom naselju, urbanoj aglomeraciji ili nekoj drugoj građevnoj strukturi (izdvojene namjene izvan naselja i sl.), ali i za identificirane prostore sanacije strukturirano prikazati sljedeće podatke:

- broj zaprimljenih zahtjeva i rješenja o ozakonjenju po pojedinom naselju, urbanoj aglomeraciji ili nekoj drugoj građevnoj strukturi (izdvojene namjene izvan naselja i sl.),
- za identificirane prostore sanacije strukturirano prikazati sljedeće podatke:
 - prostorni raspored nezakonitih, ozakonjenih i postojećih (zakonskih) zgrada po:
 - namjeni (osnovne stambene, poslovne i dr. namjene, pomoćne i gospodarske poljoprivredne...),
 - dovršenosti,
 - tipologiji i načinu gradnje (višestambene, obiteljske, samostojeće, dvojne, niz...),
 - osnovnim grupama uvjeta gradnje (izgrađenost, visina, udaljenosti od međa...),
 - infrastrukturnoj opremljenosti,
 - broj i raspored stambenih jedinica i korisnika prostora (stalni i povremeni stanovnici),
 - broj i raspored gospodarskih djelatnosti,
 - stanje javne prometne, komunalne i društvene infrastrukture,
 - stanje prostora javne namjene,
 - analiza posljedica zadržavanja ozakonjenih zgrada u prostoru u odnosu na namjenu planiranu prostornim planovima, kapacitete infrastrukture, ograničenja i rizike (poplavna područja, klizišta, izloženost buci i dr.).

Izvješćima o stanju u prostoru županijske i lokalne razine bi se odredilo sljedeće:

- identifikacija prostora sanacije,
- potreba izrade izmjena i dopuna prostornih planova u svrhu provedbe sanacije (smjernice za izradu UPU-a sanacije),
- potreba izrade urbanističkih planova uređenja za urbanu sanaciju,
- potreba izrade programa opremanja i projekata prometne, komunalne i društvene infrastrukture,
- dinamički i finansijski plan provedbe aktivnosti planiranja, projektiranja i gradnje.

3. ANALIZA STANJA U PROSTORU

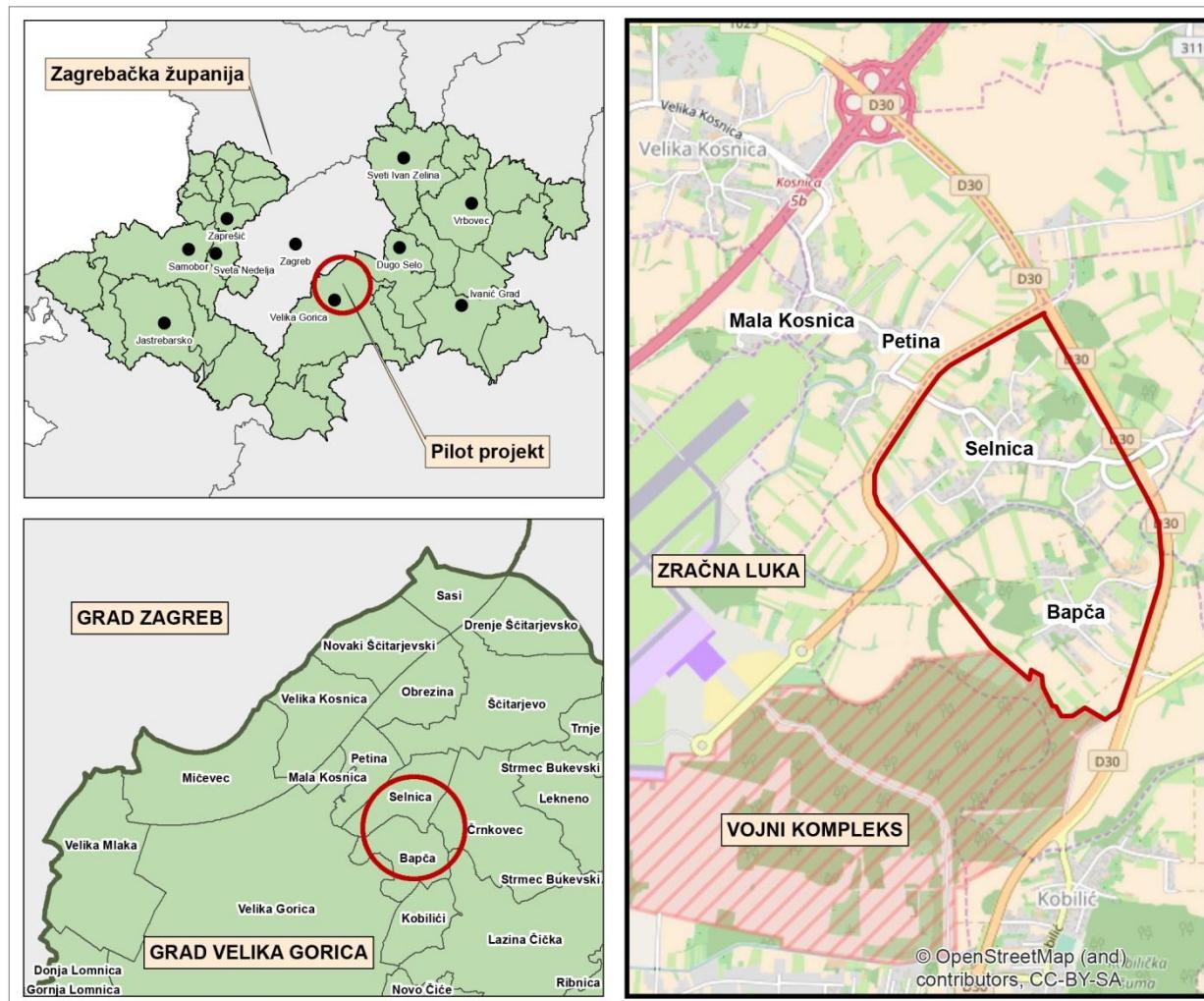
3.1. Obuhvat Pilot projekta urbane sanacije

Odabrano područje za provedbu Pilot projekta urbane sanacije odnosi se na Kontaktno područje uz Međunarodnu zračnu luku Franjo Tuđman, utvrđeno važećim prostornim planovima županijske razine; Prostornim planom Zagrebačke županije i Prostornim planom posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb. Zauzima površinu od 1,5 km².

Navedeno Kontaktno područje smješteno je u sjeveroistočnom dijelu područja Grada Velike Gorice. Omeđeno je sa sjeveroistoka i istoka državnom cestom DC 30 (istočna obilaznica Velike Gorice), sa juga i jugozapada vojnim kompleksom „Pukovnik M. Živković“ u Plesu i sa sjeverozapada i sjevera pristupnom cestom Međunarodnoj zračnoj luci Franjo Tuđman.

Unutar obuhvata Pilot projekta nalaze se naselja Bapča i Selnica. Potrebno je napomenuti, da je obuhvat Pilot projekta nešto uži od administrativnih područja naselja, tako da se izvan područja obuhvata, istočno od ceste DC 30 nalazi jedan manji izdvojeni dio naselja Selnica koji se neposredno nadovezuje uz naselje Črnkovec te u prostornom smislu s njim čini jedinstvenu cjelinu. Ovaj dio naselja Selnica, kao i jedna stambena zgrada naselja Bapča izvan obuhvata Pilot projekta, nisu predmet dalnjih analiza. Izuzetak je analiza demografske strukture naselja, zbog dostupnih podataka koji su strukturirani na razini cjelovitih naselja, a zanemarivo mijenjaju demografsku sliku obuhvaćenog područja.

Prostor između naselja predstavlja nizinski poljoprivredni krajolik sa oranicama i livadama ispresjecanim sporadičnim šumarcima. Naselja međusobno dijeli potok Kosnica kojim ujedno prolazi administrativno-statistička granica između dvaju naselja.



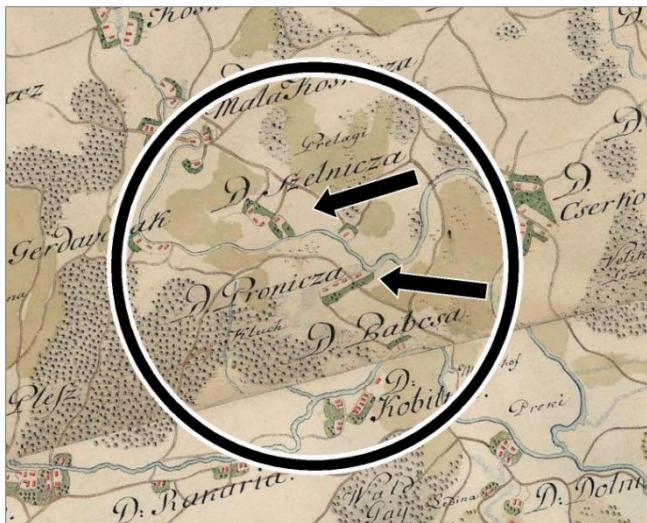
Slika 5: Smještaj područja obuhvata Pilot Projekta na području Zagrebačke županije, Grada Velike Gorice i u odnosu na sadržaje u neposrednom okruženju.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

3.2. Povijesni pregled nastanka i razvoja (ne)zakonite gradnje na području naselja Bapča i Selnica

RAZVOJ NASELJA DO DONOŠENJA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE (do 1986.)

Naselja Bapča i Selnica, kao i naselja u neposrednom okruženju područja urbane sanacije, egzistiraju već stotinama godina. Njihova prisutnost je zabilježena na prvoj vojnoj preglednoj karti austrougarske iz 18. stoljeća (razdoblje 1783.-1784.), te 80 godina poslije, na katastarskoj karti iz 1862. godine.



Slika 6: Naselja Bapča i Selnica u 18. stoljeću

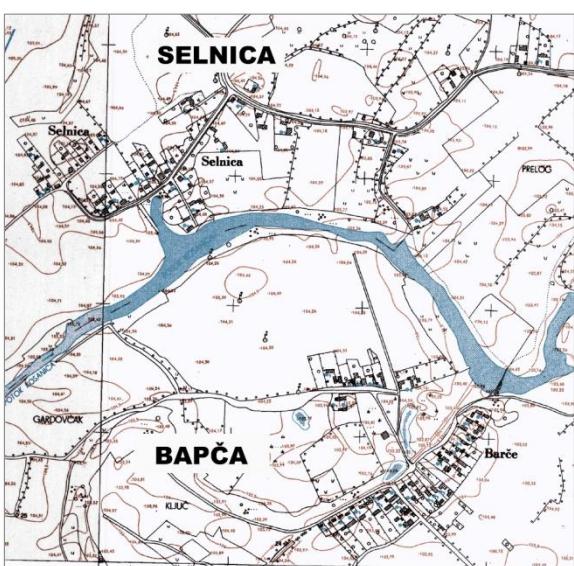
Izvor: Josephinische Landesaufnahme (1783.-1784.), Mapire.eu,



Slika 7: Naselja Bapča i Selnica u 19. stoljeću

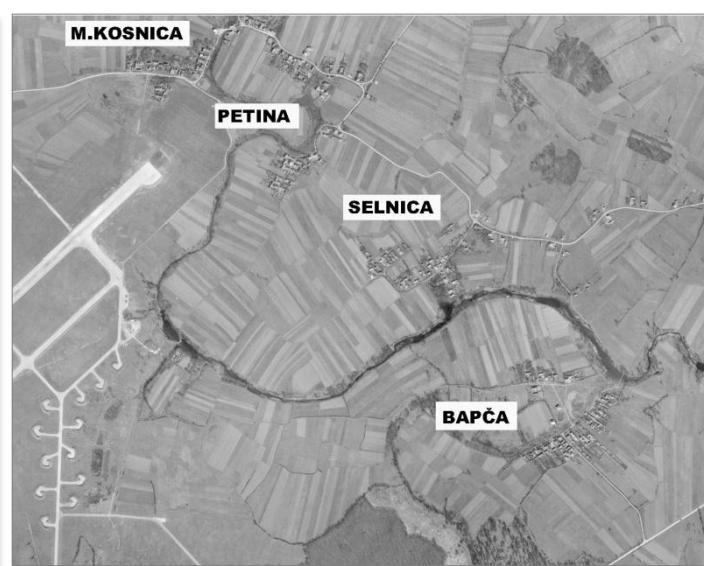
Izvor: Franziszeischer Kataster (1862.), Mapire.eu

Naselja su se u narednom razdoblju razvijala i rasla te su krajem 2. svjetskog rata imala približno podjednak broj stanovnika. Uslijed naglog razvoja Zagreba, do tada pretežito poljoprivredno okruženje počinje se mijenjati izgradnjom velikih infrastrukturnih objekata. Tako je, 1959. godine, izgrađena zračna luka u Plesu koja je 1966. godine modernizirana izgradnjom nove putničke zgrade i produljenjem uzletno-sletne staze. Time su se naselja Mala Kosnica, Petina, Selnica i Bapča našla u neposrednom susjedstvu zračne luke. Nastavno na civilnu zračnu luku, između Velike Gorice s južne strane te Selnice i Bapče sa sjeverne strane, smjestio se vojni kompleks, današnja vojarna „Pukovnik Marko Živković“.



Slika 8: Naselja Bapča i Selnica 1965. godine

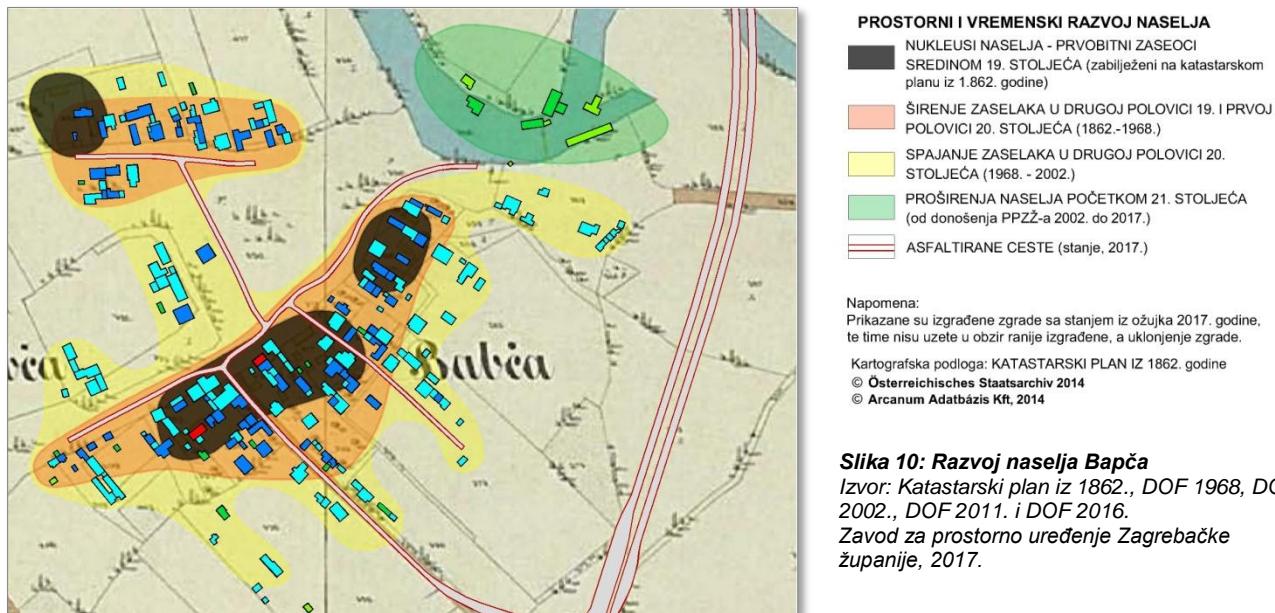
Izvor: HOK 1965, Državna geodetska uprava,



Slika 9: Položaj naselja u odnosu na zračnu luku i vojni kompleks

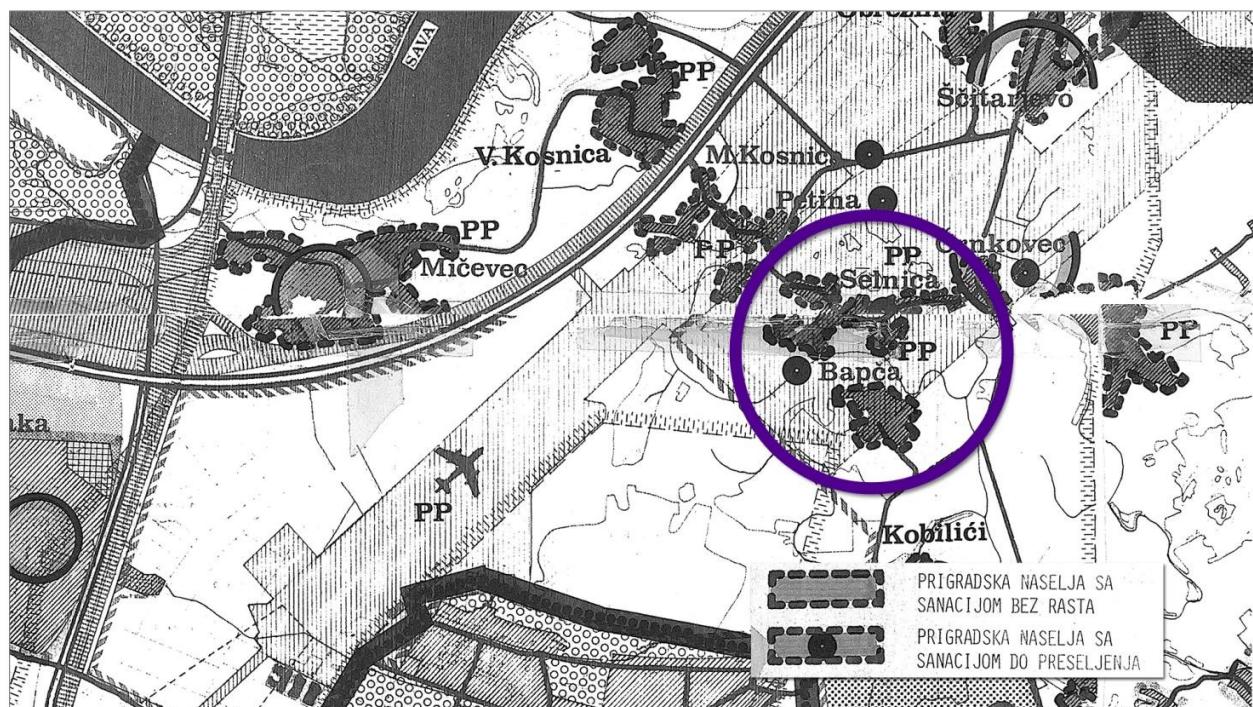
Izvor: DOF 1968, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

Kao posljedica urbanizacije Zagreba i s tim u svezi snažnijeg razvoja Zagrebačke okolice 70-ih i 80-ih godina 20. stoljeća dolazi do naglog porasta stanovništva u Velikoj Gorici i nekim naseljima na razvojnem pravcu Zagreb – Velika Gorica. Među njima je i naselje Selnica, koje je tih godina doživjelo veliki prostorni razvoj novom stambenom izgradnjom bez pratećih tradicionalnih gospodarskih zgrada (štale, sjenici i sl.). S druge strane, Bapča nije imala priljev novog stanovništva, pa je u demografskom i prostornom pogledu stagnirala.



RAZVOJ NASELJA PO DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (1986.-2002.)

Obzirom na nastale konflikte u prostoru uslijed naglih razvojnih procesa javila se potreba prostornog uređenja šireg područja Zagreba. Tako je 1986. godine stupio na snagu Prostorni plan Grada Zagreba kojim je bilo obuhvaćeno i današnje područje Grada Velike Gorice, a time i područje urbane sanacije. Planom je planirano daljnje proširenje zračne luke izgradnjom druge uzletno-sletne staze na područje naselja Mala Kosnica, Petina, Selnica i Bapča te dijelom područja naselja Črnkovec. Zato za ova naselja nisu formirana građevinska područja, već su ista bila predložena za sanaciju do preseljenja. Bez obzira na planske postavke, u većini navedenih naselja, nastavilo se u manjem obimu sa izgradnjom protivno prostornom planu odnosno s nezakonitom izgradnjom.



Slika 11: Izvadak iz Kartografskog prikaza: Organizacija prostora; Sistem centralnih naselja; Plan izrade prostornih planova užih područja

Izvor: Prostorni plan Grada Zagreba, srpanj 1985.

Kao posljedica ratnih djelovanja, tijekom Domovinskog rata, došlo je do useljavanja novopridošlog stanovništva izbjeglog iz ratom zahvaćenih područja u Hrvatskoj i susjednoj Bosni i Hercegovini na područje gore navedenih naselja, kao i ostalog kontaktnog prostora Grada Zagreba. Tako je 90-ih godina 20. stoljeća došlo do novog vala nezakonite izgradnje, naročito u Selnici, ali bez izgradnje odgovarajuće prateće komunalne infrastrukture, ponajprije sustava odvodnje otpadnih voda. Paralelno s ovim događanjima Prostorni plan Grada Zagreba se mijenjao i dopunjavao („Službeni glasnik Grada Zagreba“, broj 38/90, 10/91, 23/93 i 11/96 i „Glasnik Zagrebačke županije“, broj 5/99), ali bez promjena u pogledu statusa navedenih naselja.

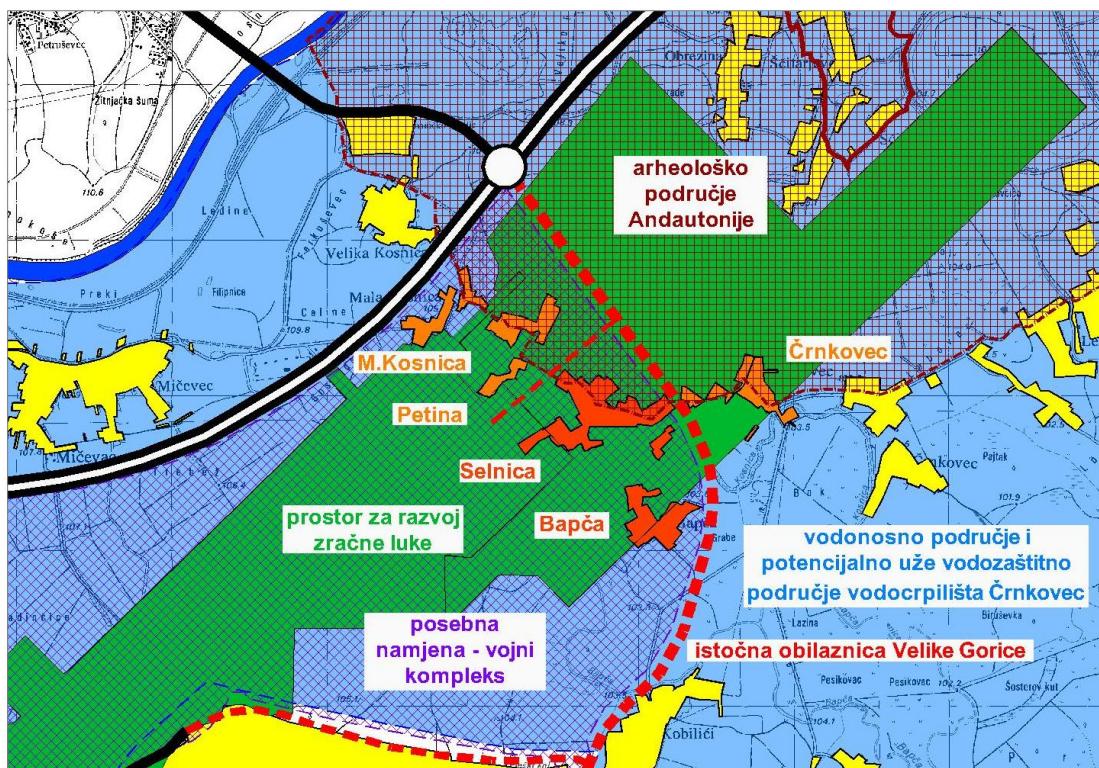
RAZVOJ NASELJA PO DONOŠENJU PROSTORNIH PLANNOVA NOVE GENERACIJE (2002.-2017.)

Stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju 1994. godine, a zatim četiri godine kasnije i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova stvorili su se osnovni uvjeti za izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja nove generacije. Tako su na državnoj razini donesene Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske 1997. i 1999. godine, na županijskoj razini Prostorni plan Zagrebačke županije 2002. godine i Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb 2012. godine i na lokalnoj razini Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice 2006. godine. Svi navedeni dokumenti sa svojim izmjenama i dopunama predstavljaju danas (travanj 2017.) važeće dokumente prostornog uređenja odnosno prostorne planove.

Donošenje Prostornog plana Zagrebačke županije 2002.

Prostorni plan Zagrebačke županije, donesen 2002. godine, u načelu, prihvatio je i detaljnije razradio Prostornim planom Grada Zagreba utvrđene osnovne postavke planiranog razvoja šireg promatranog područja urbane sanacije. Zbog pojavnosti konfliktnih situacija u postojećem i planiranom korištenju prostora uslijed višenamjenskog korištenja odnosno zbog međusobno suprotstavljenih interesa različitih korisnika detektirana je izuzetna osjetljivost tog prostora. Iskazani su sljedeći osnovni interesi za korištenjem prostora:

- Zaštita vodonosnog područja,
- Izgradnja vodocrpilišta Črnkovec sa sanitarnim zonama zaštite,
- Proširenje zračne luke sa drugom uzletno-sletnom stazom,
- Određivanje zone vojnog kompleksa u Plesu,
- Izgradnja državne ceste od Domovinskog mosta do Velike Gorice (istočna obilaznica Velike Gorice),
- Određivanje granica zona uže i šire zaštite arheološkog područja Andautonije,
- Izgradnja naselja



Slika 12: Planirani i postojeći sadržaji na promatranom području – inačica sa drugom uzletno-sletnom stazom

Izvor: Studija međutjecaja prostornim planom Zagrebačke županije predviđenih sadržaja na prostoru Zračne luke Zagreb i vodocrpilišta Črnkovec, Ekonerg d.o.o., veljača 2005., Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Donošenje Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice 2006.

Nekoliko godina po donošenju PPŽ-a donesen je Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice kojim je detaljnije razgraničen prostor za razvoj zračne luke i vojnog kompleksa u Plesu. Uz sudjelovanje nadležnih javnopravnih tijela utvrđen je prostor posebne namjene sa zonama zabrane, ograničenja i kontrole izgradnje. Za naselja i dijelove naselja zapadno od planirane istočne obilaznice Velike Gorice, Malu Kosnicu, Petinu, Selnici i Bapču nisu utvrđena građevinska područja, obzirom da su se još uvijek nalazila unutar područja za razvoj zračne luke.

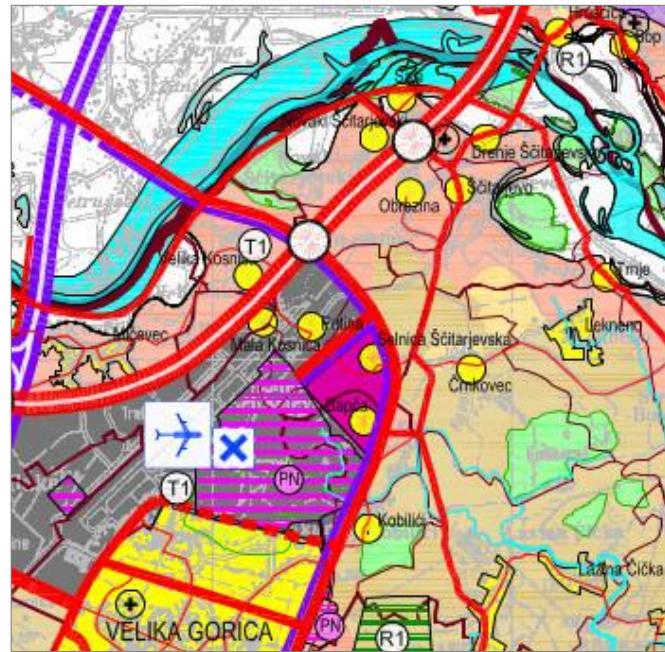
Izrada Studije međuutjecaja 2005.

U cilju što kvalitetnijeg rješavanja navedenih konfliktnih situacija u tom prostoru, Prostornim planom Zagrebačke županije, predviđena je izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja uz preduvjet izrade Studije međuutjecaja Prostornim planom Zagrebačke županije predviđenih sadržaja na tom prostoru. Studija je izrađena 2005. godine (Ekonerg d.o.o. u suradnji s Geo Info d.o.o. i Urbing d.o.o.). U okviru studije izrađena je procjena nezakonite gradnje u naseljima unutar prostora za razvoj zračne luke i posebne namjene u razdoblju od donošenja Prostornog plana Grada Zagreba 1986. do 2000. godine. Najveći broj nezakonito izgrađenih zgrada (oko 80%) zabilježen je u Selnici. U Selnici je evidentirano 110, a u Bapči 10 nezakonito izgrađenih zgrada od čega je stambenih zgrada bilo oko 55%. U zaključku Studije razmatrane su varijante sa drugom uzletno-sletnom stazom i bez druge uzletno-sletne staze. Za najprikladnije varijantno rješenje odabранo je ono bez druge uzletno-sletne staze. Usvajanjem ove Studije po nadležnom županijskim tijelima stekli su se uvjeti za izradu izmjena i dopuna županijskog plana.

Donošenje 4. izmjena i dopuna

Prostornog plana Zagrebačke županije 2011.

Usljed izmijenjenih planskih rješenja i propisa, novoizrađene tehničke i prostorne dokumentacije, a osobito temeljem naprijed navedene Studije međuutjecaja, izrađene su i 2011. godine donesene 4. izmjene i dopune Prostornog plana Zagrebačke županije. Prostor posebne namjene i prostor za razvoj zračne luke detaljnije su razgraničeni na način da je područje između planirane istočne obilaznice Velike Gorice i spojne ceste do zračne luke s jedne strane i vojnog kompleksa s druge strane, utvrđeno kao Kontaktno područje uz prostor za razvoj zračne luke. Definirano je rješenje u kojem je drugu uzletno-sletnu stazu moguće planirati paralelno uz postojeću, kao varijantno rješenje koje će se koristiti u slučaju zatvaranja glavne USS. Time se oslobađa prostor za razvoj naselja odnosno mogućnost formiranje građevinskih područja naselja Bapča i Selnica u prostornim gabaritima postojeće izgradnje zabilježene na službenim digitalnim ortofoto podlogama snimljenim u razdoblju do uključivo 2010. godine. Za naselja Mala Kosnica i Petinu nije omogućeno formiranje građevinskih područja, jer se oba nalaze unutar prostora za razvoj zračne luke.



Slika 13: Izvadak iz kartografskog prikaza: 1. Korištenje i namjena prostora

Izvor: Prostorni plan Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15-pročišćeni tekst)

Donošenje Prostornog plana područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb 2012.

Prostornim planom područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb kroz detaljniju razradu prostorno planskih rješenja osigurala se provedba županijskog plana na vrlo osjetljivom prostoru potencijalnog vodozaštitnog područja Črnkovec i zračne luke. Detaljnije su razrađeni uvjeti formiranja građevinskih područja naselja te je utvrđena obveza izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, zbog sprječavanja daljnog onečišćenja podzemnih resursa vode.

Donošenje 2. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice 2014.

Na temelju 4. izmjena i dopuna županijskog plana i Prostornog plana područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb 2. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice formirana su građevinska područja naselja Bapča i Selnica čime su se stekli uvjeti za opremanje naselja i priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu, u prvom redu, na javni sustav odvodnje otpadnih voda kako bi se sprječilo moguće onečišćenje podzemnih voda u blizini planiranog vodocrpilišta Črnkovec.

Izgradnja izvan građevinskih područja naselja Bapča i Selnica

Izvan formiranih građevinskih područja naselja Bapča i Selnica danas (2017.) se nalazi određeni broj zgrada. Tome je dvojni razlog. Prvi se odnosi na zgrade smještene neposredno uz istočnu obilaznicu Velike Gorice, koje nisu mogle biti uvrštene u građevinsko područje, obzirom da su se nalazile unutar planskog koridora tada još nedovršene ceste, a drugi se razlog odnosi na ostale zgrade izvan građevinskog područja koje predstavljaju nezakonitu gradnju nakon 2014. godine. U Bapči je to farma u sjeveroistočnom dijelu naselja i dvije stambene zgrade u južnom dijelu naselja, a u Selnici izgradnja u sjevernom dijelu naselja.

3.3. Demografski pokazatelji

U ovom se poglavlju daje pregled kretanje broja stanovnika, kućanstava i stanova, gustoća naseljenosti, strukture stanovništva i migracijskih obilježja za naselja Bapča i Selnica. Podaci se odnose na administrativnu površinu naselja i obuhvaćaju nešto šire područje od područja obuhvata Pilot projekta, kao što je navedeno u poglavlju 3.1.

BROJ STANOVNIKA

U naseljima Bapča i Selnica prema podacima Popisa stanovništva 2011. godine živjelo je ukupno 664 stanovnika od toga u Bapči 129, a u Selnici 535. Kretanje ukupnog broja stanovnika naselja Bapča i Selnica, te Grada Velike Gorice prema popisima od 1857. do 2011. godine prikazano je u sljedećoj tablici.

PODRUČJE	BAPČA		SELNICA ŠČITARJEVSKA*		GRAD VELIKA GORICA	
	GODINE POPISA	Broj stanovnika	Indeks promjene	Broj stanovnika	Indeks promjene	Broj stanovnika
1857.	63	-	89	-	12.534	-
1869.	65	103,17	89	100,00	13.822	110,28
1880.	72	110,77	71	79,78	14.716	106,47
1890.	83	115,28	82	115,49	17.056	115,90
1900.	99	119,28	102	124,39	18.998	111,39
1910.	102	103,03	166	162,75	20.840	109,70
1921.	104	101,96	126	75,90	20.124	96,56
1931.	117	112,50	131	103,97	22.544	112,03
1948.	145	123,93	138	105,34	23.717	105,20
1953.	139	95,86	141	102,17	24.965	105,26
1961.	129	92,81	149	105,67	25.804	103,36
1971.	139	107,75	160	107,38	28.392	110,03
1981.	122	87,77	230	143,75	47.104	165,91
1991.	139	113,93	352	153,04	56.884	120,76
2001.	151	108,63	532	151,14	63.517	111,66
2011.	129	85,43	535	100,56	63.517	100,00

*Napomena: Državni zavod za statistiku u svojim podacima koristi naziv naselja Selnica Ščitarjevska koji je puni naziv ovog naselja, a koji se koristio do 1997. godine. Donošenjem Zakona o područjima županija, gradova i općina 1997. godine, naziv naselja skraćuje se i glasi; Selnica.

Tablica 1: Broj stanovnika prema popisima 1857. - 2011.

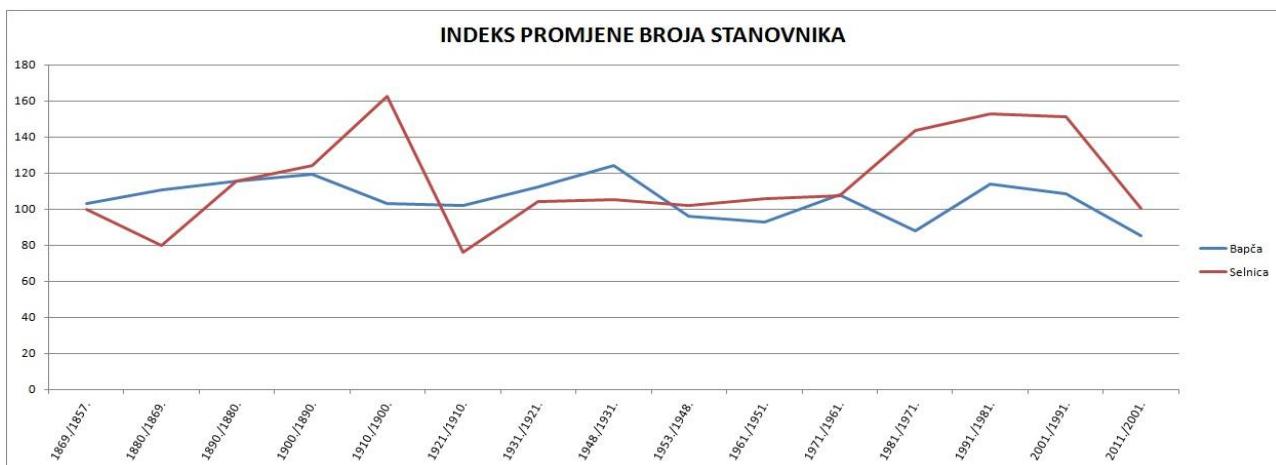
Izvor: Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. - 2001., DZS; Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS;

Kroz razdoblje od zadnjih 150 godina, koliko se provode popisi stanovništva broj stanovnika na promatranom području porastao je nešto više od četiri puta (sa 150 stanovnika 1857. godine na 664 stanovnika 2011. godine). Broj stanovnika Bapče porastao je 2 puta što je manje od prosjeka na razini Grada Velike Gorice (porast od 5 puta), pa čak i manje od županijske razine gdje je porast iznosio 2,5 puta. Zato je broj stanovnika naselja Selnice porastao čak 6 puta što je iznad gradske i županijske razine.

Indeksi međupopisne promjene broja stanovnika ukazuju na znatno veću dinamiku u kretanju broja stanovnika na području naselja Selnica (od 75,90 1921. godine do 162,75 1910. godine). U naselju Bapča međupopisni indeksi kretali su se od 85,43 u posljednjem promatranom razdoblju (2011./2001.) do 123,93 1948. godine.

Značajan rast broja stanovnika naselja Selnica počeo je sedamdesetih godina prošlog stoljeća i nastavio se sve do posljednjeg međupopisnog razdoblja, a broj stanovnika Bapča uglavnom je stagnirao. Od 1971. godine, kada je Selnica imala 160 stanovnika, a Bapča 139 stanovnika, broj stanovnika se u Selnici povećao za 3,3 puta (na 535), a u Bapči se smanjio na 129 stanovnika.

U posljednjem je međupopisnom razdoblju, međutim, i trend snažnog porasta broja stanovnika u Selnici zaustavljen, te je broj stanovnika 2001. i 2011. godine gotovo nepromijenjen (532 stanovnika 2001. i 535 stanovnika 2011.).



Grafikon 1: Indeks promjene broja stanovnika

Izvor: Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. - 2001., DZS; Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS; Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

GUSTOĆA NASELJENOSTI

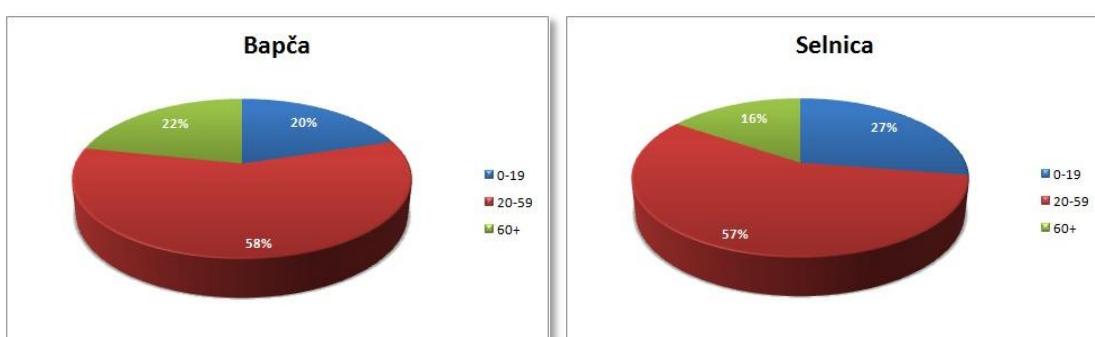
Prosječna gustoća naseljenosti 2011. godine na području naselja Bapča iznosila je $80,6 \text{ st/km}^2$, a naselja Selnica $331,1 \text{ st/km}^2$. Ukupna je prosječna gustoća promatranih naselja iznosila $207,1 \text{ st/km}^2$ što je više od prosječne gustoće na razini Grada Velike Gorice ($193,8 \text{ st/km}^2$), te dvostruko više od županijske razine ($103,8 \text{ st/km}^2$). Obzirom da su Pilot projektom obuhvaćeni samo dijelovi naselja Bapča i Selnica (nešto više od 50% površine svakog pojedinog naselja), a da se na tom prostoru nalazi gotovo svo popisano stanovništvo, prosječna gustoća naseljenosti je puno veća i iznosi 369 st/km^2 (Bapča - 141,2, Selnica - 603,9 st/km^2)

SPOLNA I STAROSNA STRUKTURA STANOVNJIŠTA

Biološki sastav stanovništva, odnosno struktura stanovništva prema spolu i prema dobnim skupinama temelj su iz kojih se očitavaju reproduktivni, radni, starosni i drugi pokazatelji populacije.

Od ukupno 664 stanovnika naselja Bapča i Selnica, 2011. godine, više je žena - 346 (52,11%), a muškaraca je 318 (47,89%). Sličan je omjer i u Gradu Velikoj Gorici (51,68% žena) i Zagrebačkoj županiji (51,56% žena). Gledano po naseljima, Bapča ima nešto nepovoljniju spolnu strukturu (54,26% žena i 45,74% muškaraca) od Selnice (51,59% žena i 48,41% muškaraca).

Promatrano kroz velike dobne skupine (0-19, 20-60 i >60 godina) uočava se da je udio stanovnika u zreloj dobi (20-59 godina) podjednak u oba naselja, međutim u Bapči je udio starog znatno izraženiji.

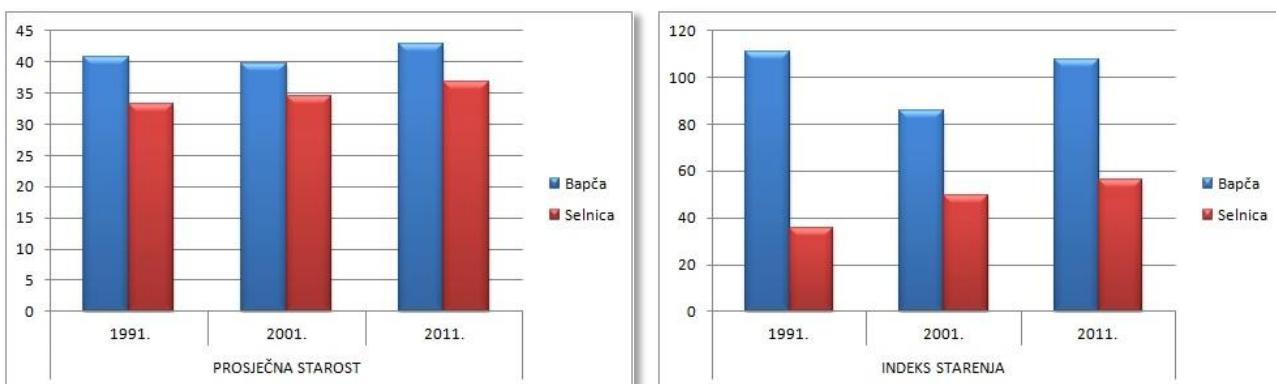


Grafikoni 2 i 3: Velike dobne skupine

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS, Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Udio mladog stanovništva (0-19 godina) u Bapči je iznosio 20%, a u Selnici 27% (Grad Velika Gorica - 22,94%, Zagrebačka županija - 22,07%), a starijeg od 60 godina u Bapči - 22%, a u Selnici 16% (Grad Velika Gorica - 21,15%, Zagrebačka županija - 22,07%). Očito je, da je dobna struktura stanovništva Selnice povoljnija od one na razini Grada Velike Gorice i Županije u cjelini.

Bitni pokazatelji dobne strukture: prosječna starost, indeks starenja i koeficijent starosti prikazani su na sljedećim grafikonima, a ukazuju na sve nepovoljniji starosni sastav stanovništva.



Grafikon 4 i 5: Prosječna starost stanovništva i Indeksi starenja

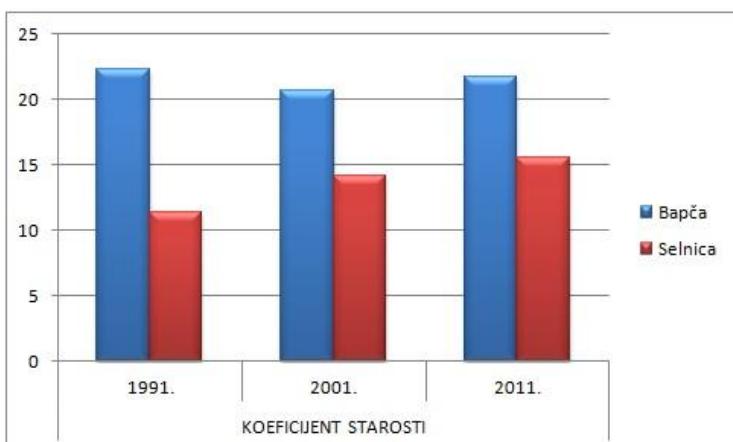
Izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 1991., 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Prosječna starost stanovnika naselja Bapča 2011. godine iznosila je 42,8 godina, a naselja Selnica 36,8 godina. Stanovništvo Selnice mlađe je i od stanovništva Grada Velike Gorice (39,9 godina) i od stanovništva Zagrebačke županije (40,6 godina), a stanovništvo Bapče starije je i od stanovništva Republike Hrvatske gledane u cjelini (41,7 godina).

Indeks starenja, kao postotni udio osoba starih 60 i više godina u odnosu na broj osoba mlađih od 19 godina, ukazuje na veliku razliku u starosnoj strukturi naselja Bapča i Selnica. Dok je Selnica 1991. imala povoljan Indeks od 35,4, Bapča je već 1991. godine imala vrlo nepovoljan Indeks starenja od 110,7 (110 stanovnika starijih od 60 godina na 100 stanovnika mlađih od 19 godina). 2011. godine Indeks starenja u Selnici iznosio je 56,5 te je još uvijek znatno povoljniji nego u Gradu Velikoj Gorici (95,6), Zagrebačkoj županiji (100,1) i Republici Hrvatskoj (115).

Koeficijent starosti ukazuje na razinu starenja stanovništva, a predstavlja udio osoba starih 60 i više godina u ukupnom stanovništvu. Smatra se da je, kada prijeđe vrijednost 12%, stanovništvo određenog područja zašlo u proces starenja. Iako je ovaj koeficijent u Selnici 2011. godine iznosio 15,5 (1991. godine - 11,4), bio je znatno manji nego na razini Grada Velike Gorice (21,4), Zagrebačke županije (22,1) i Republike Hrvatske (24,1). Koeficijent starosti u Bapči 2011. godine iznosio je 21,7, te je na razini Grada Velike Gorice i Zagrebačke županije, a nešto povoljniji od koeficijenta na državnoj razini.



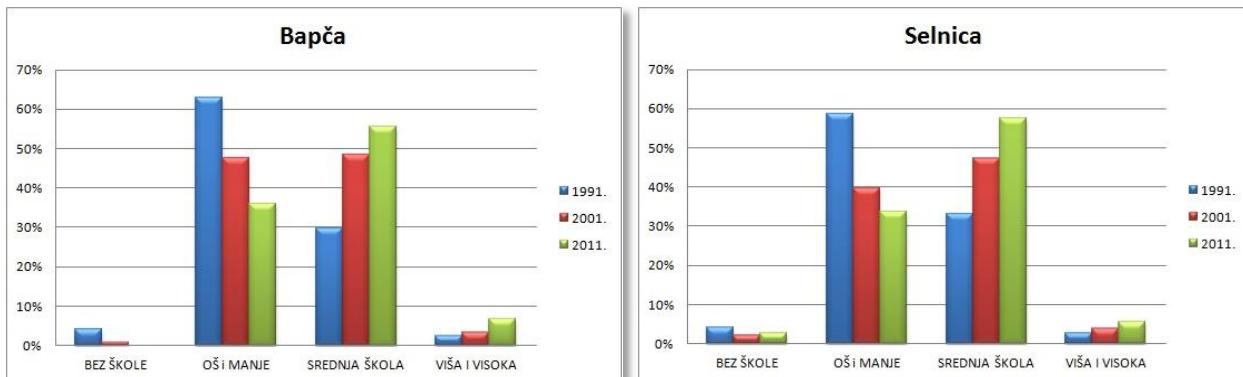
Grafikon 6: Koeficijenti starosti

Izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 1991., 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

OBRAZOVNA STRUKTURA STANOVNIŠTVA

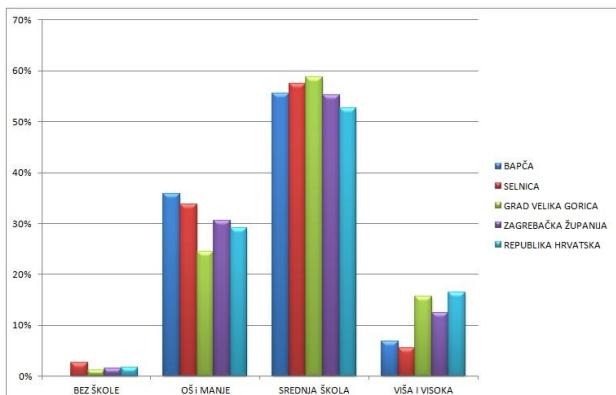
Obrazovna struktura, odnosno najviša završena razina školovanja osoba starijih od 15 godina, u naseljima Bapča i Selnica sličnih je obilježja. U oba naselja je trend poboljšanja obrazovne strukture. Smanjuje se broj osoba bez škole i onih sa završenom samo osnovnom školom, a povećava broj osoba sa završenim srednjim odnosno visokoškolskim obrazovanjem. Međutim, u odnosu na Grad Veliku Goricu, Zagrebačku županiju i Republiku Hrvatsku udio visokoobrazovanih osoba još je uvijek znatno niži.



Grafikoni 7 i 8: Stanovništvo naselja Bapča i Selnica, staro 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi

Izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 1991., 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.



Grafikon 9: Usporedba stanovništva naselja Bapča, Selnica, Grada Velike Gorice, Zagrebačke županije i Republike Hrvatske 2011. godine, starog 15 i više godina prema najvišoj završenoj školi

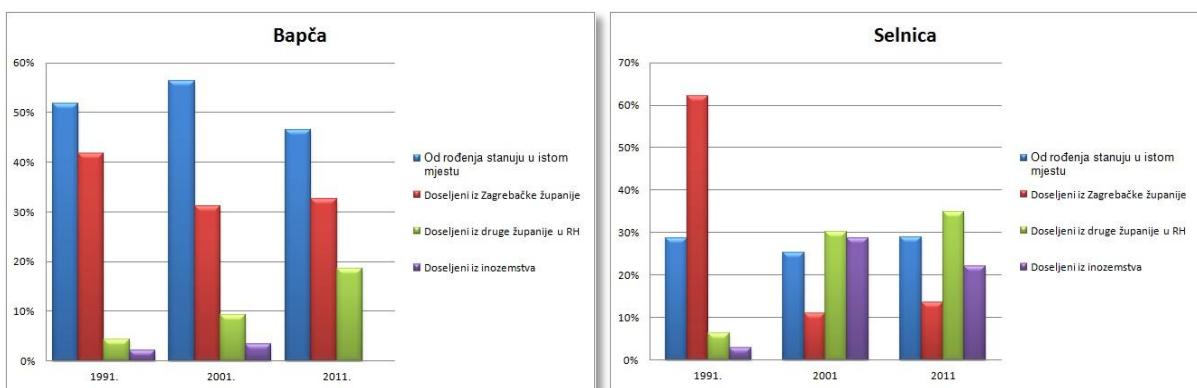
Izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS, Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

2011. godine je udio osoba starijih od 15 godina s visokoškolskim obrazovanjem u Republici Hrvatskoj i Gradu Velikoj Gorici iznosio oko 16%, u Zagrebačkoj županiji 12%, a u naselju Bapča 7% i naselju Selnica 6%. Udio stanovnika sa završenom samo osnovnom školom (ili manje, od 1-7 razreda) nešto je viši, a broj stanovnika sa završenom srednjom školom podjednak u udjelima onima u Gradu Velikoj Gorici, Zagrebačkoj županiji i Republici Hrvatskoj.

MIGRACIJSKA OBILJEŽJA STANOVNIŠTVA

U analizi stanovništva prema migracijskim obilježjima važno je napomenuti da podaci popisa 1991. godine nisu neposredno usporedivi s kasnijim popisima, obzirom da je današnji Grad Velika Gorica (i njemu danas pripadajuća naselja) bio sastavni dio Grada Zagreba. Stoga se podaci o preseljenima unutar Županije za 1991. godinu odnose na područje tadašnjeg Grada Zagreba (koji je uključivao i Grad Veliku Goricu i Grad Zaprešić), a doseljeni iz drugih županija na doseljene iz tadašnjih općina (uključujući i one koje su danas sastavni dio Zagrebačke županije).

Dok je u naselju Bapča domorodno stanovništvo u cijelom razdoblju prevladavajuće (oko 50%), s malim udjelima doseljenih izvan Zagrebačke županije i inozemstva, u Selnici je udio stanovnika koji od rođenja žive u naselju manji od 30%, a udio stanovništva doseljenog izvan Zagrebačke županije porastao je s 9% 1991. godine, na gotovo 60% (59% 2001. i 57% 2011. godine). 1991. godine udio doseljenih iz inozemstva u ukupnom stanovništvu promatrano područja iznosio je 2,65% (udio doseljenih iz inozemstva u ukupno doseljenom stanovništvu iznosio je 4,09%). 2011. godine u Bapči nije bilo stanovnika doseljenih iz inozemstva, dok ih je u Selnici bilo 22,06% u ukupnom stanovništvu odnosno 31,05% u doseljenom stanovništvu. Od doseljenih iz inozemstva 62,71% ih je doselilo iz Bosne i Hercegovine, a 29,66% iz Njemačke. Detaljniji pregled migracijskih obilježja prikazan je na sljedećim grafikonima.



Grafikoni 10 i 11: Migracijska obilježja naselja Bapča i Selnica, 1991., 2001. i 2011. godine

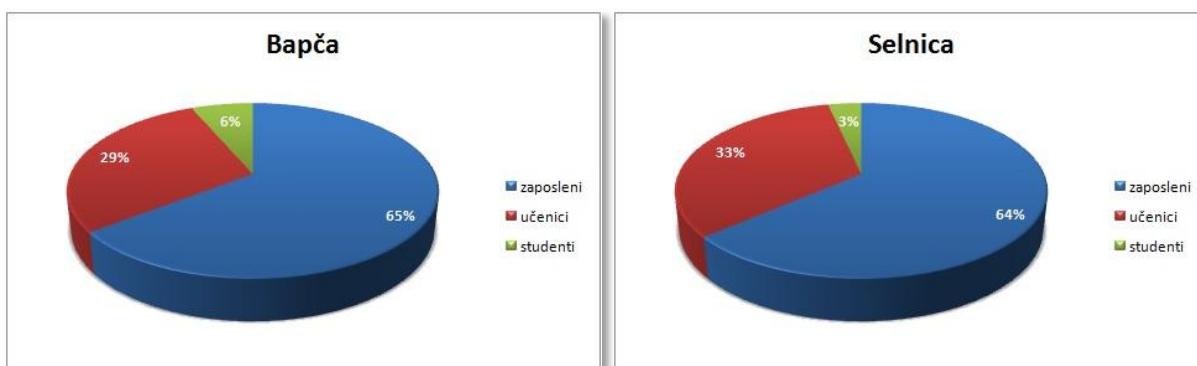
Izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 1991., 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

DNEVNI MIGRANTI

Dnevne migracije zaposlenih te učenika i studenata s ovog područja vrlo su intenzivne prema Zagrebu i nešto manje prema Velikoj Gorici, dok su dnevne migracije stanovnika iz drugih područja u ovo vrlo niske.

Udio dnevnih migranata u ukupnom broju stanovnika u naselju Bapča iznosio je 2011. godine 48%, a u naselju Selnica 49% (Grad Velika Gorica i Zagrebačka županija - 38%) i povećao se u odnosu na 2001. godinu (Bapča - 44%, Selnica - 40%, Grad Velika Gorica 34%). Dakle, gotovo svaki drugi stanovnik dnevno je putovao izvan naselja stanovanja zbog rada ili školovanja.

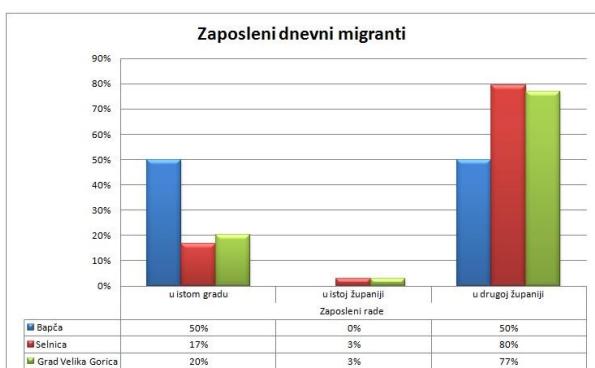


Grafikoni 12 i 13: Dnevni migranti naselja Bapča i Selnica 2011. godine

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Od ukupnog broja zaposlenih u promatranim naseljima velika većina radi izvan naselja stanovanja (Bapča - 80%, Selnica 89,25%). Od ukupnog broja zaposlenih dnevnih migranata 50% njih iz naselja Bapča i 80% iz naselja Selnica putuje na rad izvan granica Zagrebačke županije.



Grafikon 14: Zaposleni dnevni migranti naselja Bapča, Selnica i, Grada Velike Gorice prema mjestu rada 2011. godine;

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Ovako velik udio dnevnih migranata koji rade izvan Zagrebačke županije logičan je s obzirom na mali broj radnih mjesta u Bapči i Selnici te na blizinu Grada Zagreba kao središta rada, koji je izgradnjom obilaznice Velike Gorice i Domovinskog mosta postao vrlo dobro prometno povezan i lako dostupan.

KUĆANSTVA I STANOVI

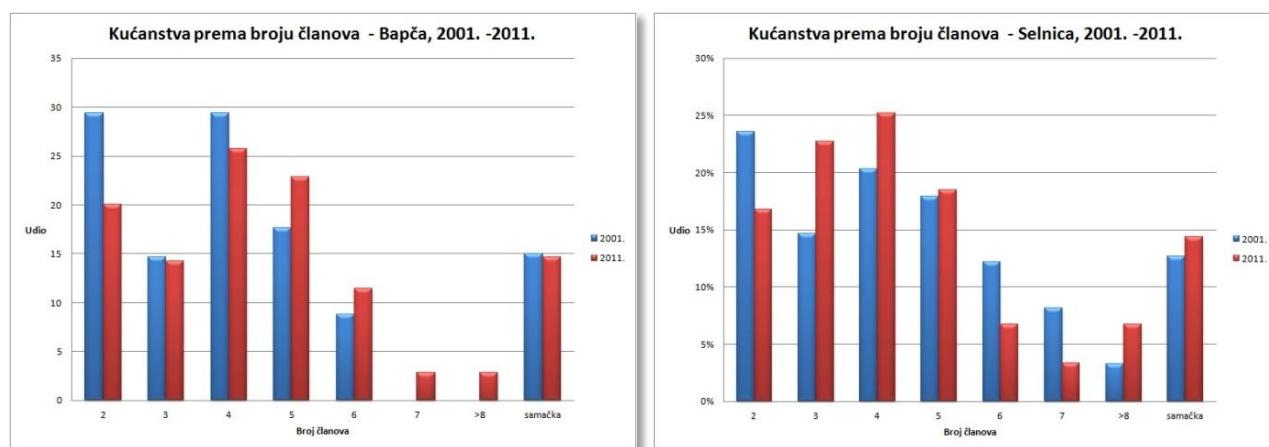
Broj kućanstava u posljednjem se međupopisnom razdoblju (2001. - 2011. godine) neznatno izmijenio, a prosječan broj članova kućanstva se smanjio. U Bapči je prosječan broj članova 2001. godine bio 3,68, a u Selnici 3,83 (Velika Gorica - 3,20), a 2011. godine u Bapči je iznosio 3,23, a u Selnici 3,77 (Velika Gorica - 3,02). U nastavku su prikazani detaljniji podaci o kućanstvima promatranih naselja

Broj kućanstava	2001.	2011.	Indeks 2011./2001.
Bapča	41	40	97,56
Selnica	139	142	102,16
Grad Velika Gorica	19.845	20.944	105,54

Tablica 2: Broj kućanstava naselja Bapča, Selnice i Grada Velike Gorice 2001. i 2011. godine

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

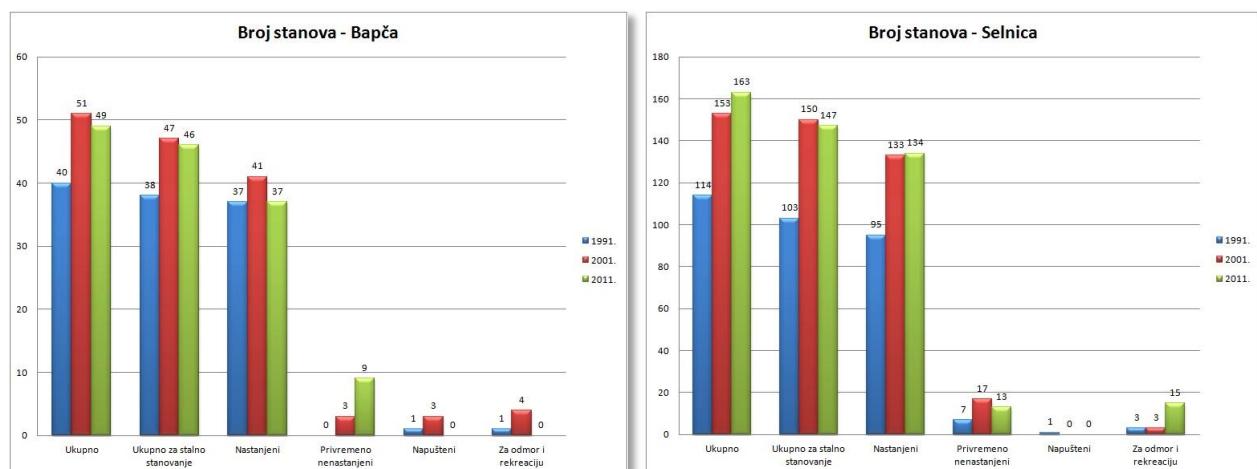


Grafikoni 15 i 16: Kućanstva prema broju članova naselja Bapča i Selnica 2001. i 2011. godine

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001. i 2011. godine, DZS,

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Ukupan broj stanova na području naselja Bapča od 1991. godine povećao se za 23 % (s 40 na 49), no broj stalno naseljenih stanova ostao je isti - 37. U Selnici se u istom razdoblju ukupan broj stanova povećao za više od 40%, a jednako tako i broj stalno nastanjenih koji je sa 95 stanova 1991. godine porastao na 134 stana 2011.godine.



Grafikoni 17 i 18: Broj stanova naselja Bapča i Selnica 1991., 2001. i 2011. godine

Izvor: Popis stanovništva, kućanstava i stanova 1991. i 2011. godine, DZS,

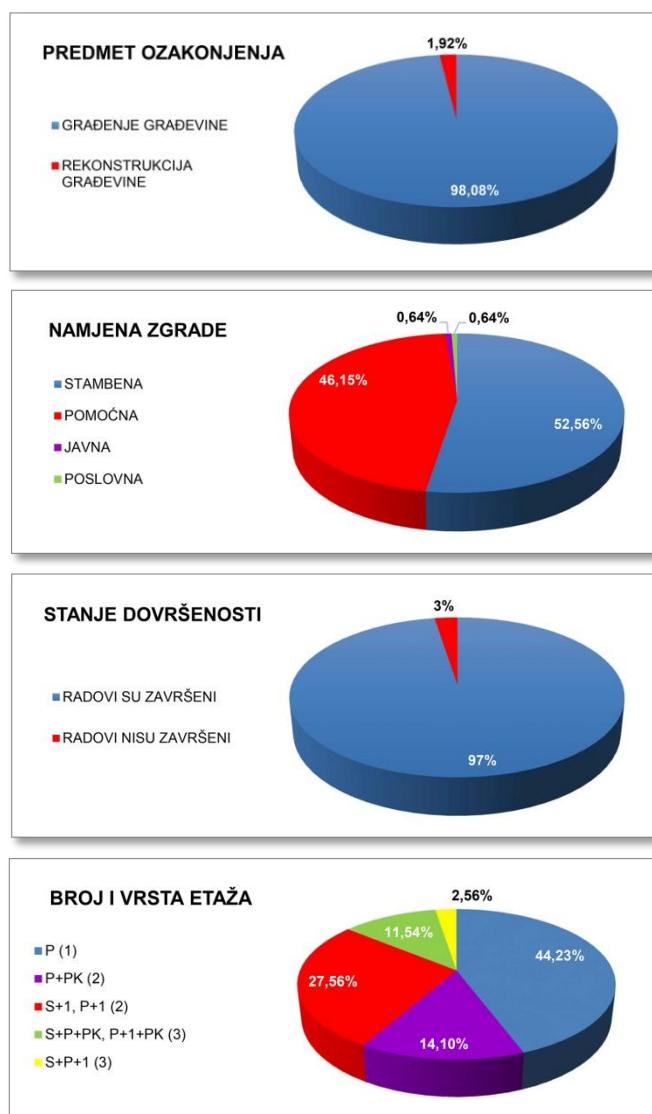
Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

3.4. Struktura rješenja o ozakonjenju nezakonitih zgrada

Na promatranom području rješavanje zahtjeva za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada provode Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Velike Gorice i Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

Za detaljnu analizu nezakonite gradnje bilo bi potrebno imati podatke o broju zaprimljenih zahtjeva te broju negativno (odbijeni, odbačeni i sl.) i pozitivno riješenih zahtjeva za ozakonjenjem kako bi se dobila upotpunjena slika problematike na razini naselja. Iz takvih podataka lako bi se moglo iščitati koliko je ostalo neozakonjenih zgrada, a koliko ih je ozakonjeno. Obzirom da navedena javnopravna tijela ne posjeduju tako strukturirane podatke iz kojih bi se nedvojbeno utvrdio broj zaprimljenih zahtjeva i od toga negativno riješenih zahtjeva na razini naselja, u nastavku se prikazuje struktura samo pozitivno riješenih zahtjeva odnosno donesenih rješenja o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada sa stanjem iz ožujka 2017. godine.

Unutar promatranog područja ozakonjeno je ukupno 156 zgrada od čega u Selnici 125 (80%) i Bapči 31 (20%). Ozaknjene zgrade u ožujku 2017. godine činile su oko 28% svih zgrada na promatranom području od čega u Bapči oko 17%, a u Selnici oko 34%, što je dvostruko veći udjel.



Grafikoni 19 - 22: Struktura ozakonjenih zgrada

Izvor: Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Velike Gorice i Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, ožujak 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Rekonstrukcija postojećih zgrada bila je predmetom ozakonjenja svega u 3 slučaja (2%), dok je u preostalih 98% slučajeva to bilo građenje zgrada. Ovaj podatak ukazuje na činjenicu da su predmetom ozakonjenja bile nezakonito izgrađene zgrade u cjelini, a ne njihovi pojedini dijelovi (dogradnje, nadogradnje i sl.).

Prema osnovnoj namjeni, najveći dio ozakonjenih zgrada (98%) jesu stambene namjene, dok su preostale dvije poslovne i javne namjene. U sveukupnom broju ozakonjenih zgrada sa natpolovičnim udjelom sudjeluju pomoćne i gospodarske zgrade (52%).

Prema stanju dovršenosti u 97% slučajeva radi se o dovršenim zgradama, gdje su radovi dovršeni, dok se samo u 4 slučaju radi o nedovršenim zgradama, u izgradnji.

Prema uvjetima i načinu gradnje ozaknjene zgrade nije moguće analizirati bez detaljnijeg uvida u predmete odnosno uvidom u snimke izvedenog stanja. Iz dostavljenih podataka jedino je moguće prikazati etažnost (visina zgrada u etažama) i građevinsku bruto površinu zgrada. No, sama građevinska bruto površina zgrade

ništa ne govori bez podataka o površini pripadajuće građevne čestice iz čijeg omjera bi se mogao iščitati koeficijent iskoristivosti. Pretežita visina zgrada osnovne namjene iznosi 2 do 3 nadzemne etaže, a pomoćnih i gospodarskih 1 do 2 nadzemne etaže, češće kao prizemnice, a rjeđe kao prizemnice sa potkovljem.

U svrhu uvida u razinu (ne)uklapanja ozakonjenih zgrada u ukupnu izgrađenu strukturu naselja, u poglavlju 3.6. daje se detaljna analiza stanja izgrađenosti i korištenja zemljišta za cjelokupni građevni fond naselja Selinca i Bapča unutar promatranog područja.

3.5. Utrošena sredstva od naknada za nezakonitu gradnju

U skladu s odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12 i 143/13) svaki podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrada dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. Sredstva naknade se koriste na sljedeći način:

- 20% sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čije upravno tijelo donosi rješenje o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za rad tih upravnih tijela,
- 30% sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a koriste se namjenski za izradu prostornih planova kojima se propisuju uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenih nezakonitom gradnjom te za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave,
- 50% sredstva naknade prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske, a koriste se namjenski za provedbu ovoga Zakona, uklanjanje zgrada izgrađenih bez akta za građenje, za uspostavu i održavanje informacijskog sustava izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, građenje i uporabu građevina te za uspostavu i održavanje katastra nekretnina.

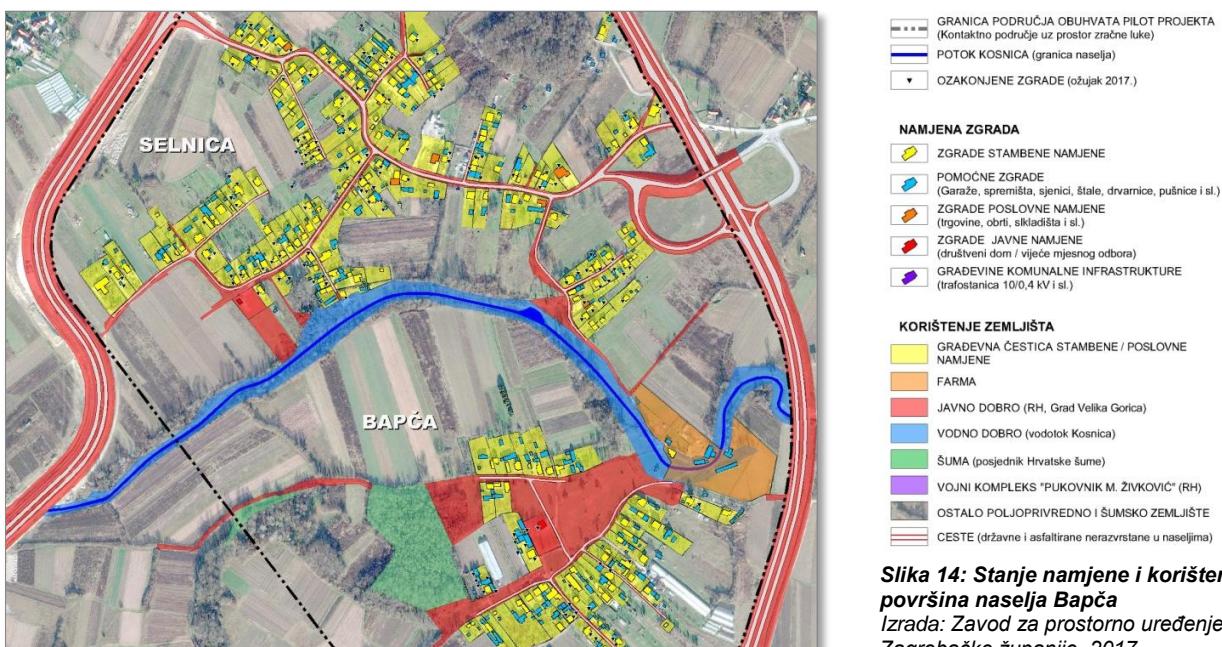
Tijekom provedbe navedenog zakona uočeno je da se prihod od naknade smanjio, a time i iznos sredstava kojima se financira rješavanje predmeta ozakonjenja, čime je dovedena u pitanje mogućnost održavanja brzine rješavanja predmeta. Osim toga, imajući u vidu činjenicu da se sve više povećavao broj rješenja o izvedenom stanju za pomoćne zgrade i broj rješenja kojima se odbijaju zahtjevi za ozakonjenje, bilo je za očekivati daljnje smanjenje prihoda od naknade. Prema podacima nadležnog Ministarstva, u svrhu omogućavanja nastavka rješavanja predmeta u razumnom vremenu, bilo je potrebno preraspodijeliti sredstva ostvarena od naknade na način da se poveća postotak tih sredstava koja pripadaju jedinicama lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čija upravna tijela donose rješenja o izvedenom stanju, a koriste se namjenski za njihov rad. Stoga je tijekom 2016. godine pokrenut postupak izmjena i dopuna zakona.

Od strane jedinice lokalne samouprave nisu dobiveni podaci o utrošenim sredstvima prihodovanim od naknade za zadržavanje nezakonite gradnje s obrazloženjem da iste nije moguće iskazati, zbog načina na koji je strukturiran proračun.

3.6. Analiza postojeće izgradnje i korištenja zemljišta

NAMJENA I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA

Unutar promatranog područja urbane sanacije površine 1,5 km² najveći dio zemljišta koristi se u poljoprivredne svrhe za sadnju usjeva (oko 70%). Izgrađene strukture naselja Selnica i Bapča zapremaju oko 17% površine, dok preostali dio od oko 13% odnosi se na vodno dobro potoka Kosnica i javno dobro (šume, putovi, ulice, zemljišni pojas državnih cesta i ostale površine u javnom vlasništvu). Stanje namjene i korištenja površina prikazano je na kartogramu broj 3.



Slika 14: Stanje namjene i korištenja površina naselja Bapča

Izrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Obzirom da je predmet urbane sanacije, u užem smislu, ozakonjena nezakonita gradnja, a u širem smislu naselja unutar kojih se nalazi takva gradnja, u nastavku ovog poglavlja se prikazuje analiza stanja ukupne izgrađene strukture područja urbane sanacije podijeljenog u tri prostorne cjeline: naselje Selnica, naselje Bapča i farma koja je smještena dijelom na području jednog i drugog naselja. Pod izgrađenim strukturama podrazumijevaju se zgrade na pripadajućim građevnim česticama.

Oblik i veličina građevnih čestica utvrđeni su temeljem obilaska terena u ožujku 2017. godine, katastarskog plana i ortorektificirane satelitske snimke od 30.11.2016. godine. U ovoj analizi pod građevnom česticom se smatra ograđeno ili neograđeno zemljište na kojem se nalazi izgrađena jedna ili više zgrada osnovne namjene sa ili bez pomoćnih i gospodarskih zgrada. Iz građevne čestice izlučeni su dijelovi koji nisu u funkciji izgrađenih zgrada, već su u funkciji poljoprivrednih djelatnosti (oranice i tratine u dubini čestice). Uspredbom katastarskih čestica na katastarskom planu sa izgrađenim građevnim česticama, utvrđeno je da se iste međusobno ne poklapaju. Značajni dio građevnih čestica se sastoji od više katastarskih čestica odnosno njihovih dijelova ili su samo dio veće katastarske čestice. Iz ovog se zaključuje da u velikom dijelu nije izvršena parcelacija u skladu sa izvedenim stanjem odnosno formiranim građevnim česticama.

U svezi službenog katastarskog plana, potrebno je napomenuti, da se isti ne poklapa sa ostalim službenim kartografskim podlogama (DOF) odnosno da su uočena velika odstupanja. Zato je, za potrebe ovog Pilot projekta korištena neslužbena katastarska podloga uklopljena prema DOF-u.



Slika 15: Primjer nepodudarnosti katastra i DOF-a (detalj naselja Bapča)

Izvor: Informacijski sustav prostornog uređenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr>, travanj 2017.



Slika 16: Katastar uklopljen prema DOF-u (detalj naselja Bapča)

Izvor: Državna geodetska uprava, 2011.
Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

NAMJENA ZGRADA

Detektirano je ukupno 569 zgrada koje su obzirom na namjenu podijeljene u dvije osnovne grupe; zgrade osnovnih namjena te pomoćne i gospodarske zgrade.

Osnovne namjene prisutne na promatranom području su: stambena, poslovna, javna i komunalna. Zgrade osnovnih namjena čine oko 40% svih zgrada (45% u Selnici i 30% u Bapči). Od zgrada osnovnih namjena prevladavaju stambene (94% u Selnici i 98% u Bapči). Osim stambenih, u Selnici je izgrađeno i u upotrebi je 8 zgrada poslovne namjene (sjedišta tvrtki, uredi, uslužne i trgovačke djelatnosti, skladišta) od kojih je jedna, montažnog (privremenog) karaktera, smještena na čestici izvan građevinskog područja na kojih se nalaze postavljeni temelji za novu poslovnu zgradu. U svakom naselju se nalazi po jedna zgrada javne namjene u kojima su smještene prostorije mjesnih odbora Selnica i Bapča. Jedina detektirana zgrada komunalne namjene jest tipski objekt trafostanice u Selnici. Obzirom na ozakonjenost zgrada, interesantna je činjenica da ozakonjene zgrade osnovne namjene čine 37% svih zgrada osnovnih namjena, od čega čak 43% u Selnici te 21% u Bapči.

Ukupno je zabilježeno 343 pomoćnih i gospodarskih zgrada, od čega ih se 34 nalazi izvan građevinskih područja na poljoprivrednom zemljištu (spremišta, ostave alata, oruđa i sl.). Od te 34 zgrade samo su dvije ozakonjene, očito iz razloga što ostale vjerojatno ne predstavljaju nezakonito izgrađene zgrade, jer su u skladu s osnovnim uvjetima prostornog plana: maksimalna visina (Prizemlje) i tlocrtna površina (60 m^2). Preostalih 90% čine pomoćne (garaže, drvarnice, ostave, spremišta i sl.) i gospodarske (sjenici, staje i sl.) zgrade smještene na građevnim česticama uz zgrade osnovnih namjena od kojih na ozakonjene otpada oko 23% (27% u Selnici i 16% u Bapči).

NAMJENA ZGRADA		prostorne cjeline	naselje Selnica	naselje Bapča	Farma	ukupno područje urbane sanacije	
						broj	udio
izgrađene građevne čestice	sa ozakonjenim zgradama		66	12	-	78	40%
	sa ostalim zgradama		78	38	1	117	60%
	ukupno građevne čestice	144	50	1	195	100%	
zgrade osnovnih namjena	stambene namjene	ozakonjene	69	11	-	80	37%
		ostale	89	45	1	135	63%
		ukupno	158	56	1	215	95%
	poslovne namjene	ozakonjene	3	-	-	3	37%
		ostale	5	-	-	5	63%
		ukupno	8	-	-	8	4%
	javne namjene	ozakonjene	-	1	-	1	50%
		ostale	1	-	-	1	50%
		ukupno	1	1	-	2	1%
	komunalne namjene (TS)	ozakonjene	-	-	-	-	-
		ostale	1	-	-	1	100%
		ukupno	1	-	-	1	-
	ukupno	ozakonjene	72	12	-	84	37%
		ostale	96	45	1	142	63%
		ukupno	168	57	1	226	100%
pomoćne i gospodarske zgrade	na građevnim česticama	ozakonjene	51	19	-	70	23%
		ostale	141	98	-	239	77%
		ukupno	192	117	-	309	90%
	izvan građevnih čestica	ozakonjene	2	-	-	2	6%
		ostale	12	12	8	32	94%
		ukupno	14	12	8	34	10%
	ukupno	ozakonjene	53	19	-	72	21%
		ostale	153	110	8	27	79%
		ukupno	206	129	8	343	100%
	sveukupno zgrade	ozakonjene	125	31	-	156	27%
		ostale	249	155	9	413	73%
		ukupno	374	186	9	569	100%

Tablica 3: Struktura izgrađenih (ozakonjenih i ostalih) zgrada prema namjeni

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017., <https://www.openstreetmap.org>, ožujak 2017., DOF 2016, GDi Gisdata d.o.o., ožujak 2017.

POVIJESNI RAZVOJ NASELJA I STAROST GRAĐEVNOG FONDA

U poglavlju 3.2. prikazan je nastanak nezakonite gradnje, a ovdje se, uz kratki osvrt na povijesni razvoj naselja, daje pregled starosti građevnog fonda naselja Selnica i Bapča. Povijesni razvoj naselja i starost građevnog fonda prikazani su na kartogramu 2.

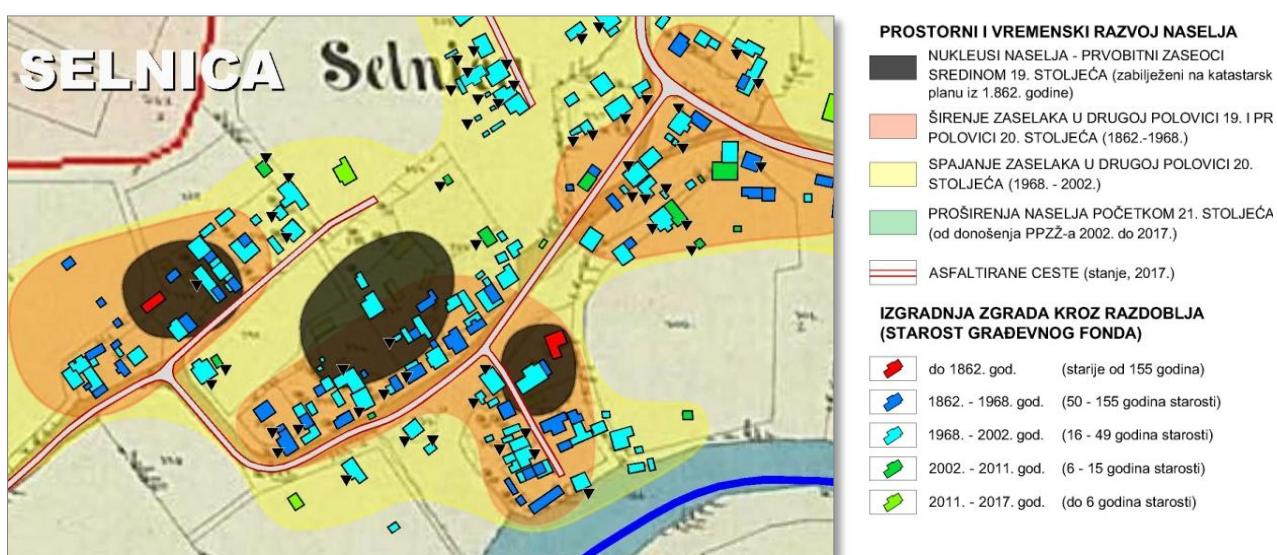
Postojanje naselja Selnica i Bapča datira već nekoliko stotina godina. Prvi jasan prikaz pojedinih naselja vidljiv je na pregleđenoj vojnoj karti iz 18 st. (1763.-1787.). Detaljniji prikaz naselja izvršen je na katastarskoj izmjeri iz 1862. godine, gdje se uočavaju zaseoci i položaj zgrada. Prema navedenoj karti, selo Selnica se sastojalo od četiri zaselka sa ukupno 28 drvenih zgrada, a selo Bapča od 3 zaselka sa ukupno 26 drvenih zgrada. Naselja su u pravilu bila okružena voćnjacima i vrtovima, koji su se prostirali neposredno iza kuća i gospodarskih zgrada, a međusobno su bila povezana brojnim stazama i poljskim putovima. Do danas se očuvalo samo nekolicina drvenih zgrada od čega najviše gospodarskih. Nedavno je uklonjena drvena kuća na adresi Bapča 28 koja je Konzervatorskom podlogom za izradu PPPPO Črnikovec – Zračna luka Zagreb iz 2009. godine bila predložena za zaštitu. Od tada, pa do 1968. godine (DOF 1968) zaseoci su se povećali, neki se spojili u veće cjeline, a nastali su i novi. Tijekom zadnja tri desetljeća 20. stoljeća dogodila se nagla prostorna ekspanzija naselja, poglavito Selnice, sa značajnim udjelom nezakonite gradnje nakon 1986. godine kad je na snagu stupio Prostorni plan Grada Zagreba. Navedeno je vidljivo usporedbom DOF-a 1968 i DOF-a iz 2002. godine. U posljednjem razdoblju od donošenja županijskog plana 2002. godine, pa do 2017. godine izvršen je manji broj interpolacija, ali i proširenje naselja novom izgradnjom. U Selnici je to pretežito stambena izgradnja u sjevernom dijelu naselja (5 stambenih zgrada i temelji s privremenim poslovnim objektom), a u Bapči kompleks farme u sjeveroistočnom dijelu naselja.

STAROST GRAĐEVNOG FONDA	ozakonjene zgrade		ostale zgrade		ukupno	
	broj	udio	broj	udio	broj	udio
godina starosti (razdoblje izgradnje)						
preko 155 (do 1862.)	-	-	6	100% 2%	6	100% 1%
50 - 155 (1862.-1968.)	10	7%	124	93% 30%	134	100% 24%
16 - 49 (1968.-2002.)	133	38% 85%	221	62% 53%	354	100% 62%
6 - 15 (2002.-2011.)	11	24% 7%	34	76% 8%	45	100% 8%
do 6 (2011.-2017.)	2	7% 1%	28	93% 7%	30	100% 5%
ukupno	156	27% 100%	413	73% 100%	569	100% 100%

Tablica 4: Starost građevnog fonda

Izvor: Katastarski plan iz 1862., mapire.eu, Österreichisches staatsarchiv, Arcanum, 2017., DOF 1968, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, DOF 2002 i DOF 2011, Državna geodetska uprava, Ortorektificirana satelitska snimka od 30.11.2016. GDi Gisdata d.o.o., 2017., Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Starost građevnog fonda utvrđena je prema kartografskim podlogama od katastarskog plana iz 1862. godine preko DOF-ova iz 1968., 2002. i 2011. godine do ortorektificirane satelitske snimke iz 2016. godine i obilaska terena u ožujku 2017. godine. Na kartogramu 2. prikazane su zgrade sa stanjem iz ožujka 2017. godine, što znači da je izostao prikaz uklonjenih zgrada koje tada više nisu postojale. Kao najstarije zgrade, prikazane su pomoćne i gospodarske zgrade (6 zgrada) iz 1862. godine koje su doživjele određene modifikacije (zamjena dotrajalih materijala i sl.). Četvrtina svih zgrada starija je od 50 godina, što znači da je 25% zgrada izgrađeno do 1968. godine. Od tog broja samo 7% se odnosi na ozakonjene zgrade. Najveći broj zgrada (62%) bio je izgrađen u 34-godišnjem razdoblju od 1968. – 2002. godine iz kojeg je i najveći broj ozakonjenih zgrada (85% svih ozakonjenih zgrada) sa udjelom od 38% u tada izgrađenim zgradama. Udio zgrada mlađih od 15 godina iznosi 13%, od kojih je 17% ozakonjenih.

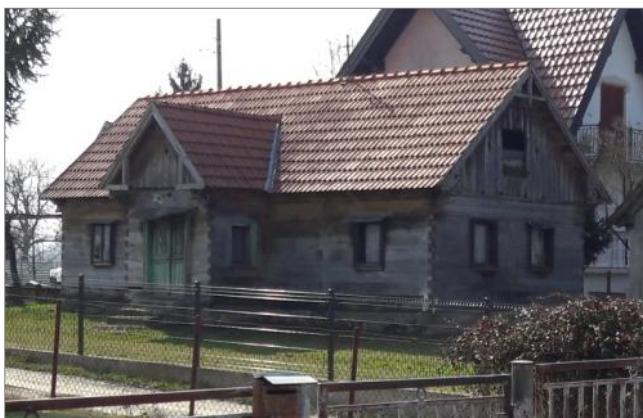


Slika 16: Prikaz povijesnog razvoja dijela naselja Selnica i starosti građevnog fonda

Izvor: Katastarski plan iz 1862., mapire.eu, Österreichisches staatsarchiv, Arcanum, 2017., DOF 1968, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, DOF 2002 i DOF 2011, Državna geodetska uprava, Ortorektificirana satelitska snimka od 30.11.2016. GDi Gisdata d.o.o., 2017., Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.
Obrada: zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

STANJE GRAĐEVNOG FONDA

Stanje građevnog fonda naselja Selnica i Bapča utvrđeno je obilaskom terena u ožujku 2017. godine. U nastavku je prikazano stanje reprezentativnih zgrada, odnosno zgrada osnovnih namjena (stambena, poslovna, javna, komunalna), dok pomoćne i gospodarske zgrade nisu analizirane. Prvi razlog tomu je, što su pomoćne i gospodarske zgrade vizualno nedostupnije, jer su smještene po dubini građevne čestice iza zgrada osnovnih namjena. Drugi razlog je, što su slabije oblikovne dovršenosti i izgrađene u značajnom broju od trošnjeg građevnog materijala nego zgrade osnovnih namjena. Stanje građevnog fonda grafički je prikazano na kartogramu 4.



Slika 17: Drvena kuća, Bapča 7

Izvor: Obilazak terena, Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Najveći dio zgrada osnovnih namjena izgrađeno je primjenom novijih građevnih materijala, opeke i betona. Samo manji dio zgrada izrađen je od drveta, od kojih se izdvaja vrlo dobro očuvana i uređena drvena kuća na adresi Bapča 7.

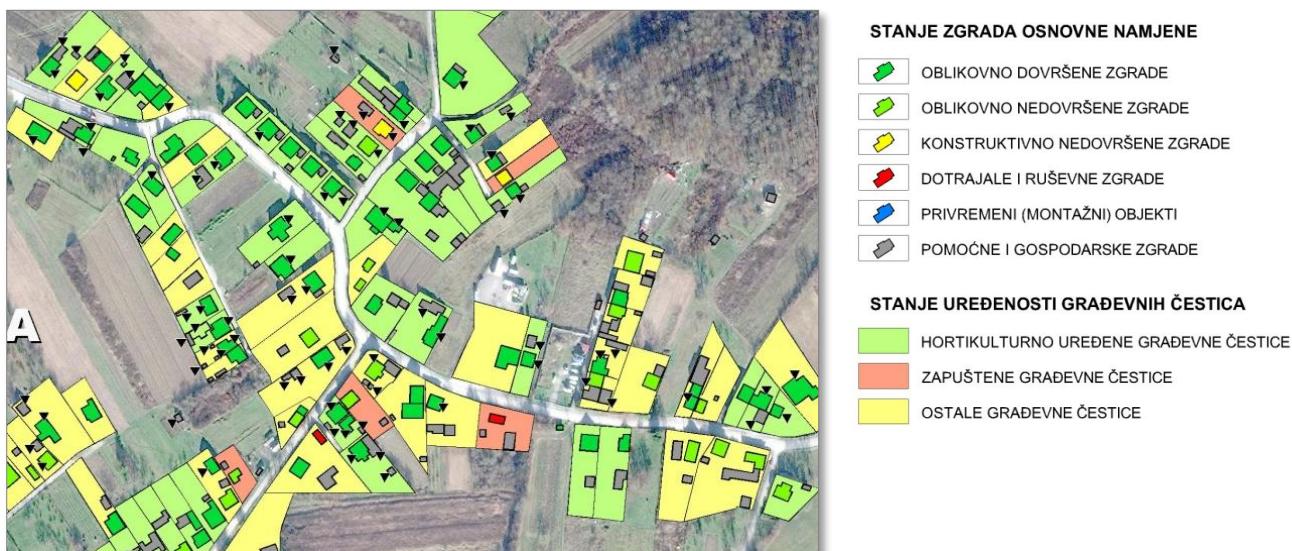
Analizom stanja građevnog fonda zgrade osnovnih namjena su razlučene na: dovršene u konstruktivnom i oblikovnom smislu, oblikovno nedovršene (najčešće nedostaje fasada), konstruktivno nedovršene (u izgradnji), dotrajale i ruševne te privremene (montažni objekti, npr. kontejneri i sl.). Radi vizualne upotpunjenoštvi oblikovnog izgleda naselja, u analizi je uzeta u obzir i uređenost građevnih čestica koje su podijeljene na: hortikultурno uređene, zapuštene i ostale građevne čestice u upotrebi.

STANJE GRAĐEVNOG FONDA		prostorne cjeline	naselje Selnica	naselje Bapča	Farma	ukupno područje urbane sanacije	
						broj	udio
zgrade osnovnih namjena	konstruktivno i oblikovno dovršene	ozakonjene	58	8	-	64	43%
		ostale	57	24	1	84	57%
		ukupno	115	32	1	148	65%
	oblikovno nedovršene	ozakonjene	13	4	-	17	17%
		ostale	32	18	-	50	83%
		ukupno	45	22	-	67	30%
	konstruktivno nedovršene	ozakonjene	1	-	-	1	20%
		ostale	4	-	-	4	80%
		ukupno	5	-	-	5	2%
	dotrajale i ruševne	ozakonjene	-	-	-	-	-
građevne čestice		ostale	2	2	-	4	100%
		ukupno	2	2	-	4	2%
	privremene (montažne)	ozakonjene	-	-	-	-	-
		ostale	1	1	-	2	100%
		ukupno	1	1	-	2	1%
	ukupno	ozakonjene	72	12	-	84	37%
		ostale	96	45	1	142	63%
		sveukupno	168	57	1	226	100%
	hortikultурno uređene	sa ozakonjenim zgr.	37	-	-	37	50%
		sa ostalim zgradama	28	9	-	37	50%
		ukupno	65	9	-	74	38%
	zapuštene	sa ozakonjenim zgr.	1	-	-	1	17%
		sa ostalim zgradama	5	-	-	5	83%
		ukupno	6	-	-	6	3%
	ostale	sa ozakonjenim zgr.	28	12	-	40	35%
		sa ostalim zgradama	45	29	1	75	65%
		ukupno	73	41	1	115	59%
	ukupno	sa ozakonjenim zgr.	66	12	-	78	40%
		sa ostalim zgradama	78	38	1	117	60%
		sveukupno	144	50	1	195	100%

Tablica 4: Stanje građevnog fonda

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Na području urbane sanacije 65% zgrada osnovnih namjena može se smatrati dovršenim u konstruktivnom i oblikovnom smislu, a 30% samo u konstruktivnom, ali ne i u oblikovnom smislu. Ostatak od 5% se odnosi na konstruktivno nedovršene, dotrajale i ruševne te privremene (montažne) zgrade. Obzirom na ukupni udjel ozakonjenih zgrada osnovnih namjena od 37%, može se lako uočiti da ozakonjene zgrade imaju iznadprosječan udjel u potpuno dovršenim zgradama te da je polovica hortikulturno uređenih građevnih čestica sa ozakonjenim zgradama.



Slika 18: Prikaz stanja građevnog fonda središnjeg dijela naselja Selnica

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.
Obrada: zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

UVJETI GRADNJE

Za potrebe izrade Pilot projekta odnosno pilot prijedloga urbanističkog plana sanacije bitno je bilo utvrditi zatečene uvjete gradnje na tom prostoru i usporediti ih sa uvjetima propisanim važećim prostornim planom kako bi se predložile eventualne izmjene prostornih planova u svrhu omogućavanja provedbe urbane sanacije.

Prostornim planovima županijske razine (PPŽŽ i PPPPO Črnivec-ZLZ) dani su uvjeti formiranja građevinskih područja naselja i osnovni uvjeti gradnje gospodarskih zgrada u i izvan građevnih područja naselja. Detaljni uvjeti gradnje utvrđeni su Prostornim planom uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 - ispravak, 8/14 - pročišćeni tekst, 2/15, 3/15 - pročišćeni tekst).

U analizi je dan naglasak na uvjete za novu gradnju te u skladu s njima usporedba zatečenih uvjeta gradnje ozakonjenih zgrada i ostalih zgrada odnosno njihova (ne)usklađenost sa prostornim planom. Obzirom na detaljnost, grafički prikazi uvjeta gradnje, prikazani su odvojeno za svako naselje zasebno. Stoga je analiza uvjeta gradnje grafički prikazana na sljedećim kartogramima manjeg mjerila (1:2.500): 5a, 5b, 6a, 6b, 7a i 7b. Analizirani su sljedeći uvjeti gradnje:

- veličina i izgrađenost građevnih čestica,
- smještaj zgrada osnovnih namjena u odnosu na regulacijskih pravac i među te
- etažne visine zgrada.

Razina točnosti zatečenih uvjeta gradnje u skladu je sa dostupnim podacima koji su prikupljeni temeljem analize obilaska terena u ožujku 2017., kartografske podloge iz 2016. godine te „otvorenih izvora“; Openstreetmaps contributors (www.openstreetmap.org) i Google Earth 3D iz 2011. godine. Za točnije podatke potrebna je analiza snimaka izvedenih stanja nezakonito izgrađenih zgrada odnosno projekata ostalih zgrada i izrađenih posebnih geodetskih podloga ili nove katastarske izmjere, što uvelike nadilazi potrebe izrade ovog Pilot projekta. U skladu s razinom točnosti, analizom je dana okvirna slika prevladavajućih uvjeta gradnje, te sukladno tome, njihovu usklađenost ili neusklađenost sa zadanim uvjetima iz važećeg prostornog plana treba tumačiti orijentacijski, a ne egzaktno.

U sljedećoj tablici prikazani su uvjeti gradnje iz važećeg Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice koji su propisani za novu gradnju unutar građevinskih područja naselja Selnica i Bapča prema namjeni zgrada. Osim za zgrade stambene i poslovne namjene prikazani su i uvjeti gradnje za zgrade ugostiteljsko-turističke i javne namjene, obzirom da bi iste bilo moguće smjestiti unutar naselja u svrhu dopunjavanja i oplemenjivanja životnog i radnog okruženja odnosno urbanog standarda.

UVJETI NOVE GRADNJE prema PPUGVG	Zgrade prema namjeni							
	stambene				poslovne	Ugostiteljsko- turističke	Dječji vrtić	Dom socijalne skrbi
	Obiteljske (1-2 stamb. jedinice)	Višeobiteljske (3-4 stamb.jedinice)						
Način gradnje: SS -samostojeći, D -dvojni	SS	D	SS	D	SS	SS	SS	SS
P_{min.} (m ²) (min. površina građevne čestice)	450 (i manje)*	350 (i manje)*	450 (i manje)*	350 (i manje)*	600 (1.000)***	600	2.000 i/ili 10-20 /djjetetu	50 /korisniku
P_{max.} (m ²) (max. površina građevne čestice)	1.500**	1.000**	1.500**	1.000**	3.000	-	-	-
S_{min.} (m) (min. širina građevne čestice)	14 (i manje)*	12 (i manje)*	14 (i manje)*	12 (i manje)*	-	-	-	-
min. ozelenjenost građevne čestice	20%		20%		-	-	25%	25%
max. k_{ig} (max. koeficijent izgradenosti)	0,3		0,3		0,4	0,4	0,3	-
E_{max.} (max. etažna visina zgrade)	3 (Po+S+P+1)		4 (Po+S+P+1+Pk)		-	4 (Po+S+P+1+Pk)		
E_{min.} (min. etažna visina zgrade)	1 (P)		1 (P)		1 (P)	1 (P)	-	-
V_{max.} (m) (max. visina zgrade)	-		-		9	-	-	-
GBP_{max.} (m ²) (max. grad. bruto površina zgrade)	-		-		1.000	-	-	-
GBP_{min.} (m ²) (min. grad. bruto površina zgrade)	-		-		-	-	3/djjetetu	15/korisniku
min. udaljenost zgrade od međe (m)	3 (1)****		3 (1)****		5	5	3 (1)****	3 (1)****
min. međusobna udaljenost zgrada (m)	6 (4)*****		6 (4)*****		6 (4)*****	6 (4)*****	***	6 (4)*****
min. udaljenost (m) zgrade od regulac. pr.					5 (i manje)*****			
preporučeni oblik krovista zgrade	Koso dvostrešno i/ili ravno							

Tumač izuzetaka od pravila:

* kod interpolacija u izgrađenom dijelu GPN uz uvjet da su ostali uvjeti ispunjeni ili UPU-om za izgrađeni dio GPN,

** građevna čestica veće površine ne mora se dijeliti, ako bi ostatak bio manje površine od propisane

*** za smještaj proizvodne ili poslovne zgrade u kojoj se obavljaju potencijalno opasne djelatnosti

**** kod interpolacija u dijelovima naselja sa tradicijskom izgradnjom uz uvjet da se poštuje min. međusobna udaljenost zgrada

***** uz zadovoljenje uvjeta zaštite od požara

***** kod interpolacija u skladu sa smještajem susjednih zgrada

Tablica 5: Pregled uvjeta nove gradnje prema važećem PPUG Velika Gorica

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst)

Izgradnja izvan građevinskog područja naselja

Prvi uvjet pri analizi postojeće izgradnje je utvrditi može li se neka zgrada izgraditi izvan građevinskog područja ili samo unutar njega. Na promatranom području Pilot projekta uočena je izgradnja izvan građevinskih područja naselja Selnica i Bapča. Dijelom se radi o gospodarskim zgradama koje je moguće graditi na poljoprivrednim površinama izvan građevinskih područja (farme, spremišta u vinogradima, voćnjacima i sl.), ali, dijelom se radi i o stambenim i poslovnim zgradama koje je moguće graditi isključivo unutar građevinskih područja. Izvan građevinskog područja izgrađeno je 12 stambenih zgrada (u Selnici 8 i u Bapči 4) te su izgrađeni temelji planirane poslovne zgrade. Od tih 12 zgrada 3 (25%) su ozakonjene (2 u Selnici i 1 u Bapči). Ostale koje nisu izgrađene do 1968. godine mogu se smatrati nezakonitim.

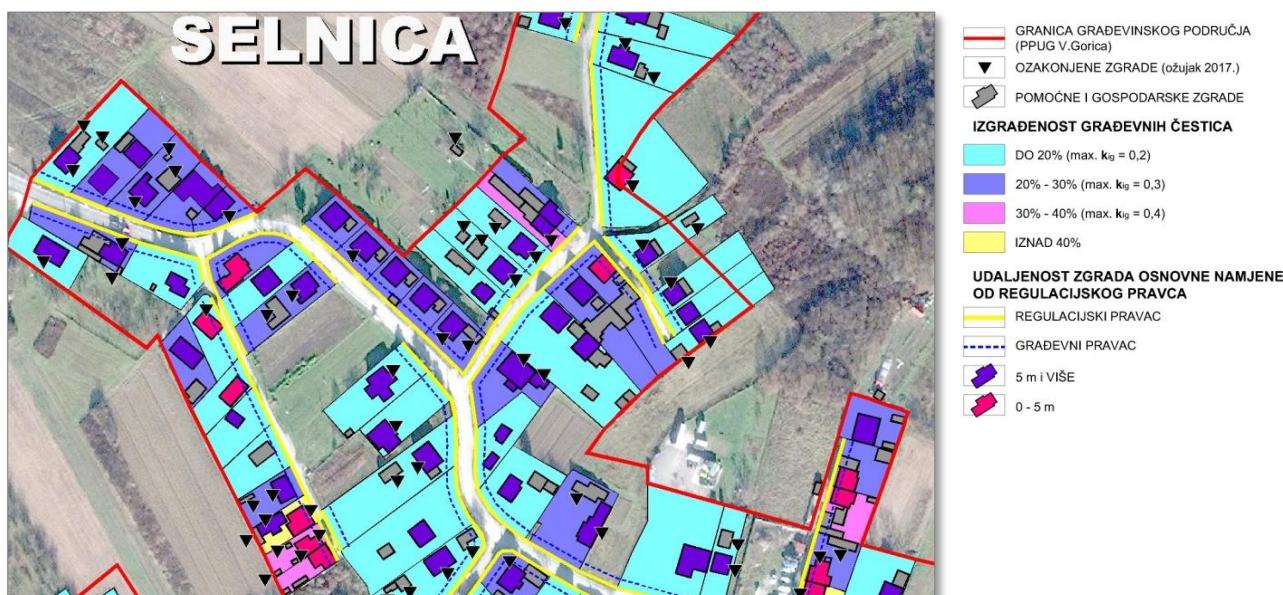
Kao posebna prostorna cjelina izdvojena je farma konja, smještena sjeveroistočno uz naselje Bapča s obje strane potoka Kosnice, tako da se jednim dijelom nalazi na području naselja Selnica, a drugim dijelom na području naselja Bapča. Na farmi je uz osnovnu (stambenu) zgradu izgrađeno niz pomoćnih i gospodarskih zgrada. Zgrade farme smještene su na propisanim udaljenostima od građevinskog područja naselja kao i od državne ceste. Zgrade su prizemne visine. Farmi se pristupa sa dvije strane, od Selnice i od Bapče. Obzirom da je smještena uz potok, isti je na više mesta pregrađen vanjskom ogradom farme, te je sa svojim zemljištem (vodnim dobrom) na potezu kroz farmu postao njenim sastavnim dijelom.

Veličine građevnih čestica

Od ukupno detektiranih 194 građevnih čestica stambene, poslovne i javne namjene, analizom je utvrđeno da su po svojoj površini samo dvije substandardne odnosno manje od prostornim planom utvrđenih, a njih 7 uže od najmanje propisane širine. Sve se nalaze u Selnici. Prema izuzetku od pravila da kod interpolacija u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, kad su susjedne čestice izgrađene, površine građevnih čestica mogu biti i manje uz ispunjavanje ostalih uvjeta gradnje, navedene čestice se smatraju usklađenima s prostornim planom. S druge strane, ima puno više građevnih čestica veće površine od dozvoljene. Razlog tome je u tipologiji izgradnje i velikim dijelom tradicionalnoj organizaciji građevnih čestica u skladu s nekad prevladavajućim poljoprivrednim djelatnostima. Primjenom izuzetka da se građevna čestica veće površine ne mora dijeliti, ako bi ostatak bio manje površine od propisane, znatan broj prevelikih čestica sukladan je prostornom planu.

Izgrađenost građevnih čestica

Od ukupno 194 građevnih čestica naselja 24 (12%) imaju veću izgrađenost od najveće propisane planom. Od toga, 6 ih ima izgrađenost veću od 40% ($k_{ig}=0,4$). Na 16 od ukupno navedene 24 čestice izgrađene su zgrade za koja su donesena rješenja o ozakonjenju, što znači da se 67% prekomjerno izgrađenih građevnih čestica odnosi na one sa ozakonjenim zgradama. To je daleko iznad prosjeka u pogledu ukupnog udjela ozakonjenih zgrada koji iznosi 37%.



Slika 19: Prikaz izgrađenosti građevnih čestica i smještaja zgrada u odnosu na regulacijski pravac dijela naselja Selnica

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Obrada: zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Smještaj zgrada na građevnoj čestici

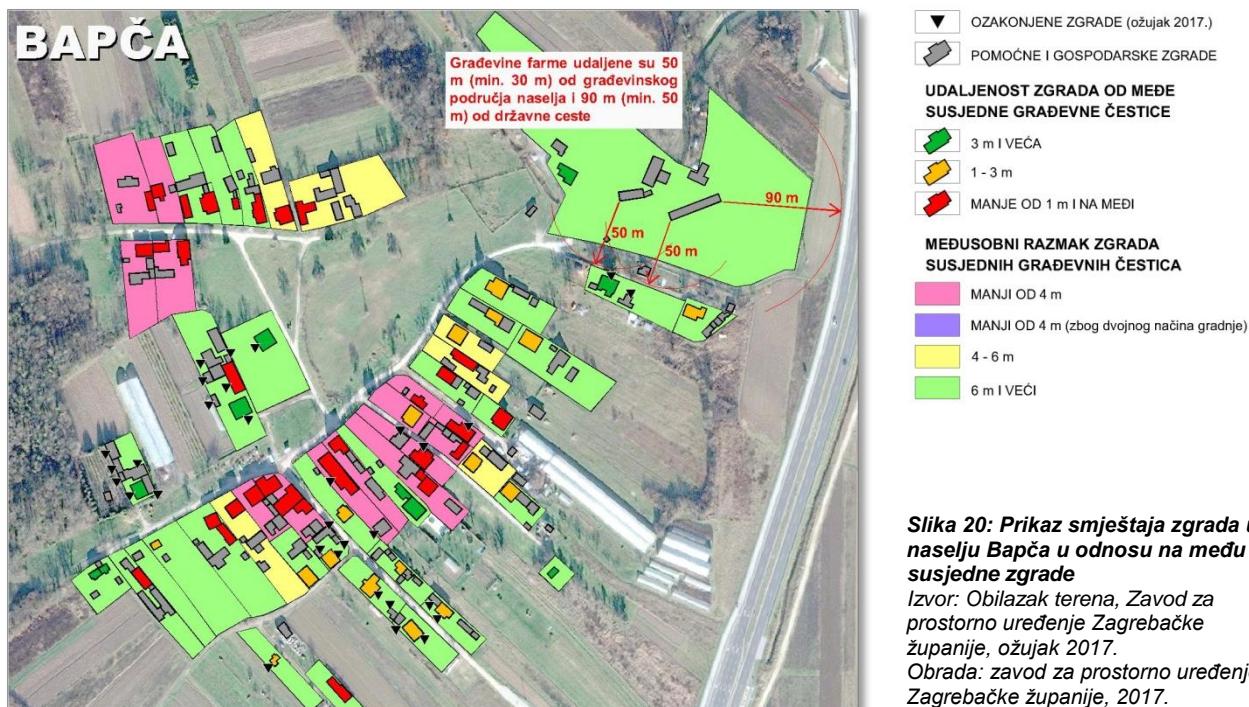
Smještaj zgrada osnovnih namjena na građevnoj čestici utvrđen je načinom gradnje, udaljenošću od međe (susjednih građevnih čestica), međusobnom udaljenošću od zgrada na susjednim građevnim česticama i udaljenošću od regulacijskog pravca. Prema načinu gradnje sve zgrade su sukladne uvjetima iz prostornog plana. Svega 18 (9x2) zgrada osnovnih namjena smještene su na dvojni način (sve u Selnici), dok su sve ostale smještene na samostojeći način.

Obzirom na udaljenost zgrada od međa, analizom je utvrđena specifičnost starije izgradnje smještene na 1 m i manje od međe te na samoj međi. Na udaljenosti manjoj od metra smještena je 81 (36%) zgrada osnovne namjene u koje nisu uračunate zgrade smještene na dvojni način. Ovakav smještaj zgrada svojstven je Bapči, gdje takve zgrade čine 56% svih zgrada osnovnih namjena. Razlog tome je, što Bapča nije imala veću ekspanziju novom gradnjom. Navedeni urbani slijed vidljiv je i u jugozapadnom dijelu Selnice, gdje je prisutnija starija izgradnja. Od ovako smještenih zgrada 19 je ozakonjeno ili 23%, što je ispodprosječno u pogledu ukupnog udjela ozakonjenih zgrada od 37%. Ovo ukazuje na činjenicu, da je takva tipska izgradnja bila predmetom ozakonjenja najvećim dijelom izgradnjom zamjenskih zgrada ili rekonstrukcijom postojećih zgrada na zatečenoj udaljenosti od međa, a manjim dijelom novom izgradnjom.

Smještaj zgrada osnovnih namjena na udaljenosti 3 m i većoj od međe je najmanje zastupljena. Prisutnija je u Selnici sa udjelom od 27%, a manje u Bapči gdje čini svega 14% svih zgrada osnovnih namjena. 36% takvih zgrada je ozakonjeno, što je jednako udjelu ukupno ozakonjenih zgrada. Zato je udio ozakonjenih zgrada smještenih na udaljenosti od 1 do 3 m od međe nadprosječan.

Nedostatni međusobni razmak zgrada osnovnih namjena (manji od 4 m) utvrđen je u 49 slučajeva (34 u Selnici i 15 u Bapči) od čega se 23 (47%) odnosi na ozakonjene zgrade, što je iznad prosječno u pogledu ukupnog udjela ozakonjenih zgrada od 37%.

U pogledu udaljenosti zgrada osnovnih namjena od regulacijskog pravca, 53 je smješteno na udaljenosti manjoj od 5 m (39 u Selnici i 14 u Bapči), što je dozvoljeni izuzetak od pravila. Od tog broja 30% se odnosni na ozakonjene zgrade, što je ispodprosječni udio u pogledu ukupnog udjela ozakonjenih zgrada od 37%.



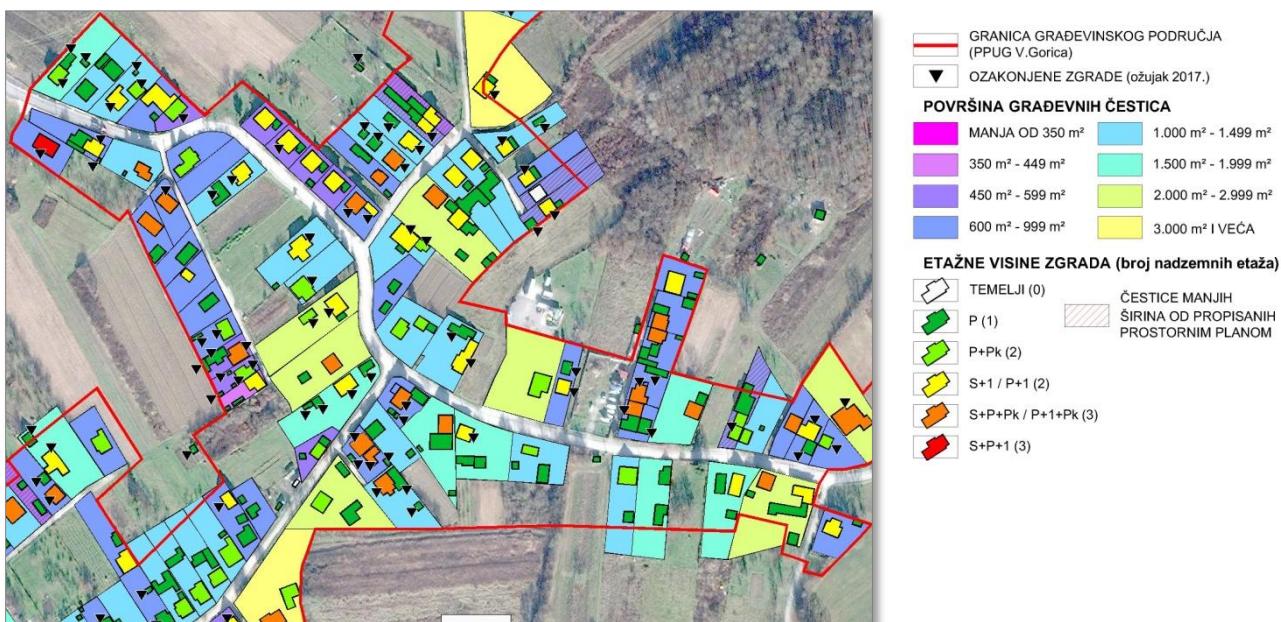
Visine zgrada

Visine svih zgrada u skladu su s uvjetima iz prostornog plana te se može zaključiti da su naselja po visini i ukupnim gabaritima skladne cjeline. Visina zgrada osnovnih namjena u 58% slučajeva iznosi dvije (P+Pk, S+1/P+1), a u 47% slučajeva tri nadzemne etaže (S+P+Pk/P+1+Pk, S+P+1). Ostalo su prizemnice te 1 suteren i 2 temelja. Promatrajući visine zgrada po naseljima, u Bapči je polovica zgrada prizemnica s potkrovnjem, dok je u Selnici 1/3 zgrada katnica. Također, od ozakonjenih zgrada osnovnih namjena najviše ih je u spomenutim kategorijama (u Bapči P+Pk i u Selnici P+1). Potrebno je istaći da se većina katova odnosi na etaže neposredno ispod kose krovne konstrukcije s nadozidima višim od 1,2 m. Visine pomoćnih i gospodarskih zgrada iznose 1 – 2 nadzemne etaže, s time da prevladavaju prizemnice, a poneke starije gospodarske zgrade uz prizemlja imaju i potkrovla koja su u većini slučajeva služila kao sjenici.

VISINE ZGRADA OSNOVNIH NAMJENA	naselje Selnica		naselje Bapča		farma		ukupno	
E=0 (temelji)	2	1%	-	-	-	-	2	1%
E=1 (S / P)	35	21%	13	23%	1	100%	49	22%
E=2 (P+Pk)	39	23%	28	49%	-	-	67	30%
E=2 (S+1 / P+1)	56	33%	7	12%	-	-	63	28%
E=3 (S+P+Pk / P+1+Pk)	33	20%	7	12%	-	-	40	17%
E=3 (S+P+1)	3	2%	2	4%	-	-	5	2%
ukupno	168	100%	57	100%	1	100%	226	100%

Tablica 6: Visine zgrada osnovnih namjena

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.



Slika 21: Prikaz visina zgrada i raspon površina građevnih čestica dijela naselja Selnica

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Obrada: zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Oblikovanje krovišta zgrada

Krovišta zgrada, u načelu su oblikovana sukladno propisanim uvjetima iz prostornog plana, što znači da zgrade osnovnih namjena imaju pretežito kosa dvostrešna krovišta, a pomoćne i gospodarske, također, kose dvostrešne, ali u nekim slučajevima kose jednostrešne i ravna krovišta.

Kolni pristup građevnim česticama

U skladu s prostornim planom građevne čestice moraju imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu čije najmanje dimenzije mogu iznositi 3 m u širinu i 50 m u dužinu, a izuzetno može biti i posredan putem služnosti. Od 194 građevne čestice u oba naselja, 73% posjeduje odgovarajući kolni pristup sa javne prometne površine, ulice. 38 građevnih čestica ili 20% ih ima osiguran pristup preko javnog kolnog prilaza koji je u većini slučajeva duži od propisanih 50 m. Ostatak od 7% građevnih čestica ima osiguran posredan pristup putem privatnog kolnog prilaza koji su većinom u skladu s propisanim dimenzijama. Samo jedna građevna čestica ima osiguran posredan pristup temeljem služnosti preko druge građevne čestice.

KOLNI PRISTUP GRAĐEVNIM ČESTICAMA	naselje Selnica		naselje Bapča		ukupno	
neposredan s javne prometne površine (dvosmjerne ulice)	104	72%	37	74%	141	73%
posredan putem javnog kolnog pristupa	33	23%	5	10%	38	20%
posredan putem privatnog kolnog pristupa	6	5%	8	16%	14	7%
posredan temeljem služnosti preko druge građevne čestice	1	-	-	-	1	-
ukupno	144	100%	50	100%	194	100%

Tablica 7: Kolni pristup građevnim česticama

Izvor: Katastarski plan, Državna geodetska uprava, 2011., Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

3.7. Opremljenost društvenom infrastrukturom



Slika 22: Zgrada vijeća MO Bapča

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.



Slika 23: Dječje igralište u Bapči uz zgradu MO

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.

Prema podacima upravnih odjela Grada Velike Gorice u izradi je projektna dokumentacija za izgradnju dječjeg vrtića s prostorima društvene namjene na lokaciji montažnog (privremenog) objekta mjesnog odbora u Selnici. Kapacitet dječjeg vrtića bio bi za 60 do 70 djece predškolske dobi iz naselja Selnice i okolnih naselja raspoređenih u tri odgojne grupe.

Obilaskom terena u ožujku 2017. godine utvrđeno je da se od društvenih sadržaja u naseljima Bapča i Selnica nalaze prostorije vijeća mjesnih odbora. U središnjem dijelu naselja Bapča smještena je obnovljena zgrada mjesnog odbora (društvenog doma) stara 50 godina. Uz nju se nalazi dječje igralište i dva nogometna travnata igrališta. U rubnom zapadnom dijelu Selnice smješten je montažni objekt mjesnog odbora sa vanjskim dječjim i nogometnim travnatim igralištem te stolom za stolni tenis. Sve ostale potrebe za korištenjem društvenih sadržaja (odgojni, obrazovni, vjerski, kulturni, zdravstveni, socijalni, športski) stanovnici naselja ostvaruju u Velikoj Gorici i Zagrebu.



Slika 24: Objekt vijeća MO Selnica sa vanjskim igralištima

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.



Slika 25: Prijedlog izgleda planiranog dječjeg vrtića u Selnici

Izvor: Projektni zadatak za izradu projektne dokumentacije za izgradnju dječjeg vrtića s prostorima društvene namjene u Selnici Ščitarjevskoj, Grad Velika Gorica, siječanj 2017.

3.8. Opremljenost prometnom i komunalnom infrastrukturom

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Obodne državne ceste

Omeđujući predmetno područje sa sjeverne i istočne strane, smještene su državne ceste; DC 30 tzv. Istočna obilaznica Grada Velike Gorice i tzv. spojna cesta od državne ceste DC 30 do Međunarodne zračne luke Franjo Tuđman kao glavna prilazna prometnica do novog putničkog terminala. Razvrstane su u kategoriju državnih cesta temeljem Odluke o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“, broj 96/16). Ceste su izgrađene s profilima visokih tehničkih karakteristika koji se sastoje od četiri vozne trake (po dvije u oba smjera) pješačkih i biciklističkih staza te autobusnih stajališta i središnjeg zaštitnog zelenog pojasa. Na dijelovima, gdje se približavaju građevinskom području naselja Selnica postavljeni su bukobrani u svrhu zaštite naselja od buke.

Na navedenu okosnicu obodnih cesta putem semaforiziranih križanja u razini odnosno deniveliranim raskrižjem (naselje Selnica) priključene su ulične mreže naselja Selnica i Bapča. Time su naselja kvalitetno prometno povezana sa Zagrebom i Velikom Goricom.



Slika 26: Cesta D30 s deniveliranim čvorištem

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.



Slika 27: Cesta D30 sa bukobranom uz naselje Selnici

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.

Glavna mjesna ulica

Glavna mjesna ulica naselja Selnica koja spaja Veliku Kosnicu sa Črnkovcem, ranijom Odlukom o razvrstavanju cesta bila je razvrstana kao lokalna cesta. Stupanjem na snagu Odluke o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine“, broj 44/12) određena je kao nerazvrstana cesta. Zbog nekadašnjeg statusa lokalne ceste, njezin je profil boljih tehničkih karakteristika od ostalih mjesnih ulica. Prosječna širina poprečnog profila iznosi oko 9 m. U potpunosti je opremljena vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom, te uz dvije vozne trake mjestimično ima uređen nogostup te označena autobusna stajališta bez ugibališta.



Slika 28: Glavna mjesna ulica sa autobusnim stajalištem

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.



Slika 29: Priklučak Selnice na spojnu cestu zračne luke

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.

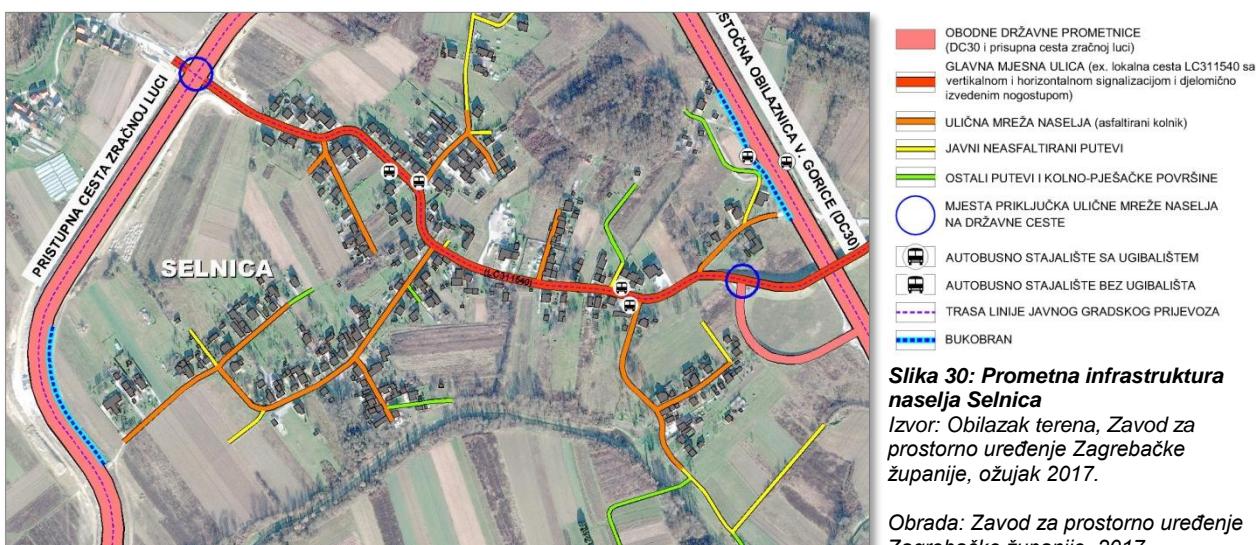
Ulična mreža naselja

Ostale mjesne ulice (nerazvrstane ceste) su slikepe ulice bez propisno izvedenih okretišta i imaju substandardnu širinu izvedenog kolnika. Pozitivno je što većina tih ulica ima dovoljno široki slobodni poprečni profil koji im omogućuje rekonstrukciju odnosno dogradnju nedostajućih nogostupa. Manji dio mjesnih ulica su vrlo uskog poprečnog profila od 3,5 – 5,0 m koje se koriste kao kolno-pješačke površine. Upravljanje, građenje i održavanje mjesnih ulica (nerazvrstanih cesta) u nadležnosti je Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i promet Grada Velike Gorice.

Br. ceste	Opis trase	Duljina trase na promatranom području (km)
	DRŽAVNE CESTE (obodne prometnice)	2,71
DC 30	Velika Kostnica (NC311670) – čvorište Kostnica (A3) – V. Gorica – Petrinja – Hrv. Kostajnica – G.P. Hrv. Kostajnica (gr. BiH)	1,97
-	Međunarodna zračna luka Franjo Tuđman – DC 30	0,74
	NERAZVRSTANE CESTE (ulična mreža naselja)	6,65
(LC 311540)	V. Mlaka (Ž3109) – Mićevec M. Kostnica – Selnica Ščitarjevska (Ž3068)	1,03
-	ostale nerazvrstane ceste	5,62

Tablica 8: Postojeća cestovna mreža na promatranom području naselja Selnica i Bapča:

Izvor: Odluka o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“, broj 96/16), Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine“, broj 44/12)



Slika 30: Prometna infrastruktura naselja Selnica

Izvor: Obilazak terena, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, ožujak 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.



Slika 31: Vozilo javnog gradskog prijevoza linije 290

Izvor: www.zagreb-airport.hr

Javni gradski prijevoz

Naselja Selnica i Bapča povezane su javnim gradskim prijevozom sa Zagrebom i Velikom Goricom putem sljedećih autobusnih linija (izvor: www.zet.hr):

- broj 290: Zagreb (Kvaternikov trg) – zračna luka – Velika Gorica sa stajalištem na raskrižju pristupne ceste zračnoj luci i istočne obilaznice Velike Gorice (sjeverno od Selnice),
- broj 307: Zagreb (Zapruđe) – Strmec Bučevski sa autobusnim stajalištima u Selnici
- broj 308: Zagreb (Zapruđe) – Sasi sa autobusnim stajalištima u Selnici
- broj 309: Velika Gorica – Črnkovec – Sasi sa autobusnim stajalištem na raskrižju istočne obilaznice i priključne ceste za Bapču (jugoistočno od Bapča)
- broj 321: Velika Gorica – Strmec Bučevski sa autobusnim stajalištem na raskrižju istočne obilaznice i priključne ceste za Bapču (jugoistočno od Bapča)

Električne komunikacije

Prema dostavljenim podacima Hrvatskog Telekoma d.d. na predmetnom području naselja Bapča i Selnica izgrađena je djelomično podzemna (kabelska) i djelomično nadzemna (zračna) električna komunikacijska infrastruktura sa napajanjem iz čvorova Ščitarjevo i Selnica Ščitarjevska. Ukupna duljina električne komunikacijske infrastrukture na predmetnom području iznosi cca. 9,5 km.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav "Velika Gorica" temelji se na korištenju vode iz crpilišta "Velika Gorica". Na predmetnom području naselja Bapča i Selnica većim dijelom izgrađena je javna vodoopskrba mreža. Prema dostavljenim podacima VG Vodoopskrba d.o.o. za predmetno područje izrađena je slijedeća projektna dokumentacija:

- za postojeću komunalnu infrastrukturu:
 - „Vodovodna mreža naselja Petina“ (Hidroprojekt-ING d.o.o., 2005. g., oznaka 1347/2003)
 - „Magistralni cjevovod Črnkovec-Lekneno-Trnje-Ščitarjevo-Črnkovec i Ščitarjevo-Obrezina-Drenje-Novaki“ (MAŠINOPROJEKT, 2008. G., oznaka T.D 3188/1-A),
 - „Magistralni cjevovod Rakarje-Kobilić-Kosnica-Črnkovec-Mičevec“, (Hidroprojekt-ING d.o.o., 2002. godina.),
 - Vodovodna mreža naselja Bapča (Hidroprojekt-ING d.o.o., studeni 2004. godine, oznaka projekta: 1346/2003)
- za planiranu komunalnu infrastrukturu:
 - „Vodoopskrbna mreža naselja Selnica“, (Orion projekt d.o.o., 2015. g., oznaka 41/15),
 - „Spojni cjevovod Petina – Ščitarjevo“, (Orion projekt d.o.o., 2015. g., oznaka 40/15).

Na predmetnom području Bapča i Selnica izgrađeno je sveukupno 5,4 km vodoopskrbnih cjevovoda, što predstavlja 87 % od sveukupne duljine vodoopskrbnih cjevovoda predviđenih za naselja Bapča i Selnica.

Ulična mreža naselja opremljena je hidrantskom mrežom.

Vodoopskrba	duljina vodoopskrbnih cjevovoda POSTOJEĆI (km)	duljina vodoopskrbnih cjevovoda PLANIRANI (km)	duljina vodoopskrbnih cjevovoda SVEUKUPNO (km)
Sveukupno:	5,43	0,82	6,25
BAPČA	2,81	-	2,81
magistralni cjevovodi	0,64	-	0,64
lokalni cjevovodi	2,17	-	2,17
SELNICA	2,62	0,82	3,44
magistralni cjevovodi	1,00	-	1,00
lokalni cjevovodi	1,62	0,82	2,44

Tablica 9: Duljina postojeće i planirane vodoopskrbne mreže na predmetnom području naselja Selnica i Bapča;

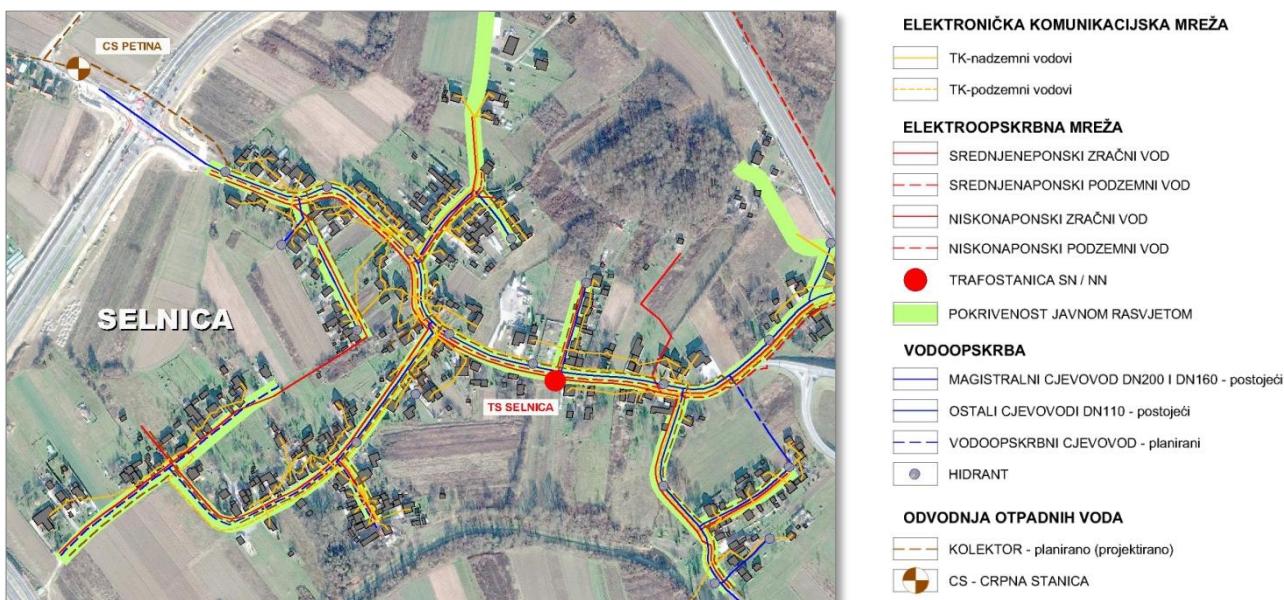
Izvor: VG Vodoopskrba d.o.o., 2017.

Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Na predmetnom području naselja Bapča i Selnica nije izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda, već se iste disponiraju putem sabirnih jama. Prema dostavljenim podacima VG Vodoopskrba d.o.o. izrađena je slijedeća projektna dokumentacija:

- Fekalna odvodnja naselja Selnica, Mala Kosnica, Velika Kosnica i Petina (Hidroprojekt-ING d.o.o., rujan 2011. godine, oznaka projekta: 2573/10-4),
- Fekalna odvodnja naselja Bapča s kolektorom i CS Bapča i Črnkovec 2, (Hidroprojekt-ING d.o.o., svibanj 2012. godine, oznaka projekta: 2573/10-21).

Prema izrađenoj projektnoj dokumentaciji planira se za predmetno područje naselja Bapča i Selnica izgraditi ukupno cca. 5 km kolektora odvodnje otpadnih voda te jednu crpnu stanicu C.S. „Bapča“. Tehničko rješenje, zbog terena i mogućnosti izgradnje pored gravitacijskih kolektora, uključuje i interpolaciju crpnih stanica te pripadnih tlačnih cjevovoda, sve kako bi se omogućio transport otpadnih voda s perifernih dijelova aglomeracije prema lokacijama priključenja na izvedene dijelove sustava odvodnje otpadnih voda.



Slika 32: Opremljenost komunalnom infrastrukturom naselja Selnice

Izvor: Grad Velika Gorica, Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša i Upravni odjel za komunalne djelatnosti i promet, HT d.d., HEP ODS d.o.o., Elektra Zagreb, Pogon Velika Gorica, VG Vodoopskrba d.o.o., Sektor razvoja i gradnje, Velika Gorica, Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije

Za cijelo područje Grada Velike Gorice usvojen je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda kod kojeg se zasebnom kanalskom mrežom sakupljaju i odvode oborinske vode, a zasebnom kanalskom mrežom otpadne vode (sanitarne, tehnološke i ostale otpadne vode) do postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Velika Gorica. Uredaj za pročišćavanje otpadnih voda Velika Gorica sastavni je dio sustava javne odvodnje Grada Velike Gorice i okolnih naselja, a izgrađen je kao klasičan mehaničko - biološki uređaj s aktivnim muljem uz drugi (II) stupanj pročišćavanja. Sadašnji kapacitet uređaja iznosi 35.000 ES.

Elektroopskrba

Prema podacima HEP ODS d.o.o. Elektra Zagreb, Pogon Velika Gorica, predmetno područje naselja Selnica i Bapča opskrbљuje se električnom energijom preko SN dalekovoda koji je djelomično izведен kao zračni vod ZN i kao kabelski KB vod. Na predmetnom području izvedene su trafostanice TS 282 Bapča i TS 378 Selnica preko kojih se dalj niskonaponskom mrežom NN vrši opskrba električnom energijom.

Javna rasvjeta

Na cijelom području naselja Selnica i Bapča izvedena je ulična rasvjeta sa djelomično drvenim i betonskim stupovima.

Plinoopskrba

Prema podacima Gradske plinare Zagreb d.o.o. na predmetnom području naselja Bapča i Selnica nije izgrađena plinoopskrbna mreža, već se ista planira izgraditi po izgradnji magistralnog cjevovoda duž trase istočne obilaznice Velike Gorice.

Toplinska mreža

Prema podacima HEP TOPLINARSTVO d.o.o. u naseljima Bapča i Selnica nema položenih toplinskih instalacija te se ne planira razvoj toplinske mreže na predmetnom području.



Slika 33: Stupna trafostanica TS 282 Bapča

Izvor: Fotodokumentacija Zavoda za prostorno uređenje, ožujak 2017.

4. VALORIZACIJA VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

4.1. Prostorni plan Zagrebačke županije

Za cijelokupno područje Zagrebačke županije na snazi je Prostorni plan Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15-pročišćeni tekst) (dalje u tekstu: PPZŽ).

Formiranje građevinskih područja

U pogledu određivanja građevinskih područja predmetni obuhvat prostora sanacije PPZŽ-om je utvrđen kao prostor I. kategorije zaštite. To je područje zabrane gradnje i zahvata u prostoru, u kojem se ne mogu formirati nova građevinska područja i širiti postojeća. Dopušteno je planiranje nužne infrastrukture i rekonstrukcija postojećih građevina. Predmetni obuhvat je PPZŽ-om također utvrđen i kao Kontaktno područje uz Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb (međunarodna zračna luka Franjo Tuđman). U tom prostoru se iznimno dopušta formiranje građevinskih područja naselja Selnica i Bapča, ali samo u prostornim gabaritima postojeće izgradnje pod kojom se smatra izgrađenost prema službenim digitalnim ortofoto podlogama DOF 5, u mjerilu 1: 5.000, koje je izradila Državna geodetska uprava, snimljenim u razdoblju do uključivo 2010. godine (čl. 16., 79. i 92. Odluke o donošenju PPZŽ-a).

Istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina

PPZŽ-om se za Kontaktno područje određuje zabrana planiranja novih lokacija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina (čl. 66. Odluke o donošenju PPZŽ-a).

Mjere očuvanja kulturno-krajobraznih vrijednosti

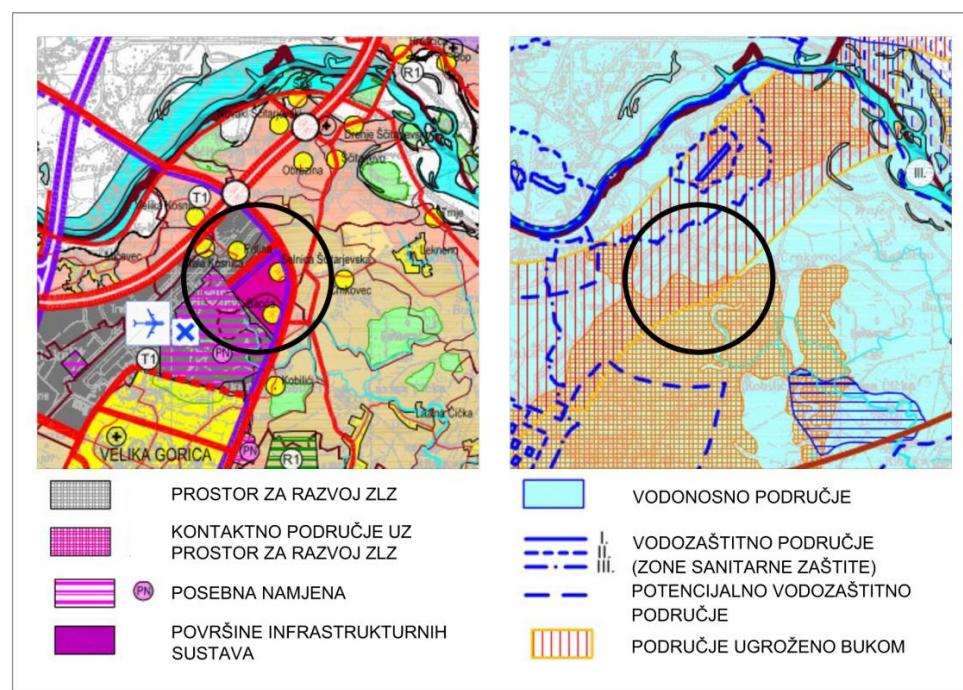
Predmetno područje PPZŽ-om se nalazi unutar 3. kategorije kulturnog krajolika u prostoru kojeg treba planskim mjerama poboljšati stanje u prostoru uz očuvanje prirodnih i pejzažnih te kulturno povijesnih vrijednosti (čl. 130. Odluke o donošenju PPZŽ-a).

Mjere provedbe (obveza izrade prostorno-planske dokumentacije)

Određena je obveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja za Područje vodocrpilišta „Črnkovec“ i Zračne luke Zagreb (čl. 162. Odluke o donošenju PPZŽ-a).

Za potrebe izrade navedenog Plana PPZŽ-om se nalaže izrada Studije međutjecaja Planom predviđenih sadržaja na prostoru Zračne luke Zagreb i vodocrpilišta „Črnkovec“ (čl. 164. Odluke o donošenju PPZŽ-a).

U smislu praćenja pojавa i procesa u prostoru nalaže se da se Izvješćima o stanju u prostoru županijske i lokalne razine obuhvati ocjena stanja i praćenja pojave u prostoru naročito za područja i lokalitete ugrožene bespravnom gradnjom (čl. 171. Odluke o donošenju PPZŽ-a).



Slika 34: Izvadak iz kartografskih prikaza:
1. Korištenje i namjena prostora i 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora II.
Izvor: Prostorni plan Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15-pročišćeni tekst)

4.2. Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb

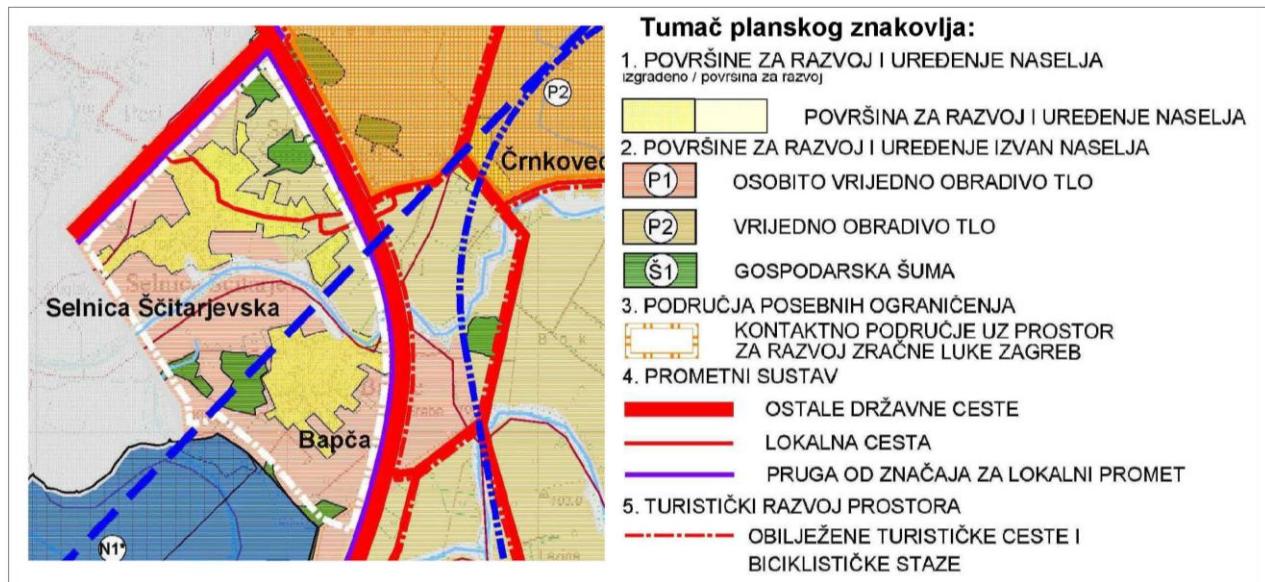
Temeljem Prostornog plana Zagrebačke županije, a u skladu s Polazištima za izradu plana, u rujnu 2012. godine donesen je Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12) (dalje u tekstu: PPPPO).

Osnovni cilj PPPPO-a bio je detaljnijim prostorno planskim rješenjima osigurati provedbu županijskog plana na vrlo osjetljivom prostoru potencijalnog vodozaštitnog područja Črnkovec i Zračne luke Zagreb (danasa: Međunarodna zračna luka „Franjo Tuđman“). Posebno značajne za provedbu su mjere zaštite prostora utvrđene ovim Planom i uvjeti korištenja na posebno zaštićenim i ugroženim dijelovima prostora. Ovim je Planom, na načelima održivog razvoja, osiguran kvalitetan prostorni i gospodarski razvoj šireg područja potencijalnog vodozaštitnog područja Črnkovec, koje je brojnim stručnim studijama i prostornim planovima utvrđeno kao „buduće glavno vodocrpilište Zagrebačke županije i Grada Zagreba“.

Također, PPPPO-om su osigurani uvjeti proširenja Zračne luke, određene smjernice budućeg razvoja naselja na ovom prostoru, uvjeti zaštite prirodne i kulturne baštine i dr. Izravna provedba plana može se pratiti kroz: izgrađenu prometnicu od Domovinskog mosta do čvorišta Velika Gorica na autocesti Zagreb – Sisak, realizaciju novog putničkog terminala međunarodne zračne luke, očekivanu realizaciju predloženih projekata (formiranje Ekomuzeja ščitarjevačke Posavine koji obuhvaća širu zonu zaštite arheološkog područja Andautonije i dr.), kao i kroz provođenje posebnih ograničenja unutar Potencijalnog vodozaštitnog područja Črnkovec (dopustiva mogućnost isključivo ekološke proizvodnje poljoprivrednih proizvoda unutar Uže zone zaštite i dr.).

Formiranje građevinskih područja

Kriteriji za formiranje građevinskih područja naselja Selnica i Bapča koja se nalaze unutar Kontaktнog područja uz Prostor za razvoj Zračne luke detaljnija su razrada uvjeta propisanih PPZŽ-om. Utvrđeno je da se pri rekonstrukciji postojećih građevina treba očuvati povijesna matrica u središtima naselja kao i tradicijska arhitektura. Također je utvrđena obveza izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, zbog sprječavanja daljnog onečišćenja podzemnih resursa vode (članak 79.).



Slika 35: Izvadak iz kartografskog prikaza 1.: Korištenje i namjena prostora

Izvor: Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)

Smjernice i preporuke za zaštitu kulturne baštine

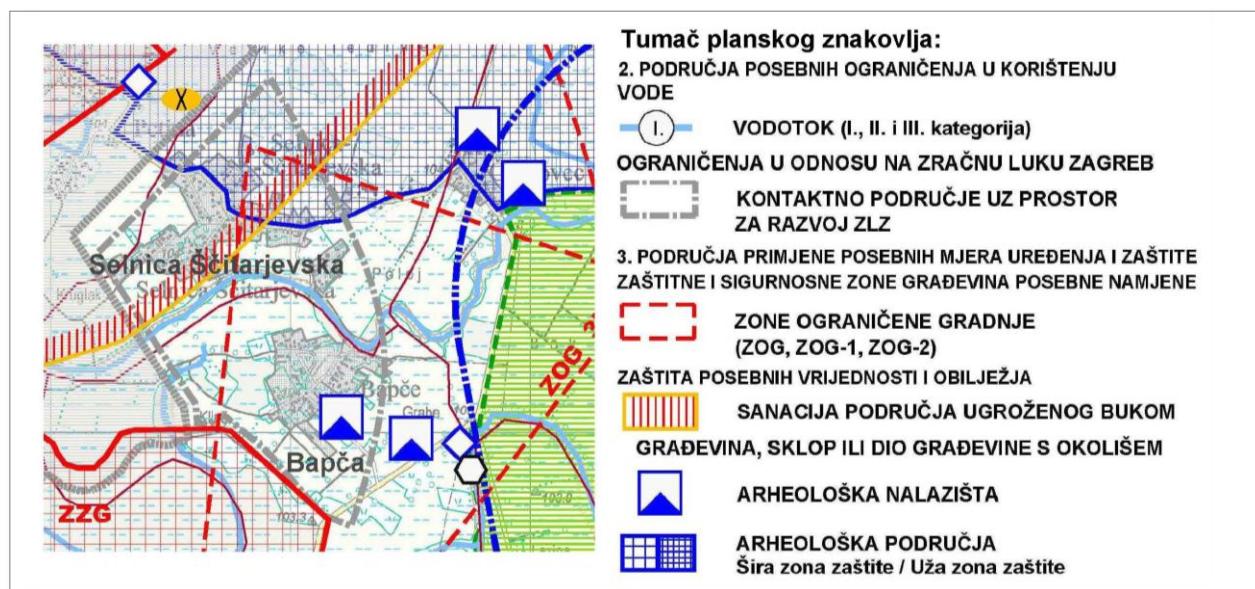
Za potrebe izrade PPPPO-a, Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, u suradnji APE d.o.o. iz Zagreba, izradilo je u studenom 2009. godine stručnu podlogu pod nazivom „Konzervatorska podloga za PPPPO“.

Važan element kulturne baštine promatranog i šireg prostora jest arheološka zona antičke Andautonije. Zona je podijeljena na užu i širu zonu zaštite. Sukladno smjernicama iz Konzervatorske podloge za izradu PPPPO-a, na čitavoj površini Arheološkog područja Andautonija, koja uključuje užu i širu zonu zaštite, planirana je površina Ekomuzeja ščitarjevačke Posavine. Površina Ekomuzeja obuhvaća, osim naselja

Ščitarjevo u kojem je locirana uža zona zaštite arheološkog područja, još i naselja ili dijelove naselja među kojima se nalazi i Selnica (članak 134.). Točnije, u širu zonu arheološkog područja ulazi samo dio naselja Selnica sjeverno od nerazvrstane ceste (LC 311540) V.Mlaka-Mičevac-M.Kosnica-Selnica.

U skladu s konzervatorskim smjernicama i uvjetima za očuvanje etnološke baštine, drvena kuća na adresi Bapča 28, predviđena je za zaštitu. Predloženo je da bi optimalno bilo zadržati takve tradicijske kuće s okućnicama na izvornim lokacijama ili ovisno o ocjeni mikro lokacije predvidjeti preseljenje na drugu lokaciju. Stoga je predloženo da se u neposrednoj blizini crkve u Ščitarjevu uspostavi nekadašnja situacija s nizom drvenih kuća.

Također, u Bapči su evidentirana dva arheološka lokaliteta; slučajni nalaz rimskog novca i trasa rimske ceste – Čohovo. Za arheološke lokalitete koji su evidentirani na temelju povremenih nalaza ili su prepostavljeni i mogući nalazi, a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Radi utvrđivanja preciznijih podataka i datacije pojedinih lokaliteta, gdje ne postoje određene granice zaštite, poželjno je provođenje arheoloških istražnih radova. Prilikom izvođenja zemljanih i građevnih radova potrebno je upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze, zbog čega je potreban pojačani oprez i arheološki nadzor. U slučaju da se radi o nalazu koji zahtijeva prezentaciju *in situ*, planiranu gradnju, odnosno građevni zahvat potrebno je prilagoditi zahtjevu arheološke struke (članak 135.).



Slika 36: Izvadak iz kartografskog prikaza: 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora

Izvor: Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)

Vodonosno područje i potencijalno vodozaštitno područje

Unutar vodonosnog područja u kojem se u šljunčano-pjeskovitim slojevima pojavljuje tok podzemne vode bitan za vodoopskrbu uvjetuje se uređenje građevinskih područja izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda, te priključenjem na postojeći sustav odvodnje otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje. Zabranjuje se izgradnja septičkih jama (članak 147.).

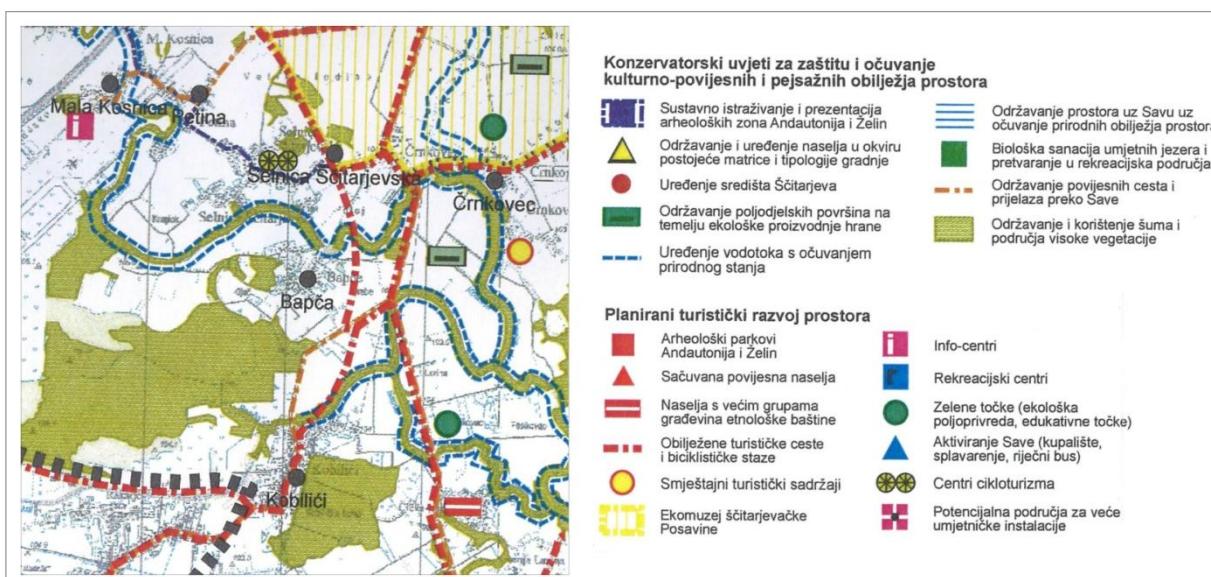
Potencijalno vodozaštitno područje Črnkovec utvrđeno je PPPPO-om kao neistraženo ili nedovoljno istraženo područje i posebno osjetljiv prostor na kojem se ograničavaju zahvati u prostoru prije provedenih hidrogeoloških istraživanja, a sve u cilju učinkovite zaštite budućih crpilišta. Dijeli se na užu i širu zonu zaštite. Širim zonom zaštite obuhvaćena su i naselja Selnica i Bapča. Unutar šire zone zaštite ne dopušta se (članak 149. i 150.):

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- skladištenje, obrađivanje i odlaganje otpada,
- građenje građevina za uporabu, obradu i odlaganje opasnog otpada,
- građenje pogona za proizvodnju i skladištenje opasnih i radioaktivnih tvari ili drugih pogona koji mogu ugroziti kakvoću ili izdašnost podzemne vode,
- građenje kemijskih industrijskih postrojenja opasnih i onečišćujućih tvari za vode i vodni okoliš,
- građenje industrijskih postrojenja i obavljanje djelatnosti u kojima se upotrebljavaju opasne tvari ili one koje nastaju kao otpad, bez priključenja na javni sustav odvodnje,
- izgradnja benzinskih postaja bez spremnika s dvostrukom stjenkom, uređajem za automatsko detektiranje i dojavu propuštanja te zaštitnom građevinom (tankvanom),

- građenje prometnica, aerodroma, parkirališta i drugih prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodnji prijamnik,
- podzemna i površinska eksploatacija mineralnih sirovina osim geotermalnih i mineralnih voda,
- izvođenje istražnih i eksploatacijskih bušotina, osim onih vezanih uz vodoistražne rade za javnu vodoopskrbu i obnovljive izvore energije,
- skidanje i odvoz pokrovnog sloja zemlje osim na mjestima izgradnje građevina,
- prijevoz opasnih tvari cestama i željezničkim prugama izvan odobrenih koridora ili bez provođenja odgovarajućih mjera zaštite,
- upotreba herbicida na bazi atrazina.

Površinske vode

Za potok Kosnicu, koji protječe između naselja Selnica i Bapča, PPPPO-om je predviđeno uređenje s očuvanjem prirodnog stanja.



Slika 37: Izvadak iz kartograma: 15. Uvjeti za zaštitu kulturno povijesnih i pejsažnih obilježja s prikazom turističkog razvoja,
Izvor: Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)

Zaštitne zone u odnosu na zračnu luku

S ciljem zaštite područja u neposrednoj blizini Zračne luke Zagreb od mogućih negativnih utjecaja objekata i sadržaja u funkciji zračnog prometa, kao i s ciljem osiguranja prostora namijenjenog razvoju Zračne luke Zagreb za njezino daljnje širenje, PPPPO-om se utvrđuju područja posebnih ograničenja u korištenju od kojih su sljedeća na prostoru predmetne urbane sanacije:

- Kontaktno područje uz Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb unutar kojeg se dopušta ograničeno formiranje građevinskih područja naselja (članak 155.),
- kontrolirani zračni prostor (CTR) Zračne luke Zagreb unutar kojeg su uvjeti korištenja utvrđeni prema posebnim uvjetima (članak 156.) i
- površine ograničenja prepreka za postojeću i planiranu uzletno-sletnu stazu Zračne luke Zagreb unutar kojih se ne dopušta gradnja građevina koje bi svojom visinom probijale te površine te predstavljale prepreku sigurnom odvijanju zračnog prometa (članak 157.).

Zaštitne i sigurnosne zone građevina posebne namjene

Zbog blizine vojnog kompleksa Pleso promatrano područje urbane sanacije nalazi se unutar zona ograničene gradnje u kojima se zabranjuje izgradnja objekata, instalacija i drugih objekata koji probijaju norme utvrđene posebnim propisom, kao i izgradnja objekata koji mogu biti izvor ometanja rada navigacijskih uređaja i uređaja za instrumentalno letenje, zatim izvor ometanja za vizualno letenje, kao i drugih objekata koji na neki način mogu ugroziti sigurnost letenja u zoni zračne luke (članak 161.).

Sanacija područja ugroženog bukom

PPPPO-om je utvrđeno da se veći dio naselja Selnica nalazi unutar područja ugroženog bukom. U skladu s tim, predviđena je sanacija smanjenjem prekomjerne buke, između ostalog, primjenom akustičnih zaštitnih mjera na mjestima emisije i imisije, te na putovima širenja buke te propisivanje posebnih uvjeta gradnje temeljem posebnog propisa (članak 173.).

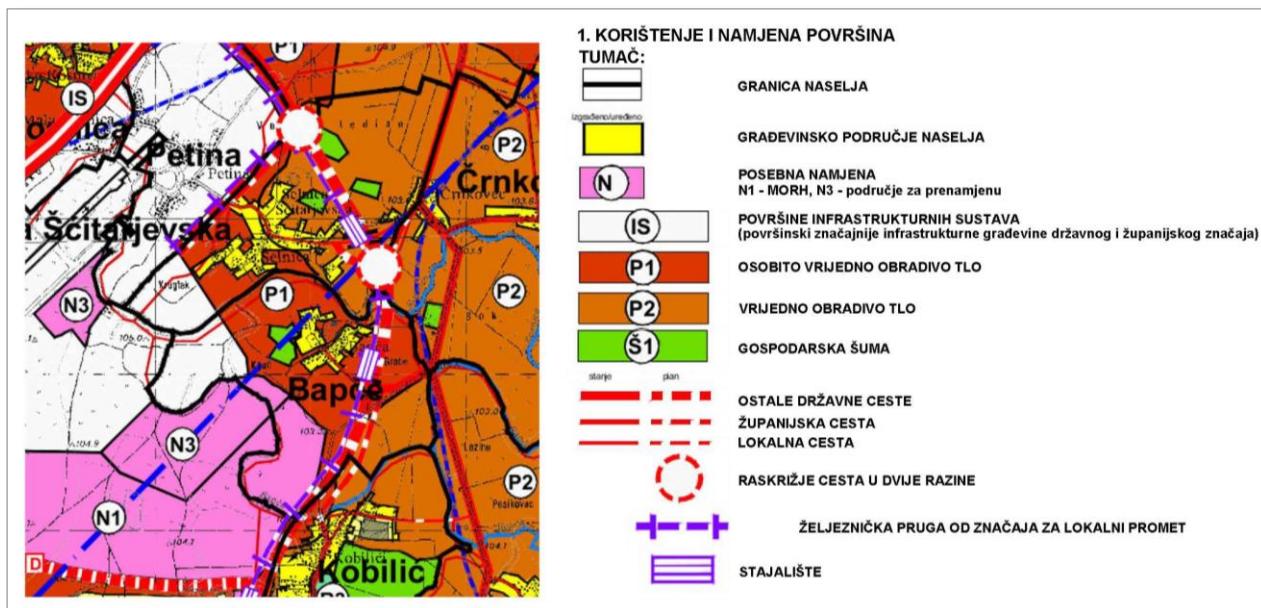
4.3. Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice

Na lokalnoj razini kao osnovni dokument prostornog uređenja Grada Velike Gorice na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst) (dalje u tekstu: PPUGVG). Ovim dokumentom su iskazane sve zajedničke potrebe, razvojne opcije i njihova operacionalizacija kroz smjernice za uređivanje i zaštitu prostora na ukupnom području Grada Velike Gorice, pa tako i na promatranom području urbane sanacije.

Formiranje građevinskih područja naselja

Donošenjem izmjena i dopuna PPUGVG-a 2011. godine i PPPPO-a 2012. godine, stekli su se uvjeti za formiranje građevinskih područja naselja Selnica i Bapča. PPUGVG-om su određeni sljedeći detaljni uvjeti i način gradnje unutar građevinskih područja naselja:

- smještaj stambenih građevina (članci 48.-56.);
 - oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice,
 - smještaj građevina na građevnoj čestici,
 - oblikovanje i veličina građevina,
 - uređenje ograda i građevne čestice,
- smještaj gospodarskih djelatnosti (članci 57.-71.);
 - proizvodno-poslovne djelatnosti,
 - ugostiteljsko-turistička djelatnost,
 - poljoprivredne djelatnosti,
- smještaj društvenih djelatnosti (članci 72.-79.);
 - javne djelatnosti,
 - športsko-rekreacijske djelatnosti,
- uređenje zelenih površina (članci 80.-82.).



Slika 38: Izvadak iz kartografskog prikaza: 1. Korištenje i namjena prostora

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst)

Prometna i komunalna infrastruktura

PPUGVG-om su također utvrđeni detaljni uvjeti izgradnje nove i rekonstrukcije postojeće prometne i komunalne infrastrukture u građevinskim područjima naselja s naglaskom na utvrđivanju obveze izgradnje sustava javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda za sva naselja unutar potencijalnog vodozaštitnog područja Črnovec (članak 165.).

Kulturna baština

Od kulturne baštine PPUGVG-om su navedena dva evidentirana arheološka lokaliteta u Bapči koja su ujedno evidentirana i navedena PPPPO-om (članak 182.).

Zaštitne i sigurnosne zone oko zračne luke i vojnog kompleksa Pleso

S ciljem zaštite područja u neposrednoj blizini Zračne luke Zagreb od mogućih negativnih utjecaja objekata i sadržaja u funkciji zračnog prometa, PPUGVG-om se utvrđuju površine ograničenja prepreka unutar kojih se zabranjuje izgradnja građevina koje bi svojom visinom probijale te površine (članak 147.).

Zbog blizine vojnog kompleksa Pleso (vojarna „Pukovnik Marko Živković“ i uzletno sletna staza ZTC Velika Gorica) promatrano područje urbane sanacije nalazi se unutar sljedećih zona ograničene gradnje (članak 216.):

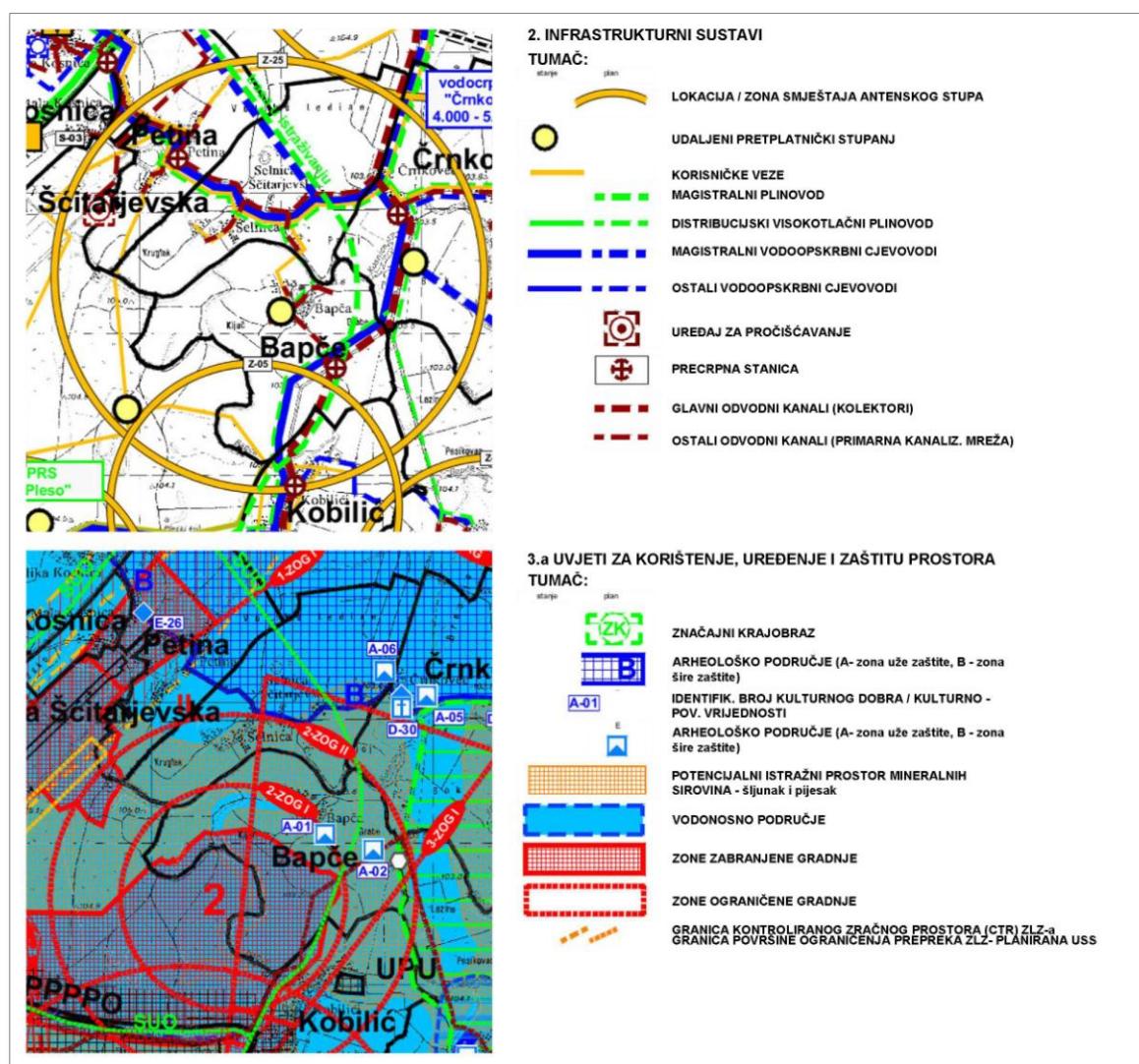
U odnosu na lokaciju br. 2 (vojarna „Pukovnik Marko Živković“), utvrđene su na području urbane sanacije:

- zona ograničene gradnje I (2.ZOG I), u radijusu 800 m zabranjena je gradnja vojarni, industrijskih objekata, stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (sa većim skupovima ljudi), magistralnih prometnica i dalekovoda.
- zona ograničene gradnje II (2.ZOG II), u radijusu 1.300 m zabranjena je gradnja novih naselja, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (sa većim skupovima ljudi). Dozvoljena je izgradnja magistralnih prometnica i dalekovoda. Postojeća naselja mogu se proširivati u suprotnom smjeru od vojnog objekta, tako da se takva naselja ne približavaju vojnom objektu.

U odnosu na lokaciju br. 3 (uzletno sletna staza ZTC Velika Gorica), utvrđena je na području sanacije:

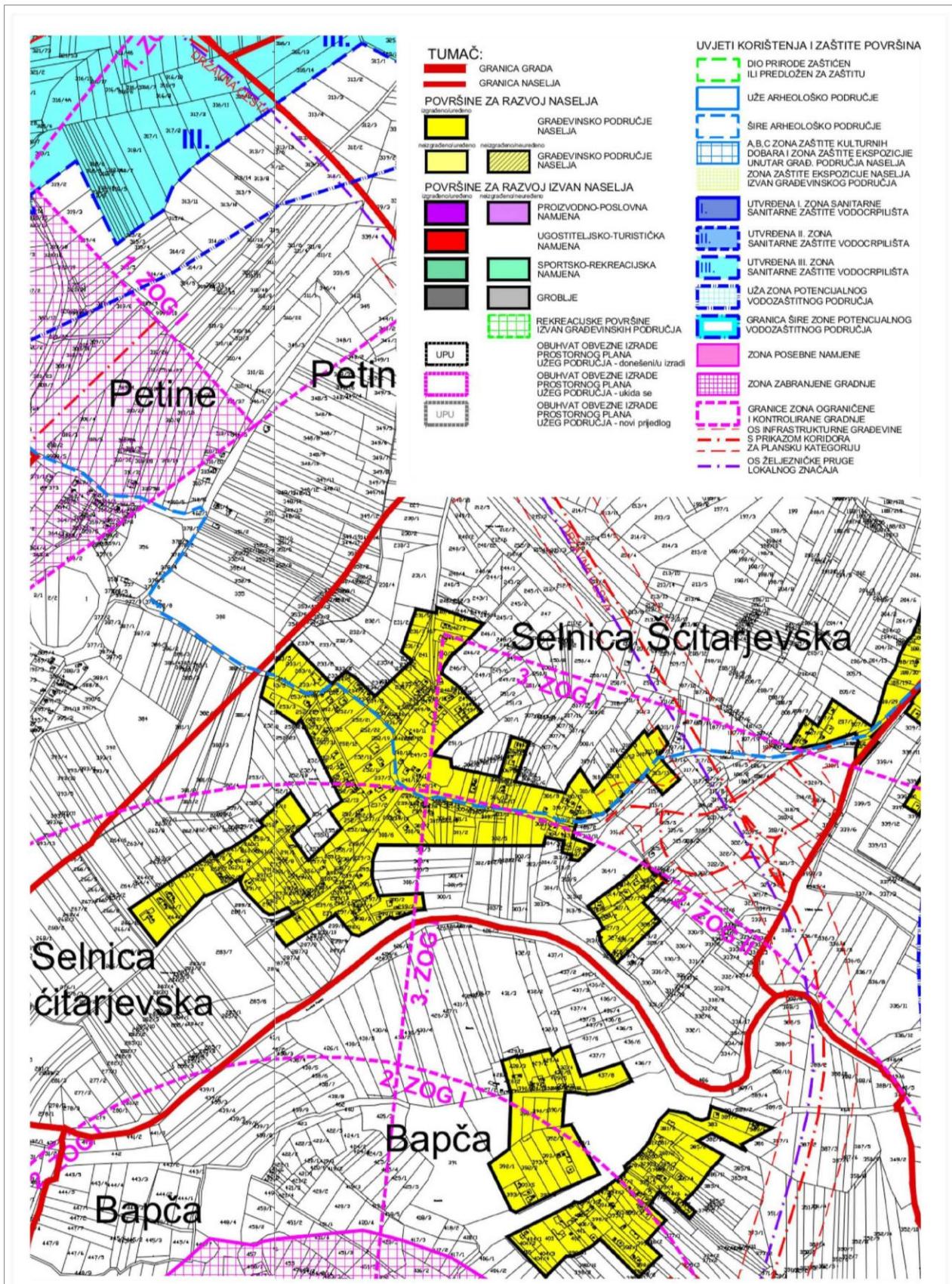
- zona ograničene gradnje I (3.ZOG I), u smjeru uzletno-sletne staze zabranjena je gradnja građevina, objekata, instalacija i drugih zapreka koje probijaju propisane norme:
 - visinu od 60 m na udaljenosti od 3.000 m.

Iznimno, unutar zona ZOG II i ZKG unutar dijelova građevinskih područja naselja Velika Gorica, Kobilić, Selnica Ščitarjevska i Bapča omoguće se gradnja i rekonstrukcija građevina uz suglasnost MORH-a kojom će se utvrditi tehničke karakteristike planirane gradnje ili rekonstrukcije (članak 217.).



Slika 39: Izvadak iz kartografskih prikaza: 2. „Infrastrukturni sustavi“, 3.a. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst)



Slika 40: Izvadak iz kartografskog prikaza: 4. „Gradevinska područja“

Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst)

5. OGRANIČENJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG RAZVOJA

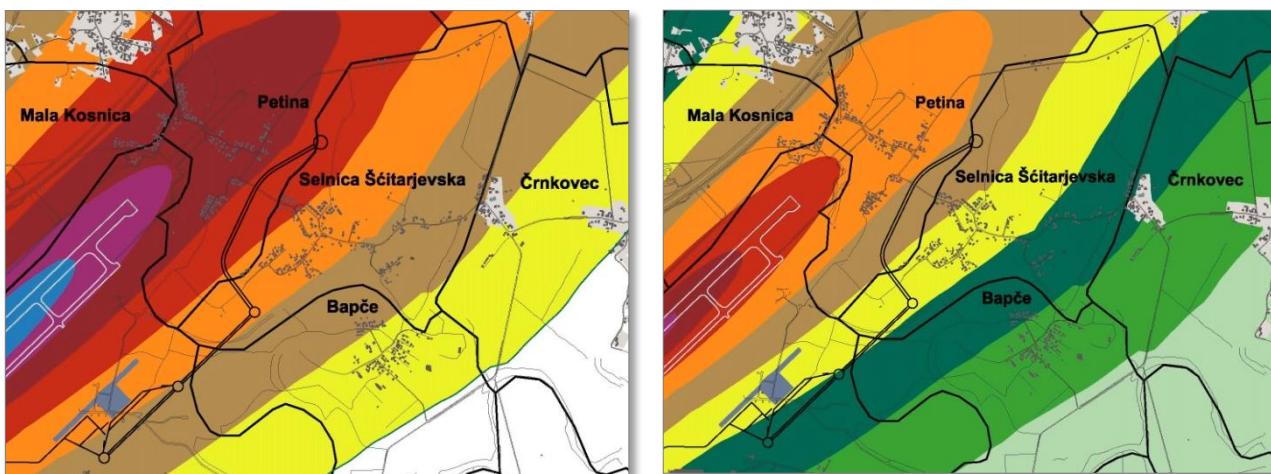
5.1. Prikaz konfliktnih situacija (Problemska karta)

Analizom stanja u prostoru i valorizacijom važeće prostorno-planske dokumentacije uočeni su konflikti u korištenju prostora nastali ponajviše djelovanjem međusobno suprotstavljenih interesnih skupina odnosno pojedinih korisnika privatnog i javnog karaktera. Jedan od rezultata takve situacije je izgradnja protivna prostornim planovima. U nastavku je predložen katalog konfliktnih situacija koji je grafički popraćen kartografskim prikazom „Problemska karta“ u mjerilu 1 : 2.000.

KATALOG KONFLIKTNIH SITUACIJA S PRIJEDLOGOM NAČINA NJIHOVOG RJEŠAVANJA

1. Imisija buke i stanovanje

Prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave („Narodne novine“, broj 145/04) dopustiva imisija buke na otvorenom za zone mješovite pretežito stambene namjene, kao što su građevinska područja naselja Selnica i Bapča, iznosi 55 dB(A) danju odnosno 45 dB(A) noću. Studijom utjecaja na okoliš Novog terminala Zračne luke Zagreb, Institut IGH, d.d., Zagreb, lipanj 2012., utvrđeno je da razina buke uslijed polijetanja zrakoplova predstavlja problem u zdravstvenom i socijalnom pogledu za stanovnike okolnih naselja među kojima je spomenuta i Selnica. Prema simulacijskim modelima izrađenim za 2024. i 2040. godinu stanovnici naselja Selnica bit će izloženi razinama buke većim od dozvoljenih. Pri tome najugroženiji je zapadni dio naselja Selnica. Osim emisije buke od strane zračne luke, ista je prisutna i sa obodnih prometnica, uslijed prometovanja motornih vozila većim brzinama. Pri izgradnji navedenih prometnica izgrađeni su bukobrani na potezima, gdje se prometnice približavaju građevinskom području naselja Selnica. Izvan zaštite bukobrana, na njegovom rubu, ostala je jedna stambena zgrada, smještena izvan građevinskog područja neposredno uz cestu D30.



Slike 41 i 42: Simulacijski modeli imisije buke za 2040. godinu danju odnosno noću

Izvor: Studija utjecaja na okoliš Novog terminala Zračne luke Zagreb, Institut IGH, d.d., Zagreb, lipanj 2012.

Prijedlog zaštite od prekomjernih imisija buke:

- dograditi bukobran uz cestu D30 prema sjeveru u svrhu zaštite stambene zgrade izgrađene izvan građevinskog područja,
- ne širiti naselje na područja ugrožena imisijom prekomjerne buke,
- izvoditi novu gradnju i rekonstrukciju postojeće gradnje primjenom materijala i mjera kojima će se smanjiti utjecaj buke u prostorima u kojima ljudi borave,
- upotpuniti postojeće zelene privatne i javne površine sadnjom zaštitnog zelenila (ozelenjavanjem građevnih čestica, hortikulturnim uređenjem javnih parkovnih površina, sadnjom drvoreda uz obodne prometnice te uz ulice, gdje je to moguće, zadržavanjem postojećih javnih i privatnih šumaraka u neposrednom okruženju naselja).

2. Emisija štetnih plinova i stanovanje

Emisije štetnih plinova na promatranom području su emisije iz zračnog prometa, emisije iz prometovanja vozila prvenstveno sa obodnih prometnica, ali i u samim naseljima te emisije iz pojedinačnih ložišta u svrhu zagrijavanja pretežito stambenih zgrada. U okviru izrade prethodno navedene Studije utjecaja na okoliš provedeno je modeliranje emisija u zrak i utjecaj na kvalitetu zraka za vrijeme rada ZLZ u 2024. i 2040. godini u čiji izračun su uračunate i emisije iz vozila sa spojne ceste. Zaključeno je da koncentracije analiziranih indikatora onečišćenja ne prekoračuju propisane granične vrijednosti izvan područja zračne luke i spojne ceste. Stoga najveći problem u pogledu onečišćenja zraka predstavljaju pojedinačna ložišta na kruta goriva u samim naseljima.

Prijedlog zaštite od emisija štetnih plinova:

- uspostaviti javni gradski prijevoz vozilima s vrstom pogona prihvatljivog za okoliš (električno šinsko vozilo, autobusi na prirodni plin i sl.),
- primijeniti obnovljive izvore energije za zagrijavanje prostorija i upotrebu električne energije u kućanstvima uz poticanje energetski učinkovite gradnje,
- izvesti plinofikaciju naselja radi omogućavanja zamjene dosadašnjeg načina zagrijavanja kućanstava krutim gorivima.

3. Korištenje tla te podzemnih voda i odlagalište otpada Jakuševec-Prudinec

Na promatranom području izvan izgrađene urbane strukture naselja zemljište se velikim dijelom koristi u poljoprivredne svrhe. Temeljem elaborata Bonitetno vrednovanje zemljišta za prostorno planiranje Zagrebačke županije kojeg je u prosincu 1999. izradio Agronomski fakultet sveučilišta u Zagrebu, prostornim planovima su poljoprivredne površine na promatranom području utvrđene većim dijelom kao osobito vrijedno obradivo tlo i manjim dijelom kao vrijedno obradivo tlo. Također, promatrano područje se u cijelosti nalazi na vodonosniku iz kojeg se crpi voda za piće. Uzvodno od podzemnih voda, uz granicu sa Gradom Velika Gorica, na području Grada Zagreba smješteno je odlagalište otpada Jakuševec-Prudinec. Tijekom njegovog dugogodišnjeg korištenja, a prije izvršene sanacije, bile su prisutne emisije štetnih tvari u tlu, a time i u podzemne vode vodonosnika. Prema podacima iz Strateške procjene o utjecaju na okoliš prijedloga plana gospodarenja otpadom u Gradu Zagrebu do 2015. godine (Oikon d.o.o., IPZ Uniprojekt MCF d.o.o. i IGH d.d., Zagreb, lipanj 2014.) izvršena je sanacija odlagališta te je izvedbom interventnog crpnog sustava, koji čini hidrauličku barijeru zagađenoj podzemnoj vodi, došlo do postupnog smanjenja parametara onečišćenja. U podzemnoj su vodi i dalje prisutne povišene koncentracije ključnih parametara s tendencijom smanjenja, budući da je zbog izgradnje brtvenog sustava onemogućen dotok novih količina onečišćene vode.

Prijedlog zaštite od negativnog utjecaja odlagališta otpada:

- završiti sanaciju i zatvoriti odlagalište otpada Jakuševec-Prudinec čime će se u najvećoj mogućoj mjeri smanjiti postojeće i zaustaviti daljnje zagađenje tla i podzemnih voda nizvodno od odlagališta,

4. Vodocrpilišta i otpadne vode

Kao što je već rečeno, promatrano područje se u cijelosti nalazi na vodonosniku iz kojeg se crpi voda za piće u obližnjem vodocrpilištu Kosnica. Također neposredno uz promatrano područje planirane su dvije faze nadogradnje vodocrpilišta Kosnica (II. i III. faza) te su planirana vodocrpilišta Kosnica – istok i Črnkovec – uža lokacija. Glavnu opasnost u pogledu mogućeg zagađenja podzemnih voda, osim spomenutog odlagališta otpada Jakuševec-Prudinec, predstavljaju otpadne vode okolnih naselja koje se odvode u septičke i sabirne jame, upitne kvalitete izrade. Novom gradnjom i povećanjem potrošnje vode u kućanstvima opasnost od zagađenja podzemnih voda samo se povećava.

Prijedlog zaštite podzemnih voda odnosno vodocrpilišta:

- izgraditi sustav javne odvodnje naselja, uz uvjet da se, uz novu, i sva postojeća izgradnja priključi na isti,
- prilikom rekonstrukcije ulične mreže izgraditi oborinsku kanalizaciju.

5. Vodotok i farma

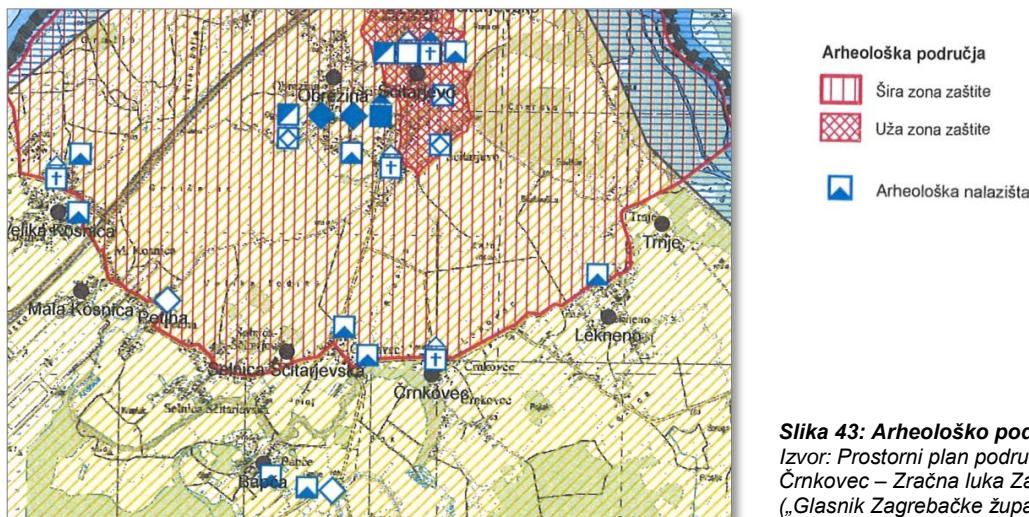
Farma konja uz naselje Bapča smještena je obostrano uz potok Kosnicu, tako da su neke od zgrada djelomično izgrađene na vodnom dobru, dok je korito potoka na nekoliko mjesta pregrađeno žičanom ogradom. Sve ove radnje umanjuju mogućnost pristupa, a time i održavanja dijela vodotoka.

Prijedlog zaštite vodotoka:

- osigurati nesmetan prolaz i pristup cijelom dužinom vodotoka u svrhu održavanja istog,
- uređiti uzduž vodotoka biciklističke i pješačke staze koje će ujedno služiti i kao pristupni putovi za održavanje vodotoka.

6. Arheološki nalazi i izgradnja naselja

Obzirom na prisutnost arheološkog nalazišta Andautonija u obližnjem Ščitarjevu od nacionalnog značaja, područje sjeverno od glavne mjesne ulice u Selnici proglašeno je arheološkim područjem u širem smislu zaštite pod kojim se podrazumijeva primjena mjera koje su propisane za arheološke lokalitete. U tom smislu, prilikom izvođenja zemljanih i građevnih radova potreban je arheološki nadzor, i u slučaju da se radi o nalazu koji zahtjeva prezentaciju „in situ“, planirani zahvat u prostoru je potrebno prilagoditi zahtjevu arheološke struke.



Slika 43: Arheološko područje Andautonija
Izvor: Prostorni plan područja posebnih obilježja Črkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)

Prijedlog zaštite i prikaza arheoloških nalaza i kulturne baštine:

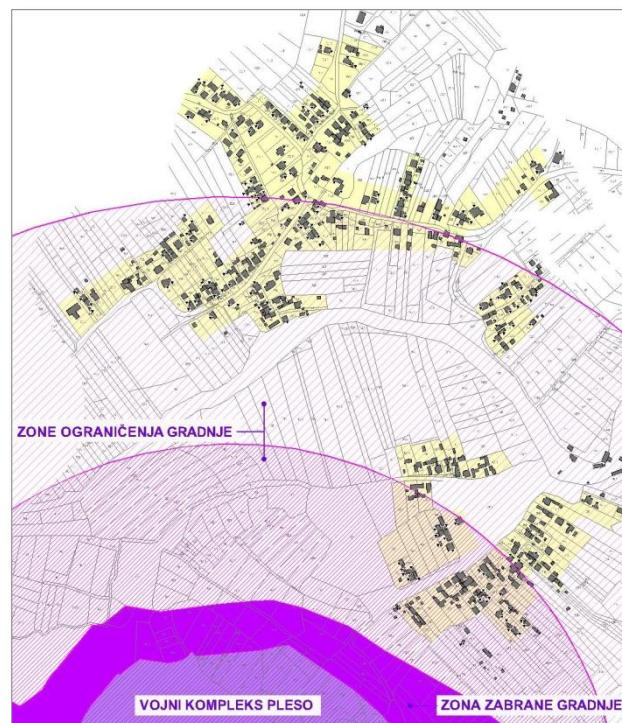
- izvoditi novu gradnju u skladu s posebnim uvjetima konzervatora,
- urediti pogodne javne prostore naselja sukladno projektu daljnog razvoja Arheološkog parka kojim se planira uređenje prostora arheološkog područja kao Ekomuzeja ščitarjevačke Posavine s ciljem prezentacije kulturne i prirodne baštine kraja i održavanja raznih događanja (kulturni, edukacijski, turistički programi i sl.).

7. Vojni kompleks i izgradnja naselja

U cilju zaštite područja u neposrednoj blizini vojnog kompleksa Pleso od mogućih negativnih utjecaja na obližnja naselja i građevine, a u skladu s Pravilnikom o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata („Narodne novine“, broj 175/03) utvrđene su, kroz prostorne planove, zone ograničenja gradnje na području naselja Bapča i Selnica. Za jugozapadni dio naselja Bapča zabranjena je, među ostalim, gradnja stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (sa većim skupovima ljudi). U preostalom dijelu naselja Bapča i južnom dijelu naselja Selnica moguće je proširivanje naselja u suprotnom smjeru od vojnog kompleksa, a gradnja i rekonstrukcija stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (sa većim skupovima ljudi) moguća je uz suglasnost MORH-a.

Prijedlog izgradnje naselja u odnosu na vojni kompleks Pleso:

- dograditi (interpolacijama) jugozapadni dio naselja Bapča samo zgradama u kojima će boraviti manji broj ljudi (jednoobiteljske stambene zgrade, manje poslovne zgrade), a postojeću ozakonjenu izgradnju izvan građevinskog područja naselja ne obuhvaćati u cjelinu naselja.



Slika 44:

Zaštitne i sigurnosne zone vojnog kompleksa Pleso
Izvor: PPUG Velika Gorica („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst);
Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

8. Formiranje građevnih čestica i parcelacija

Analizom postojećeg stanja detektirane građevne čestice u naravi, u značajnom broju, u prostorno-planskom smislu ne predstavljaju formirane građevne čestice. Obzirom da nije izvršena parcelacija, u katastarskom planu te građevne čestice predstavljaju dio veće katastarske čestice ili su pak sastavljene od više katastarskih čestica ili njihovih dijelova. Ovo će nadalje predstavljati problem pri formiranju novih interpoliranih građevnih čestica.

Prijedlog formiranja građevnih čestica:

- detaljnije utvrditi način formiranja građevnih čestica u skladu s tipologijom gradnje i zatečenom katastarskom parcelacijom.



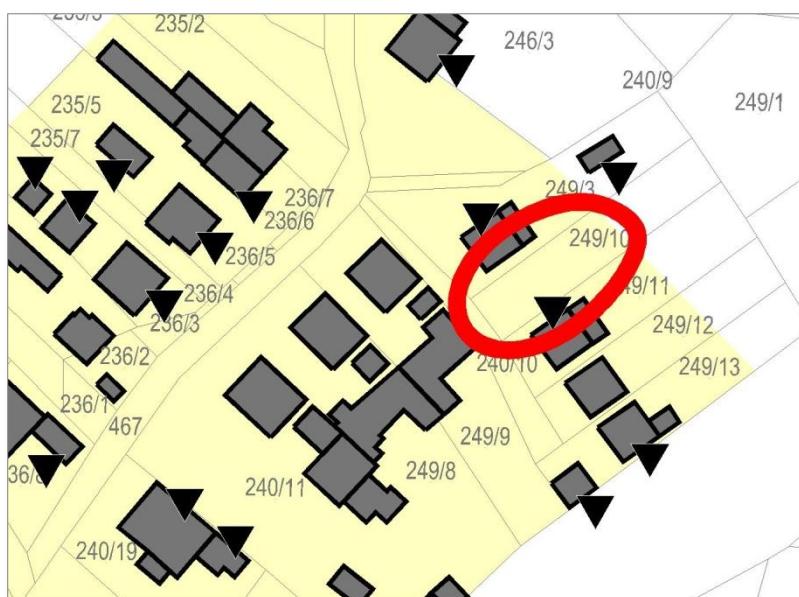
Slika 45:
Primjer neprovedene parcelacije u cilju formiranja građevnih čestica

9. Interpolacije i zatečena gradnja

U pravnom smislu, zatečena izgradnja sastoji se od postojećih zakonito izgrađenih zgrada, od ozakonjenih nezakonito izgrađenih zgrada i vjerojatno od nezakonitih zgrada čije je ozakonjenje u tijeku ili za njih nije podnesen zahtjev o ozakonjenju odnosno isti im je odbijen ili odbačen. Za većinu ove zatečene izgradnje omogućena je rekonstrukcija ili zamjena novom gradnjom sukladno propozicijama utvrđenim prostornim planom. Nova gradnja je prostornim planom omogućena putem interpolacija na neizgrađenim građevnim česticama obrubljenim zatečenom izgradnjom. Analizom postojećeg stanja detektirano je na par lokacija nemogućnost realizacije interpolacija u skladu s prostornim planom. Razlog tomu je što su susjedne građevne čestice izgrađene na način da interpolirana građevina ne može zadovoljiti sve uvjete propisane prostornim planom za novu gradnju odnosno interpolaciju (n.pr. međusobna udaljenost između zgrada na susjednim građevnim česticama).

Prijedlog dogradnje naselja:

- preispitati prostornim planom propisane uvjete gradnje, kako bi se omogućila interpolacija i dogradnja naselja unutar postojeće izgrađene strukture.



Slika 46:
Primjer onemogućene interpolacije između dvije susjedne ozakonjene zarađe zbog nedostatnog međusobnog razmaka

10. Ulična mreža i dogradnja naselja

Značajni dio postojeće ulične mreže nedovoljnih je tehničkih karakteristika u većem dijelu postojeće, zatećene strukture naselja, a zasigurno za dogradnje naselja interpolacijama ili za eventualno zaokruživanje cjevitosti naselja novom gradnjom. Novom gradnjom i povećanjem motorizacije stanovništva povećat će se promet uličnom mrežom naselja, a njezini nedostaci, osim na promet, utjecat će i na opremanje komunalnom infrastrukturom (prvenstveno izgradnja sustava javne odvodnje i plinoopskrbne mreže).

Prijedlog uređenja ulične mreže naselja:

- rekonstruirati i dograditi uličnu mrežu naselja u skladu s propisanim tehničkim karakteristikama, gdje god je moguće (izgradnja punog profila kolnika, dogradnja nogostupa, dogradnja okretišta na slijepim ulicama, dogradnja u svrhu priključenja poteza nove gradnje i sl.),
- rekonstrukciju ulične mreže uskladiti sa izgradnjom komunalne infrastrukture, prvenstveno sustava javne kanalizacije i plinoopskrbne mreže, na način da se predvide priključci i za planiranu gradnju.

11. Smjernice za formiranje građevinskih područja naselja i nova gradnja

Županijskim planom su utvrđene smjernice za formiranje građevinskih područja naselja Selnica i Bapča samo u prostornim gabaritima izgrađene do uključivo 2010. godine. Temeljem tih smjernica Prostornim planom uređenja Grada Velike Gorice formirana su navedena građevinska područja unutar kojih postoji neizgrađeno komunalno opremljeno građevno zemljište na kojima je moguće izvršiti interpolaciju, dogradnju naselja. Međutim, analizom stanja u prostoru uočena je tendencija širenja naselja novom, u međuvremenu, dijelom ozakonjenom gradnjom, izvan okvira formiranih građevinskih područja.



Slika 46: Izgrađene zgrade osnovnih namjena (stambena, poslovna) izvan građevinskog područja naselja Selnica

Izvor: PPUG Velika Gorica („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst) i Ortorektificirana satelitska snimka WorldView-2 područja obuhvata Pilot projekta, datum snimanja 30.11.2016., GDi Gisdata d.o.o. Zagreb, ožujak 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Prijedlog formiranja građevinskih područja naselja:

- preispitati prostornim planovima županijske razine utvrđene smjernice za formiranje građevinskih područja naselja u Kontaktnom području zračne luke, s ciljem omogućavanja dogradnje naselja u zaokružene urbano-ruralne cjeline (obostranom izgradnjom ulica, povezivanjem postojeće izgradnje izvan građevinskog područja, izgradnjom nedostajućih javnih i društvenih te športsko-rekreacijskih sadržaja).

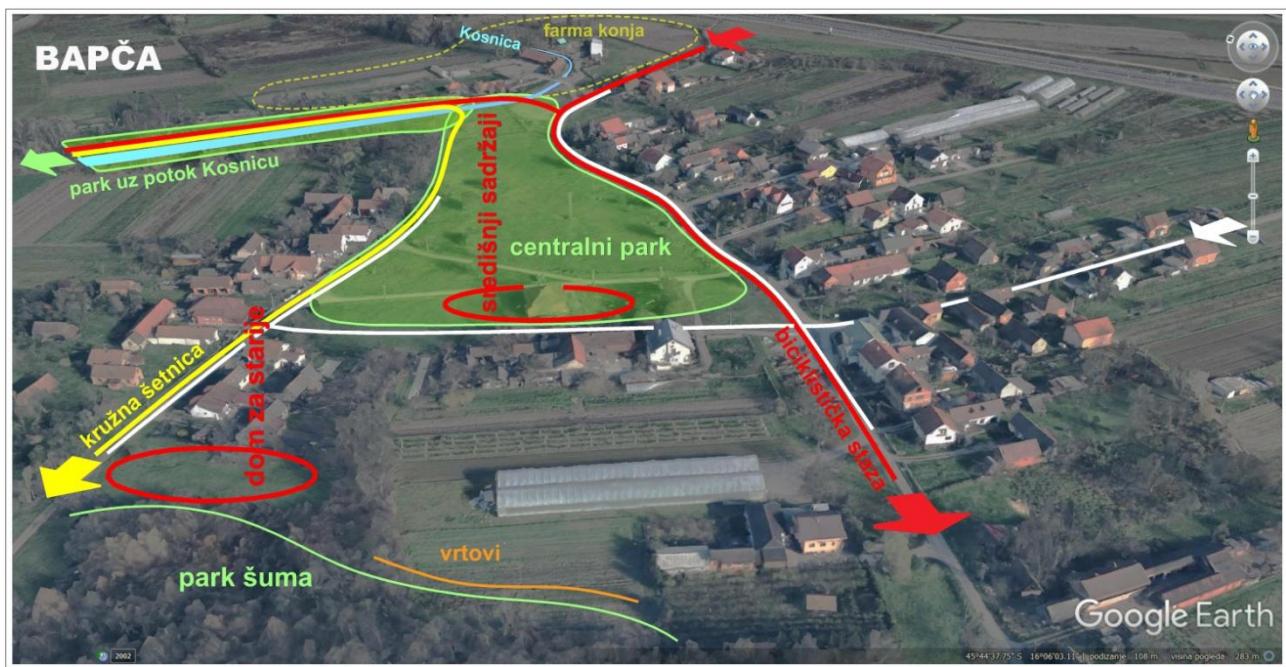
5.2. Koncepcija urbane sanacije - idejno rješenje nove „zelene infrastrukture“

Na tragu prijedloga rješavanja konfliktnih situacija i uočenih mogućnosti prostornog razvoja utvrđena je koncepcija urbane sanacije naselja Selnica i Bapča odnosno idejno rješenje nove „zelene infrastrukture“. Predložena koncepcija urbane sanacije izrađena je u skladu s načelima i mjerama provedbe arhitektonskih politika lokalnih zajednica, među kojima se ističu:

- identifikacija lokalnog prostora („zelena infrastruktura“, kružne šetnice i biciklistička staza),
- dovođenje prirode i umjetnosti u naselje, poticanje umjetnosti u javnim prostorima (izložbe i umjetničke kolonije u središnjem javnom parkovnom prostoru),
- izrada posebnog programa kulture fokusiranog na graditeljsko nasljeđe i arheologiju (dio postave Ekomuzeja ščitarjevačke posavine u središnjem javnom parkovnom prostoru),
- uređenje i povezivanje parkovnih površina sa ciljem odmora i rekreativne („zelena infrastruktura“),
- poticanje biciklističkog prijevoza i izgradnja sigurnih i brzih biciklističkih staza (kružna biciklistička staza povezana na sustav međugradskih biciklističkih staza).

DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA

Koncepcija se temelji na sagledavanju oba naselja kao jedinstvene funkcionalne cjeline, kojoj gravitiraju naselja Mala Kosnica i Petina, koja su planskim mjerama predviđena za „preseljenje“. S tom prepostavkom, naselje Selnica s Bapčom postaje gravitacijsko središte koje se planira dograditi javnim i društvenim sadržajima interpoliranim u „zelenu infrastrukturu“.



Slika 47: 3D prikaz koncepcije urbane sanacije – idejnog rješenja „zelene infrastrukture“ u Bapči

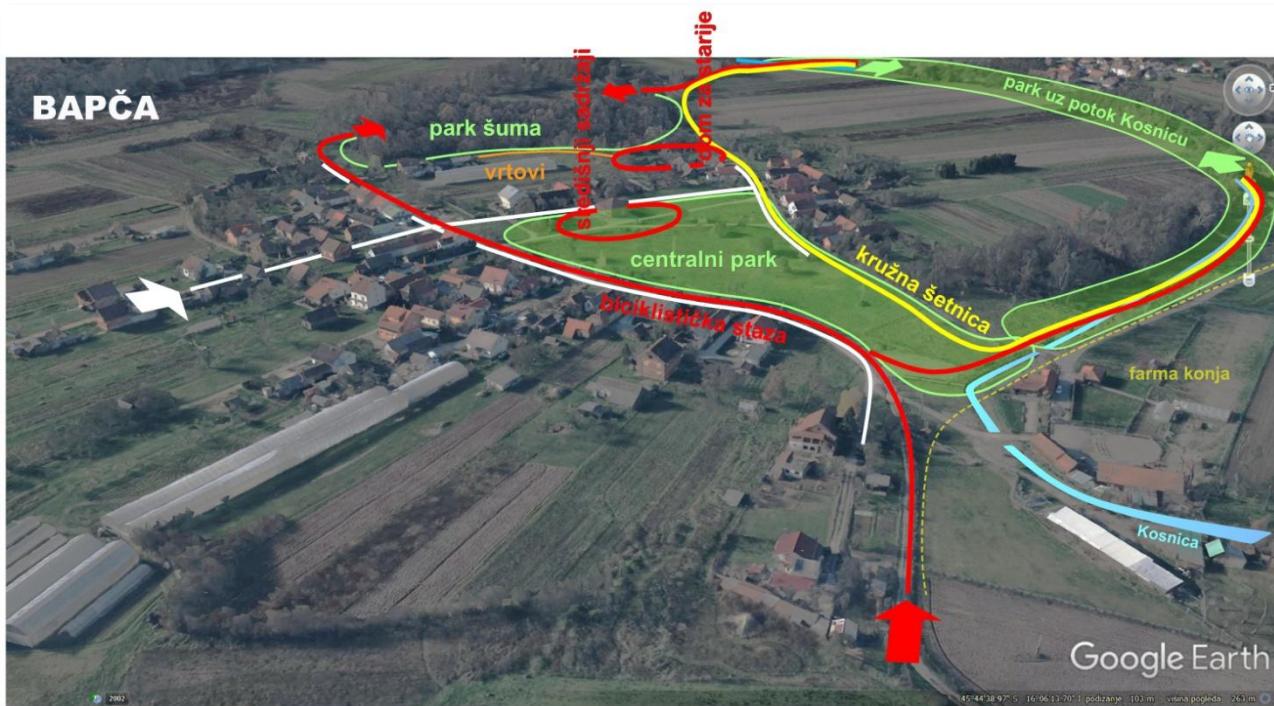
Obzirom na značajan broj djece predškolske dobi u Selnici, u jugozapadnom dijelu naselja planirana je izgradnja dječjeg vrtića kapaciteta 60 do 70 djece raspoređenih u tri odgojne grupe. Za potrebe smještaja zgrade vrtića Grad Velika Gorica je otkupila zemljište i pokrenula izradu projektne dokumentacije. U središnjem dijelu Selnice idejnim rješenjem predviđa se smještaj športsko-rekreativskog centra sa vanjskim igralištima za male športove kao što su: mali nogomet, rukomet, košarka, odbojka na pijesku, tenis, stolni tenis, boćanje, mini golf i sl. Uz športsko-rekreativski centar, u središtu naselja, predviđen je smještaj zgrade vijeća mjesnog odbora sa prostorijama za okupljanje i druženje stanovnika te pratećim ugostiteljskim i manjim trgovачkim sadržajima.

Realizacijom planirane prometnice zapadno od postojeće zgrade vijeća mjesnog odbora u Bapči, ista će sa svojim pratećim ugostiteljskim sadržajima postati sastavnim dijelom planiranog središnjeg parka. Primjereno dobnoj strukturi stanovništva naselja Bapča, u njegovom sjeverozapadnom dijelu na kraju naselja, uz šumu, na zemljištu u javnom vlasništvu, predviđen je smještaj doma za starije i nemoćne osobe. Farmu konja na sjeveroistočnom rubu Bapča moguće je uklopiti u dopunske rekreativske sadržaje.

„ZELENA INFRASTRUKTURA“

Glavnu poveznicu naselja Selnica i Bapča odnosno njihovih javnih i društvenih sadržaja činit će interpolirana „zelena infrastruktura“ koja se sastoji od međusobno povezanih javnih hortikulturno uređenih površina. Realizaciju „zelene infrastrukture“, u najvećoj mjeri, omogućuje činjenica da se veliki dio predviđenih parkovnih površina nalazi na zemljištu u javnom vlasništvu.

Kralježnicu „zelene infrastrukture“ predstavlja linearni park uz vodotok potoka Kosnice kojim se ostvaruje spoj dvaju naselja. Na linearni park nadovezuju se dva manja parka (mikroparkovi) u Selnici koji čine proširenje linearnog parka sa smještenim dječjim igralištima i drugom urbanom opremom. Na linearni park se nadovezuje i športsko-rekreacijski centar u Selnici sa uređenim javnim zelenim površinama između športskih igrališta.



Slika 48: 3D prikaz koncepcije urbane sanacije – idejnog rješenja „zelene infrastrukture“ u Bapči

Linearni park se u Bapči nastavlja u središnji park koji predstavlja glavnu javnu otvorenu višenamjensku površinu. Predlaže se korištenje središnjeg parka za razne manifestacije: prigodna okupljanja i druženja stanovnika, umjetničke (kolonije) galerije na otvorenom, privremeni ili stalni postav dijela Ekomuzeja ščitarjevačke posavine.

Na zapadu Bapča smješten je šumarak kojim gospodare Hrvatske šume, a idejnim rješenjem predviđeno je njegovo uklapanje u „zelenu infrastrukturu“ kao park šume koju će koristiti korisnici obližnjeg planiranog doma za starije i nemoćne osobe te stanovništvo.

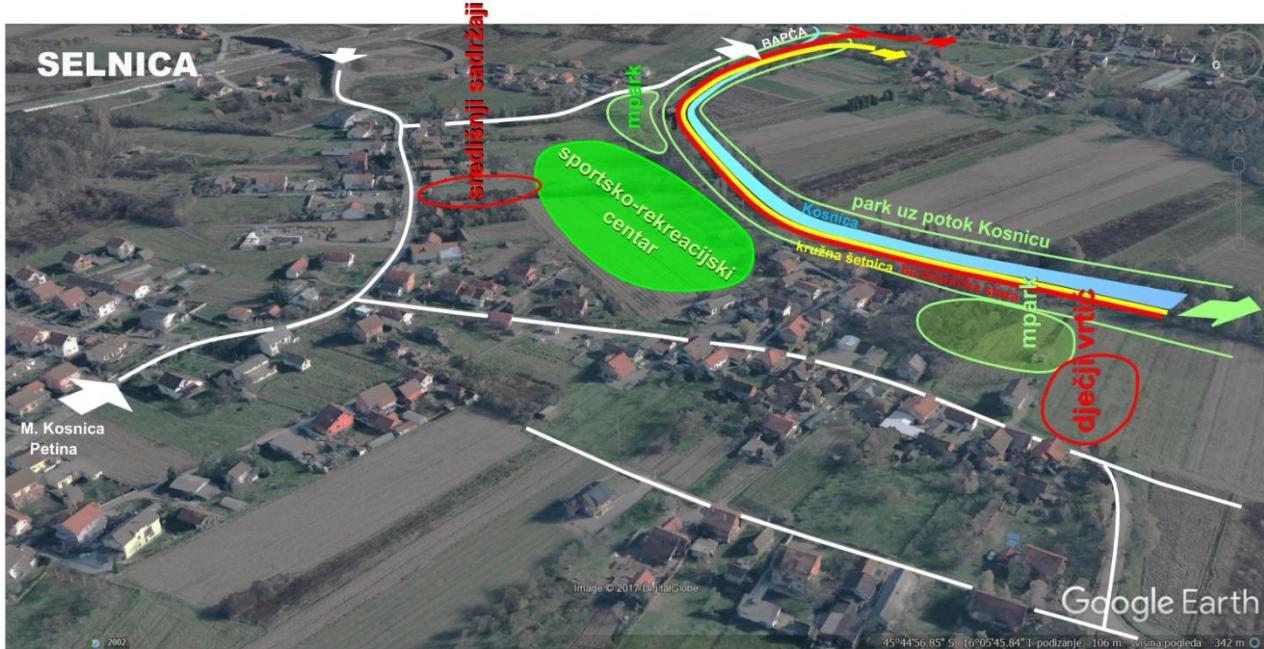
Parkovne površine i javni sadržaji međusobno će biti povezani uređenom kružnom šetnicom i biciklističkom stazom dužine oko 2 km. Također, šetnicu bi bilo moguće koristiti i kao križni put sa umjetnički oblikovanim postajama duž puta te kapelicom u istočnom dijelu središnjeg parka u Bapči. Na dijelu uz ulice i kroz poljoprivredni krajolik staze i šetnice bi se uredile sadnjom drvoreda čime bi se „zelena infrastruktura“ objedinila u „zeleni prsten“. Glavni pristup kružnoj biciklističkoj stazi ostvarivao bi se sa izgrađene biciklističke staze duž istočne obilaznice Velike Gorice (D30).

Tako planirana „zelena infrastruktura“ pridonijela bi vizualnom doživljaju, kvaliteti življenja, mikroklimi i identifikaciji lokalnog karaktera naselja.

STAMBENA IZGRADNJA

Obzirom na dosadašnji tijek razvoja i prostornog širenja naselja (poglavito Selnice), vrlo dobrog geoprometnog smještaja i povoljne cjenovne vrijednosti zemljišta moguće je očekivati „pritisak“ za daljnju izgradnju. Stoga je idejnim rješenjem predviđena dogradnja naselja u kompaktne urbano-ruralne cijeline. Uz izgradnju odgovarajuće prateće društvene i komunalne infrastrukture predviđena je mogućnost izgradnje

nove pretežito stambene izgradnje u dvije etape. Prva etapa se odnosi na interpolaciju stambenom izgradnjom na neizgrađenom građevinskom zemljištu unutar postojećeg građevinskog područja naselja s paralelnom rekonstrukcijom ulične i komunalne infrastrukturne mreže. U drugoj etapi, po reformiranju građevinskih područja naselja, predviđena je izgradnja duž odgovarajući izgrađene i komunalnom infrastrukturom opremljene ulične mreže, čime bi se naselja zaokružila u logične prostorne cjeline.



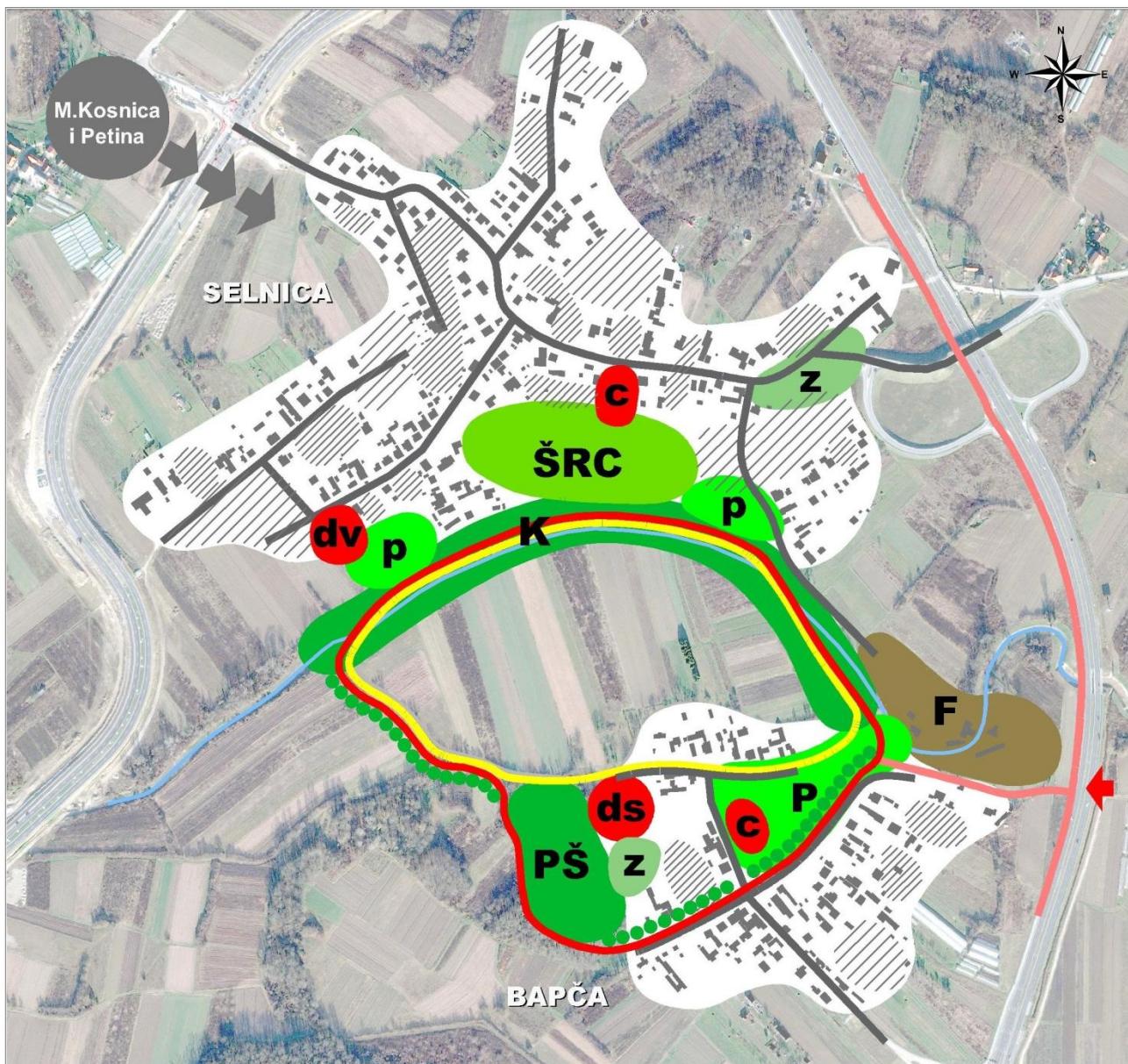
Slike 49 i 50: 3D prikaz koncepcije urbane sanacije – idejnog rješenja „zelene infrastrukture“ u Selnici

ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Dogradnja ulične i komunalne infrastrukturne mreže, kako je već spomenuto, usko je povezana sa popunjavanjem i zaokruživanjem naselja novom stambenom gradnjom u logične prostorne cjeline. Naime, isplativost investicija u komunalno opremanje postojećih naselja vezano je uz mogućnost dogradnje naselja novom gradnjom. Idejnim rješenjem sustav ulične mreže dimenzioniran je za potrebe dograđenih naselja u kompaktne prostorne cjeline. Predviđena je rekonstrukcija ulica poboljšanjem tehničkih karakteristika: izgradnja punog profila postojećeg kolnika, izgradnja nogostupa, dogradnja završetaka ulica radi osiguranja interpolirane gradnje, izgradnja okretišta na kraju slijepih ulica i sl.

Nastavno na rekonstrukciju ulične mreže veže se rekonstrukcija postojeće komunalne infrastrukture i izgradnja nove: sustav javne odvodnje otpadnih voda i distribucijska plinoopskrbna mreža.

KONCEPCIJA IDEJNOG RJEŠENJA URBANE SANACIJE NASELJA SELNICA I BAPČA



- IZGRAĐENA STRUKTURA NASELJA**
- DOGRADNJA INTERPOLACIJAMA - I. etapa**
- DOGRADNJA NOVOM GRADNJOM - II. etapa**
- OSNOVNA ULIČNA MREŽA NASELJA**
- F** FARMA KONJA - REKREACIJA
- POTOK KOSNICA**

- JAVNI SADRŽAJI**
- c** SREDIŠNJI SADRŽAJI (MO) I USLUŽNE DJELATNOSTI
- dv** DJEĆJI VRTIĆ
- ds** DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE

- "ZELENA INFRASTRUKTURA"**
- ŠRC** ŠPORTSKO-REKREACIJSKI CENTAR
- K** PARK UZ POTOK KOSNICU
- PŠ** PARK ŠUMA
- P** CENTRALNI PARK (multifunkcionalni prostor)
- p** MIKROPARK
- ALEJA
- z** ZAŠITNO ZELENILO - VRTOVI
- KRUŽNA ŠETNICA
- KRUŽNA BICIKLISTIČKA STAŽA
- ←** GLAVNI PRIKLJUČAK KRUŽNE BICIKLISTIČKE STAŽE

Slika 51: Shema idejnog rješenja urbane sanacije naselja Selnica i Bapča

5.3. Anketa stanovnika naselja o uočenim problemima korištenja prostora

U svrhu što kvalitetnije izrade Pilot projekta i što cijelovitijeg sagledavanja problematike prostornog razvoja naselja Bapča i Selnica, Zavod je pripremio anketni upitnik kojim su postavljena sljedeća pitanja stanovnicima naselja u svezi problematike korištenja prostora:

- Kakvim smatrati životno okruženje na području naselja?
- Koji javni i društveni sadržaji, infrastrukturni objekti ili zahvati nedostaju u naseljima?
- Kakva je kvaliteta povezanosti naselja javnim gradskim prijevozom sa ostalim naseljima / gradovima u okolini?
- Što Vas u svakodnevnom životu na području naselja posebno smeta odnosno što smatrati da smanjuje kvalitetu života?
- Zadovoljava li postojeća ulična mreža, po Vašem mišljenju, osnovne potrebe u smislu sigurnosti kretanja pješaka, biciklista, automobila i sl.?
- Jeste li voljni ustupiti Gradu, uz naknadu, dio svoje katastarske čestice u svrhu proširenja, razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima?
- Jeste li upoznati s ograničenjima i mogućnostima koje propisuje prostorno planska dokumentacija za područje naselja Bapča i Selnica?

Anketni upitnik je krajem lipnja 2017. godine, putem Upravnog odjela za mjesnu samoupravu Grada Velike Gorice, proslijeden predsjednicima mjesnih odbora Selnica i Bapča koji su ih dostavili stanovnicima naselja. Ukupno je dostavljeno 100 anketnih upitnika za naselje Selnici i 50 za naselje Bapču. Krajem srpnja 2017. godine predstavnici mjesnih odbora su prikupili ispunjene anketne upitnike te putem nadležnog gradskog upravnog odjela dostavili Zavodu na analizu.

ANKETNI UPITNIK

1. Stanovnik sam naselja (zaokružite odgovor):
1) Bapča 2) Selnica
2. Životno okruženje na području naselja Bapča / Selnica smatrati (zaokružite odgovor):
1. Prikladnim
2. Podnošljivim
3. Neprikladnim (upišite razlog):
3. Koji od navedenih javnih i društvenih sadržaja, infrastrukturnih objekata ili zahvata smatrati da nedostaju u naseljima Bapča / Selnica (zaokružite jedan ili više odgovora):
1. dječji vrtić
2. dom za starije i nemoćne,
3. trgovina proizvodima osnovne potrošnje
4. javna kanalizacija,
5. distribucijska plinoposkrbna mreža,
6. rekonstrukcija ulica,
7. športsko - rekreacijski sadržaji, šetalište, park
8. ostalo (upišite prijedlog):
4. Prema Vašem mišljenju, kakva je kvaliteta povezanosti naselja Bapča i Selnica javnim gradskim prijevozom sa ostalim naseljima / gradovima u okolini? (zaokružite odgovor):
1. odlična
2. dobra
3. loša

5. Što Vas u svakodnevnom životu na području naselja posebno smeta odnosno smatrati da smanjuje kvalitetu života? (zaokružite jedan ili više odgovora):
1. Buka (zračna luka, istočna obilaznica grada Velika Gorica)
2. Emisija štetnih plinova (zrakoplova, vozila, ložišta)
3. Negativni utjecaj odlagališta otpada Jakuševac – Prudinec (zagadnje zraka i tla)
4. Blizina vojnih sadržaja
5. Ništa me ne smeta
6. Ostalo (upišite):
6. Zadovoljava li postojeća ulična mreža, po Vašem mišljenju, osnovne potrebe u smislu sigurnosti kretanja pješaka, biciklista, automobila i sl.? (zaokružite odgovor):
DA NE
7. Jeste li voljni ustupiti Gradu, uz naknadu, dio svoje katastarske čestice u svrhu proširenja, razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima? (zaokružite odgovor):
DA NE
8. Jeste li upoznati s ograničenjima i mogućnostima koje propisuje prostorno planska dokumentacija za područje naselja Bapča i Selnica? (npr. ograničenja u širenju građevinskog područja, ograničenja i mogućnosti vezana uz zaštitu prirode, arheologije, blizine vojnih sadržaja, blizina zračne luke) (zaokružite odgovor):
DA NE

Napomena:

Molimo da ispunjeni Anketni upitnik dostavite Vijeću mjesnog odbora Bapča/Selnica.

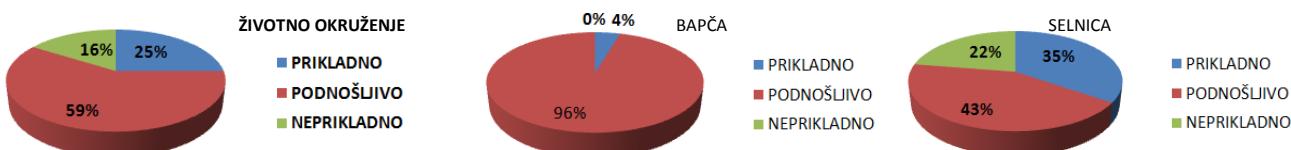
Od ukupno evidentiranih 182 kućanstava (prema Popisu 2011.), anketni upitnik je ispunilo i dostavilo njih 71 što čini oko 39,2%. Sa područja naselja Selnice ispunjeno je i dostavljeno 49 upitnika ili 35% od ukupnog broja kućanstava u naselju (142 kućanstava), a sa područja naselja Bapča 22 upitnika ili 55 % od ukupnog broja kućanstava u naselju (40 kućanstava). Iz odaziva na anketu proizlazi da su stanovnici zainteresirani (u naselju Bapča više od polovice kućanstava) odnosno relativno zainteresirani (u naselju Selnica više od trećine kućanstava) za rješavanje prostornih konflikata odnosno poboljšanje kvalitete života u svojim naseljima.

ANKETA PITANJA		ANKETA ODGOVORI						
Pitanje u anketnom upitniku (sa ponuđenim odgovorom)		BAPČA Odgovori (22=100%)		SELNICA Odgovori (49=100%)		UKUPNO Odgovori (71=100%)		Napomene
2. Životno okruženje na području naselja smatrate:	prikladnim	1	4,5 %	17	34,7%	18	25,4%	*razlog: nedostaje kanalizacija (3) plin (2) vodovod (1), stajalište autobusne linije 290 (1), blizina zračne luke (1), divlja gradnja (1)
	podnošljivim	21	95,5%	21	42,9%	42	59,2%	
	neprikladnim	0	0	*11	22,4%	*11	15,5%	
3. Javni i društveni sadržaji, infrastrukturni objekti ili zahvati koji nedostaju u naselju:	dječji vrtić	10	45,5%	41	83,7%	51	71,8%	*stajalište autobusne linije 290 na križanju Petina-Selnica (2), pristupi naseljenim zgradama (1)
	dom za starije	10	45,5%	17	34,7%	27	38,0%	
	trgovina	12	54,5%	3	6,1%	15	21,1%	
	kanalizacija	21	95,5%	45	91,8%	66	93,0%	
	plinoopskrba	18	81,8%	22	44,9%	40	56,3%	
	rekonstrukcija ulica	15	68,2%	31	63,3%	46	64,8%	
	sport i rekreacija, šetalište, park	11	50,0%	30	61,2%	41	57,7%	
	ostalo	0	0	*3	6,2%	3	4,2%	
4. Kvaliteta povezanosti naselja javnim gradskim prijevozom sa ostalim naseljima / gradovima u okolini:	odlična	0	0	2	4,1%	2	2,8%	
	dobra	13	59,1%	17	34,7%	30	42,3%	
	loša	9	40,9%	30	61,2%	39	54,9%	
5. Posebno smeta odnosno smanjuje kvalitetu života u naselju:	buka (zračna luka, državna cesta D30)	22	100 %	30	61,2%	52	73,2%	*rent a car (3), povećan promet (2), autopraonica (1), tjedni odvoz smeća (1), nema stajališta autobusne linije 290 (1)
	štetni plinovi (vozila, zrakoplovi, ložišta)	2	9,1%	32	65,3%	34	47,9%	
	odlagalište otpada	10	45,5%	13	26,5%	23	32,4%	
	blizina vojnih sadržaja	1	4,5%	3	6,1%	4	5,6%	
	ništa ne smeta	0	0	4	8,2%	4	5,6%	
	ostalo	0	0	*6	12,2%	*6	8,5%	
6. Postojeća ulična mreža zadovoljava osnovne potrebe sigurnosti kretanja pješaka, biciklista, automobila i sl.:	da	18	81,8%	5	10,2%	23	32,4%	
	ne	4	18,2%	44	89,8%	48	67,6%	
7. Ustupiti će Gradu, uz naknadu, dio k.č. radi proširenja i razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te dostupnosti:	da	22	100 %	29	59,2%	51	71,8%	
	ne	0	0	20	40,8%	20	28,2%	
8. Upoznati su s ograničenjima i mogućnostima koje propisuje prostorno planska dokumentacija:	da	20	90,9%	20	40,8%	40	56,3%	
	ne	2	9,1%	29	59,2%	31	43,7%	

Tablica 10: Rezultati ankete

U anketi je većina ispitanika (59%) ocijenila životno okruženje na području svog naselja kao podnošljivo. Životno okruženje u svom naselju 96 % ispitanika iz Bapče smatra podnošljivim, a 4% prikladnim (nitko od ispitanika ne smatra životno okruženje u Bapči neprikladnim). Životno okruženje u svom naselju 22%

ispitanika iz Selnice smatra neprikladnim, 43% podnošljivim, a istovremeno više od trećine ispitanika (35%) smatra da je prikladno.



Grafikoni 23-25: Rezultati ankete (ŽIVOTNO OKRUŽENJE)

Izvor: Anketni upitnik, srpanj 2017.

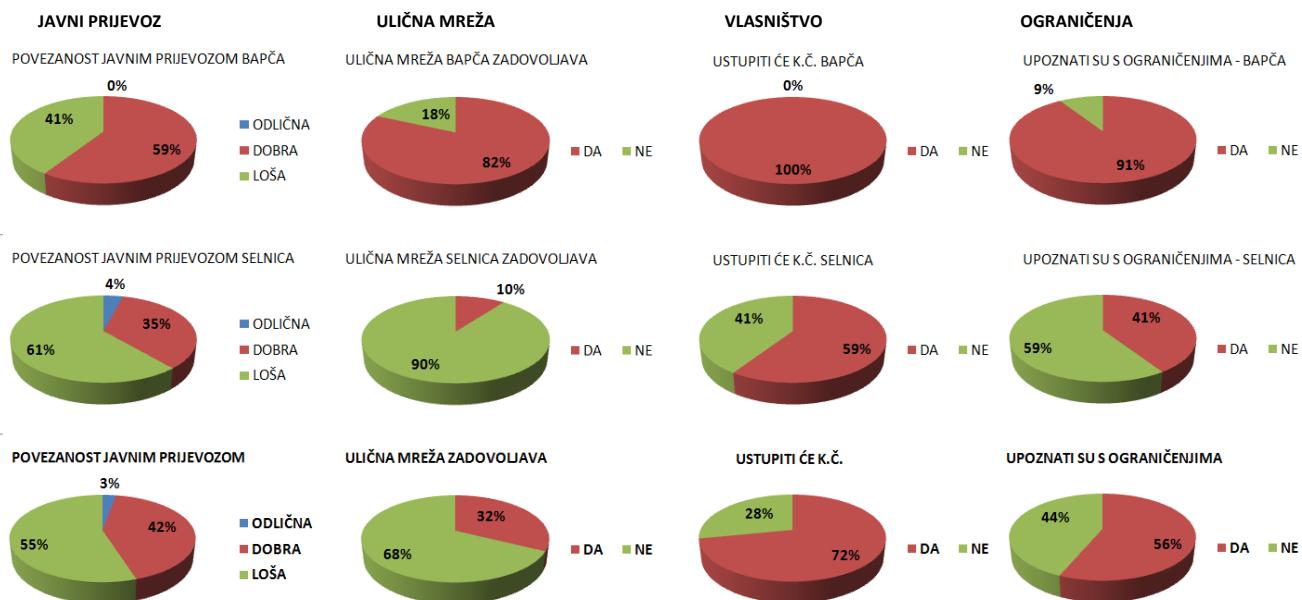
Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Kvalitetu povezanosti naselja javnim gradskim prijevozom sa ostalim naseljima i gradovima u okolini više ispitanika u Bapći smatra dobrom (59,1%) nego lošom (40,1%), dok je u Selnici situacija obrnuta - više ispitanika smatra da je loša (61,2%) nego da je dobra (34,7%). Vezano na javni prijevoz, na nekoliko anketnih upitnika iz Selnice istaknuta je (dopisana je) inicijativa za planiranje stanice autobusne linije ZET-a broj 290 (Zagreb, Kvaternikov trg - Zračna luka - Velika Gorica) na križanju ulice Selnica (L311540) i državne pristupne ceste Zračne luke Franjo Tuđman.

Za postojeću uličnu mrežu većina obuhvaćenih ispitanika (68%) smatra da ne zadovoljava osnovne potrebe u smislu sigurnosti kretanja pješaka, biciklista, automobila i dr., što je međutim rezultat oprečnih mišljenja u naseljima Bapča i Selnica. Većina ispitanika u Selnici (90%) smatra da ulična mreža ne zadovoljava navedene kriterije, dok većina ispitanika u Bapći (82%) smatra da zadovoljava.

Većina ispitanika (72%) izjasnila se da su voljni ustupiti Gradu, uz naknadu, dio svoje katastarske čestice u svrhu proširenja, razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima. U naselju Bapča tako se izjasnilo čak 100% ispitanika, a u naselju Selnica 60% ispitanika.

Velika većina ispitanika u Bapči (91%) i većina ispitanika u Selnici (60%), čine više od polovice ukupnih ispitanika (56%) koji su upoznati s ograničenjima i mogućnostima koje propisuje prostorno planska dokumentacija za područje njihovog naselja (npr. ograničenja u širenju građevinskog područja, ograničenja i mogućnosti vezana uz zaštitu prirode, arheologije, blizine vojnih sadržaja, blizina zračne luke).



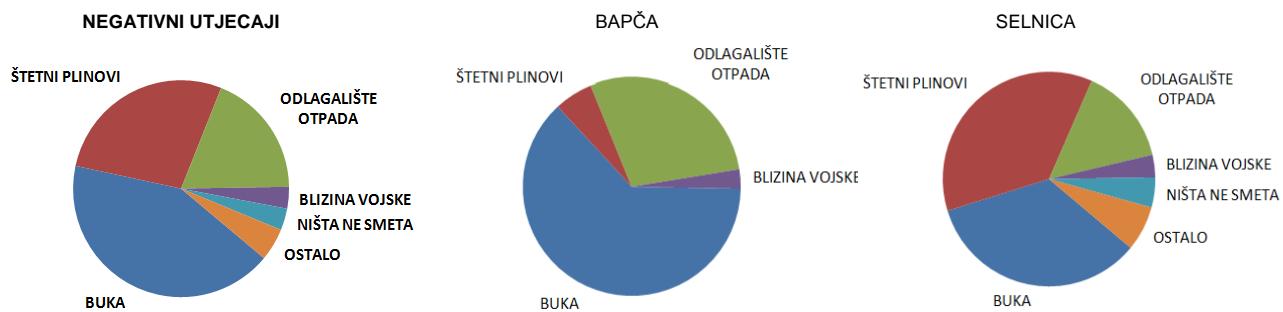
Grafikoni 26-37: Rezultati ankete (JAVNI PRIJEVOZ, ULIČNA MREŽA, VLASNIŠTVO, OGRANIČENJA)

Izvor: Anketni upitnik, srpanj 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Ispitanike u svakodnevnom životu na području naselja Bapča i Selnica posebno smeta, odnosno smatraju da smanjuje kvalitetu života u naselju, najviše buka od zračne luke i državne ceste D30. U naselju Bapča negativni utjecaj buke naveli su svi ispitanici (100% ispitanika). U naselju Selnica, uz buku, većinu ispitanika

(65%) posebno smeta emisija štetnih plinova od vozila, zrakoplova i ložišta. U naselju Bapča nije zanemariv (za gotovo polovicu ispitanika) ni negativni utjecaj odlagališta otpada Jakuševec-Prudinec.



Grafikoni 38-40*: Rezultat ankete (NEGATIVNI UTJECAJI)

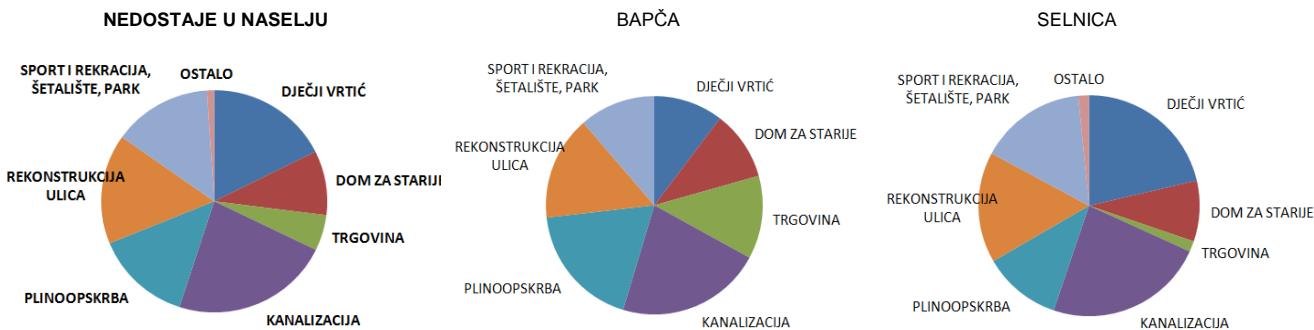
* grafikon je iskaz broja navoda (od ukupno 35x za Bapču i 88x za Selnicu)

Izvor: Anketni upitnik, srpanj 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Kao najveći nedostatak na području naselja Bapča i Selnica istaknuta je infrastrukturna neopremljenost, posebno sustav javne odvodnje (preko 90% ispitanika), a slijedi potreba rekonstrukcije ulica u naselju (65% ispitanika). Za naselje Bapča posebno je istaknut i nedostatak plinoopskrbne mreže (82% ispitanika iz Bapče).

Većina ispitanika smatra da naseljima Bapča i Selnica nedostaje i društvena i javna infrastruktura i to sportsko-rekreacijski sadržaji, šetalište i park, a posebno dječji vrtić u naselju Selnica (84% ispitanika iz Selnice istaknuto je nedostatak dječjeg vrtića). Također u naselju Bapča više od polovice ispitanika (55%) ističe nedostatak trgovine osobne potrošnje, a gotovo polovica (46%) smatra da u naselju nedostaje i dom za starije i nemoćne.



Grafikoni 41-43*: Rezultat ankete (NEDOSTAJE U NASELJU)

* grafikon je iskaz broja navoda (od ukupno 97x za Bapču i 192x za Selnicu)

Izvor: Anketni upitnik, srpanj 2017.

Obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Temeljem rezultata ankete može se zaključiti da ispitanici iz Bapče svoje naselje ocjenjuju bolje od ispitanika iz Selnice (zadovoljniji su životnim okruženjem i uvjetima u svom naselju). Istovremeno su međutim, prema anketi, ispitanici iz Bapče više zainteresirani za poboljšanje uvjeta na području svog naselja, na što inicijalno ukazuje i sam odaziv na anketu (55% kućanstava iz Bapče, a 35% iz Selnice).

Takvi pokazatelji ankete uvjetovani su uz demografske prilike. U naselju Bapča veliki je udio starijeg stanovništva (57%) i većinom od rođenja u naselju. Za naselje Selnica karakterističan je priljev (doseljenog) stanovništava (preko 70%) i povoljnija dobna struktura. Priljev stanovništva u Selnici rezultirao je značajnoj nezakonitoj stambenoj izgradnji, te time i substandardnu opremljenost naselja.

Ukazuje se da su demografskim pokazateljima uvjetovani rezultati provedene ankete - iako je u pojedinim segmentima anketa za naselja Bapča i Selnica potpuno oprečna, obzirom na broj stanovnika/ispitanika Selnica ima veći utjecaj.

Zbirni rezultati ankete za naselja Bapča i Selnica iskazuju se kao pretežiti odgovori na pitanja iz anketnog upitnika:

ZAKLJUČNI PREGLED REZULTATA ANKETE

Životno okruženje u naseljima je **podnošljivo (59,2%)**.

U naseljima nedostaju javni i društveni sadržaji:

- **dječji vrtić (71,8%)**,
- **športsko - rekreacijski sadržaji, šetalište, park (57,7%)**,
- **dom za starije i nemoćne (38%)**.

U naseljima nedostaju infrastrukturni objekti ili zahvati:

- **javna kanalizacija (93%)**
- **rekonstrukcija ulica (64,8%)**
- **plinoopskrba (56,3%)**
- **autobusna stanica linije 290.**

Povezanost naselja javnim gradskim prijevozom sa ostalim naseljima je **loša (54,9%)**.

Posebno smeta i smanjuje kvalitetu života u naseljima:

- **buka zračne luke i obilaznica Velike Gorice (73,2%)**
- **štetni plinovi zrakoplova, vozila, ložišta (47,9%)**
- **i negativni utjecaj odlagališta otpada (32,4%)**

Postojeća ulična mreža, **ne zadovoljava (67,6%)** osnovne potrebe u smislu sigurnosti kretanja pješaka, biciklista, automobila i dr.

Dio svoje katastarske čestice **ustupit će (71,8%)** ispitanika, uz naknadu, radi proširenja i razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima.

Upoznati su (56,3%) s ograničenjima i mogućnostima koje propisuje prostorno planska dokumentacija za područje naselja Bapča i Selnica.

ZAKLJUČAK:

Navedeni odgovori razmatrani su pri izradi prostorno-planskih rješenja te ih je većina uvrštena u Pilot projekt urbanističkog plana sanacije naselja Bapča i Selnica.

6. PILOT PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE

6.1. Obrazloženje pilot prijedloga urbanističkog plana sanacije

Pilot prijedlog urbanističkog plana sanacije naselja Bapča i Selnica izrađen je temeljem koncepcije idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica te je njime ista detaljnije razrađena.

Urbanističkim planom sanacije, uz postojeća građevinska područja naselja Bapča i Selnica, obuhvaćen je širi prostor sa farmom konja, potokom Kosnicom, površinama predviđenim za uređenje „zelene infrastrukture“ i površinama za eventualno proširenje odnosno dogradnju naselja. Mogućnost proširenja naselja uvjetovana su prostorno-planskim rješenjima pri izradi sljedećih izmjena i dopuna ili izrade novog Prostornog plana Županije. Planom je obuhvaćeno ukupno 58,9 ha od čega se oko 52% odnosi na građevinska područja naselja utvrđena važećim Prostornim planom uređenja Grada Velike Gorice.

Plan je grafički prikazan na pet kartografskih prikaza mjerila 1:2.000: 1. Korištenje i namjena površina, 2.1. Prometna i ulična mreža, 2.2. Infrastrukturna mreža, 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora i 4. Način i uvjeti gradnje. Za kartografsku podlogu korišten je modificirani neslužbeni katastarski plan izrađen temeljem katastarskog plana iz 2011. godine dobivenog od Državne geodetske uprave. Modificiran je iz razloga što se službeni katastar ne poklapa sa ostalim službenim kartografskim podlogama (DOF) odnosno, zbog uočenih velikih odstupanja.

U nastavku se daje obrazloženje plana u skladu s priloženim kartografskim prikazima.

JAVNI SADRŽAJI

Jedan od važnijih ciljeva urbane sanacije je oplemenjivanje naselja odnosno njihovo upotpunjavanje nedostajućim javnim sadržajima, prostorima i infrastrukturom. Stoga je urbanističkim planom sanacije dan naglasak na uređenje „zelene infrastrukture“ kojom će biti povezani svi ostali javni sadržaji, a naselja objedinjena u jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu.



Slika 53: Izvadak iz kartografskog prikaza 1. „Korištenje i namjena površina“ – detalj naselja Bapča
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Središnji društveni sadržaji

Jezgru nekog naselja čine središnji društveni sadržaji oko kojih se uz razna društvena događanja okupljaju stanovnici naselja. U slučaju naselja Selnica i Bapča to su objekti mjesnih odbora. Postojeći objekt mjesnog odbora u Selnici montažnog karaktera privremeno je smješten na čestici planiranog dječjeg vrtića. Projektnim zadatkom za izgradnju dječjeg vrtića predviđene su društvene prostorije u sklopu planiranog objekta. Smatrajući opravdanim razlogom da je društvene sadržaje poželjno, pa i potrebno odvojiti od odgojne djelatnosti djece predškolske dobi, Planom je predviđena izgradnja nove zgrade mjesnog odbora u središnjem dijelu naselja (oznaka D* na karti 1.). Uz javne sadržaje u zgradi bi se omogućio smještaj pratećih ugostiteljskih sadržaja i manje trgovine široke potrošnje. Neposredno uz zgradu predviđeno je uređenje središnjeg trga i športsko-rekreacijskog centra čime javna događanja imaju mogućnost proširenja i na okolne javne površine. U tom pogledu, veliki značaj ima središnji trg, koji svojom pozicijom „uvlači“ pješaka sa glavne mjesne ulice u sustav športsko-rekreacijskih i javnih parkovnih površina, sustav „zelene infrastrukture“. Na sličan način predviđen je smještaj postojeće zgrade mjesnog odbora Bapča (oznaka D* na karti 1.) unutar središnjeg javnog parka. Uklapanje zgrade u širu parkovnu površinu omogućeno je izmještanjem spojne ceste sjevernog i južnog dijela naselja zapadnije od zgrade. Unutar zgrade predviđena je mogućnost smještaja pratećih ugostiteljskih sadržaja.

Prateći društveni sadržaji (sadržaji društvenog standarda)

U skladu sa projektnim zadatkom i već utvrđenom lokacijom, u jugozapadnom dijelu Selnice predviđen je smještaj dječjeg vrtića (oznaka D4 na karti 1.) kapaciteta 60-70 djece predškolske dobi u tri odgojne grupe. Pozicija dječjeg vrtića omogućuje neposrednu povezanost sa kompleksom javnih zelenih površina. Primjereno prosječno starijoj dobi stanovništva Bapča u njegovom sjeverozapadnom dijelu planiran je smještaj doma za starije i nemoćne osobe (oznaka D2 na karti 1.). Realizacija doma moguća je u dvije etape. Dio kapaciteta i sadržaja doma moguće je, kao I. etapu realizirati na dijelu čestice unutar utvrđenog građevinskog područja naselja, dok bi vanjski sadržaji (park, odmorišta i sl.) moglo biti smješteno u preostalom dijelu čestice. Po eventualnom proširenju građevinskog područja na cijelu česticu, prema potrebi, može se realizirati II. etapa sa izgradnjom dodatnih kapaciteta i sadržaja.



Slika 54: Izvadak iz kartografskog prikaza 1. „Korištenje i namjena površina“ – detalj naselja Selnica
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Športsko-rekreacijski sadržaji

Uz navedene javne društvene sadržaje u središnjem dijelu Selnice predviđena je izgradnja športsko-rekreacijskog centra kao velike javne površine koju bi uz stanovnike predmetnih naselja prvenstveno koristili i stanovnici gravitirajućih naselja kao što su Mala i Velika Kosnica i Petine. Smještaj klupskih prostorija (svlačionice, sanitarije, ugostiteljstvo), uprave centra, spremišta i sl. objekata (oznaka **R1** na karti 1.) predviđeno je unutar utvrđenog građevinskog područja neposredno uz središnji trg i objekt javne namjene. Južno od tih sadržaja izvan građevinskog područja predviđene su površine rekreacije na otvorenom bez izgradnje. Na tim površinama predviđen je smještaj igrališta malih športova (oznaka **R2** na karti 1.) kao što su; mali nogomet, rukomet, košarka, odborka, tenis, stolni tenis, mini golf, bočalište i sl.). Okosnica športsko-rekreacijskog centra jest središnja pješačka aleja kojom se povezuje središnji trg sa parkovnim površinama uz potok Kosnicu. Cjelokupno područje ŠRC-a između pojedinih igrališta i sadržaja predviđeno je za hortikulturno uređenje. Na rubnim prostorima ŠRC-a prema postojećim stambenim sadržajima predviđena je sadnja zelenila u svrhu zaštite od buke. Na karti 4. načelno je prikazana dispozicija športskih igrališta i sadržaja te zaštitnog zelenila.

Uz navedene rekreacijske površine, predviđena je mogućnost da se postojeća farma konja (oznaka **F** na karti 1.) dopuni djelatnošću rekreacijskog jahanja te time upotpune rekreacijski sadržaji šireg područja.

Javne zelene površine

Kako bi se naselja u urbanom smislu upotpunila i uklopila u jedinstvenu urbanu cjelinu predviđeno je njihovo međusobno povezivanje „javnom zelenom infrastrukturom“. Pod zelenom infrastrukturom podrazumijeva se sklop različito uređenih i međusobno povezanih javnih zelenih površina: javni parkovi (Z1), rekreacijski park (Z2), urbani vrtovi (Z3), park šuma (PŠ) i zaštitno zelenilo (Z). Zelenom infrastrukturom povezani su svi prethodno opisani javni i društveni sadržaji.

Glavna „zelena“ poveznica je linearni park uz potok Kosnicu (oznaka **Z1** na karti 1.) koji će se hortikulturno urediti na način da se očisti korito potoka i u najvećoj mjeri sačuva zatečeni prirodni okoliš te eventualno ukloni oštećeno zelenilo koje bi moglo prijeći nesmetanom pristupu koritu. Uz potok će se izgraditi pješačka i biciklistička staza sa pratećom urbanom opremom (klupe, koševi za otpad, rasvjetna tijela niskog intenziteta rasvjete). Na više mesta je predviđeno nadsvođenje potoka izgradnjom drvenih mostova.

Nastavno na ŠRC predviđeno je uređenje rekreacijske parkovne površine (oznake **Z2** na karti 1.) na način da se u nju uklopi trim staza sa spravama za vježbanje.

Istočno i zapadno od rekreacijskog parka u Selnici, hortikulturno će se urediti manje parkovne površine (oznaka **Z1** na karti 1) očuvanjem postojećeg kvalitetnog i sadnjom novog zelenila te izgradnjom dječjih igrališta i postavljanjem prikladne urbane opreme.

Manje parkovne površine uz istočni ulaz u Selnicu predviđaju se urediti kao cvjetnjaci sa interpolacijom niskog zelenila (oznaka **Z1** na karti 1) čime bi se postigao reprezentativni ulaz u naselje.

Zaštitne zelene površine (oznaka **Z** na karti 1) neposredno uz prometno čvorište uredit će se sadnjom zelenila u cilju zaštite od buke ovog dijela naselja.

U središtu Bapča predviđeno je uređenje središnjeg parka (oznaka **Z1** na karti 1) obrubljenog alejama odnosno drvoredom i pješačko-biciklističkim stazama. Zamišljen je kao glavna javna otvorena višenamjenska površina. Stoga će se urediti sadnjom zelenila, uređivanjem pješačkih staza i površina te urbanom opremom na način da prostor bude prikidan za razna događanja sa okupljanjem većeg broja ljudi. U središnjem parku planom je predviđena stalna ili povremena postava dijela Ekomuzeja šćitarjevačke posavine, postava umjetničkih dijela (umjetničke kolonije), postava kapelice i križnog puta i sl. U jugozapadnom dijelu parka predviđa se postavljanje dječjeg igrališta.

U obuhvatu plana, zapadno od Bapče nalazi se šumarak u vlasništvu Hrvatskih šuma. Planom je predviđeno da se, u skladu s posebnim propisima, uredi kao park-šuma (oznaka **PŠ** na karti 1) i bude dio zelenih površina naselja sa svrhom zaštite od buke i regeneratora kisika.

Nastavno na šumarak, između stambenih zgrada i doma za starije i nemoćne, nalaze se urbani vrtovi (oznaka **Z3** na karti 1) koji će se uređivati sadnjom poljoprivrednih nasada na otvorenom ili u staklenicima i plastenicima. Vrtove će u cijelosti ili djelomično koristiti domicilno stanovništvo (vlasništvo), ali je moguće da ih koriste i budući korisnici doma za starije i nemoćne.



Slika 55: Izvadak iz kartografskog prikaza 4. „Način i uvjeti gradnje“ – detalj naselja Bapča
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

STANOVANJE I POSLOVNI SADRŽAJI

Smještaj stambene izgradnje predviđena je unutar dva tipa površina. Prvi je isključivo stambene namjene (oznaka **S** na karti 1.), a drugi mješovite namjene (oznaka **M** na karti 1.). Unutar navedenih površina stambene i mješovite namjene omogućuje se smještaj stambenih zgrada koje mogu sadržavati manje prostore poslovnih namjena, pod kojima se podrazumijevaju obrti, usluge i sl.

Prema načinu gradnje stanovanje se dijeli na jednoobiteljske (sa max. 2 stambene jedinice) i višeobiteljske (sa 3-4 stambene jedinice) zgrade. Podjela prema navedenom načinu gradnje izvršena je u skladu s uvjetima gradnje utvrđenima za zone ograničenja gradnje uz vojni kompleks u Plesu. Tako je smještaj stambenih zgrada s većim brojem stanova, a time i ljudi omogućen u sjevernom dijelu naselja Selnica izvan zona ograničenja gradnje. Na površinama naselja Bapča i južnog dijela Selnice koje se nalaze bliže vojnom kompleksu stambena izgradnja ograničena je na izgradnju jednoobiteljskih zgrada. Način gradnje stambenih zgrada prikazan je na kartografskom prikazu 4.

Mogućnost smještaja poslovnih (trgovačkih, uslužnih i turističkih) sadržaja na zasebnim građevnim česticama planom je predviđeno unutar mješovite namjene (oznaka **M** na karti 1.). Obzirom da ovakvi sadržaji generiraju pojačani promet njihov smještaj je određen obostrano duž glavne mjesne ulice u Selnici čime se izbjegava „uvlačenje“ pojačanog prometa u ostale stambene ulice.

Obzirom na oblik korištenja, stambena i poslovna izgradnja podijeljena je u dvije kategorije; postojeću i novu gradnju, što je prikazano na kartografskom prikazu 4. Postojeća gradnja (ozakonjena i ostala) predviđena je za sanaciju, obnovu, rekonstrukciju, uklanjanje ili zamjenu postojećih novim zgradama. Realizacija nove stambene i poslovne gradnje predviđena je u dvije etape. Prva etapa se odnosi na interpolacije izgrađenih struktura naselja unutar utvrđenih građevinskih područja naselja, dok se druga etapa odnosi na dogradnju naselja uz preduvjet eventualnog proširenja građevinskih područja. Na kartografskim prikazima nijansama boja jasno su razlučene površine stambene i mješovite namjene koje se nalaze unutar utvrđenih građevinskih područja naselja od onih izvan njih.

Na kartografskom prikazu 4. načelno je predložena moguća parcelacija odnosno formiranje građevnih čestica kao i smještaj novih zgrada izgrađenih u dvije etape. Na istočnom ulazu u Selnici prikazan je prikaz zgrade hotela (motela) kao jedne od mogućnosti nove gradnje ili pak četiriju stambenih / poslovnih zgrada

koje sugerira predložena parcelacija na tom prostoru. U skladu s predloženom parcelacijom planom se u I. etapi omogućuje nova izgradnja na 50-ak parcella od čega 40 u Selnici, dok je u II. etapi predviđena mogućnost izgradnje na dodatnih 50-ak parcella, što ukupno iznosi 100-tinjak novih gradilišta. Preduvjet realizacije II. etape je omogućavanje širenja građevinskih područja naselja u skladu s prostorno-planskim rješenjima pri izradi sljedećih izmjena i dopuna ili novog Prostornog plana Županije.



Slika 56: Izvadak iz kartografskog prikaza 4. „Način i uvjeti gradnje“ – detalj naselja Selnica
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

PROMET

Prema namjeni i funkciji prometna mreža naselja podijeljena je na uličnu mrežu te mrežu pješačkih i biciklističkih staza, ulica i površina.

Ulična mreža

U skladu s planiranim izgradnjom naselja, predviđena je dogradnja ulične mreže rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih ulica. Sve postojeće ulice predviđene su za rekonstrukciju na način da im se poboljšaju tehničke karakteristike: izgradnja punog profila kolnika, izgradnja nogostupa, dogradnja završetaka ulica radi osiguranja interpolirane gradnje, izgradnja okretišta na kraju slijepih ulica i sl. Izgradnja novih ulica vezana je za II. etapu izgradnje naselja. Tako je u južnom dijelu naselja Bapča i jugoistočnom dijelu naselja Selnica predviđena izgradnja jednosmјernih ulica kao produžetaka postojećih ulica čime će biti bolje riješen protok prometa. Osim toga, predviđena je nova pristupna ulica do ŠRC-a, kao i nova trasa spojne ulice sjevernog i južnog dijela naselja Bapča.

Obzirom na funkciju i važnost, ulična mreža je podijeljena na glavne, sabirne i ostale ulice te kolno-pješačke površine. Glavne ulice u naselju su ulice koje spajaju uličnu mrežu naselja sa mrežom obodnih državnih cesta. Sabirne ulice sabiru promet iz okolnih ulica prema glavnoj ulici naselja, a ostale ulice su stambene ulice koje čine krajnje rubne dijelove ulične mreže. Značajni dio postojećih pristupnih putova do jedne ili više građevnih čestica kojih nije bilo moguće planirati za rekonstrukciju, rangirani su kao kolno-pješačke površine.

Planom su predloženi i na kartografskom prikazu 2.1. prikazani karakteristični poprečni profili ulica te pješačkih i biciklističkih površina. U tom pogledu, najraskošniji profil imaju ulice rubno položene uz središnji park u Bapči. Unutar profila tih ulica uz kolnike, nogostupe i biciklističke staze predviđena je sadnja drvoreda. Planom se zadržava postojeći sustav javnog gradskog prijevoza, pa tako i položaj autobusnih stajališta duž glavne ulice, kao i duž obodnih državnih cesta izvan obuhvata plana.



Slika 57: Izvadak iz kartografskog prikaza 2.1. „Prometna i ulična mreža“ – detalj naselja Bapča
Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Mreža pješačkih i biciklističkih staza i površina

U pogledu omogućavanja lakšeg kretanja pješaka kroz naselja, uz nogostupe koji se nalaze unutar uličnih profila, predviđena je izgradnja samostalnih pješačkih staza, ulica i površina. Kolno-pješačkim površinama i pješačkim stazama povezane su „slijepo“ te je ostvaren kontinuitet pješačke povezanosti pojedinih dijelova naselja. U središnjem dijelu Selnice, neposredno uz zgradu središnjih društvenih sadržaja predviđeno je uređenje trga kojim se naglašava ulazak u ŠRC i glavni pristup kružnoj šetnici uz potok Kosnicu. Od trga pa do šetnice kao središnja os ŠRC-a planirana je urbanom opremom i zelenilom opremljena pješačka ulica. Na pješačku ulicu nadovezuje se glavna kružna šetnica sa biciklističkom stazom duljine 2 km kojom se povezuju pješačke staze i površine obaju naselja u jedinstvenu pješačku mrežu. Šetnicom i biciklističkom stazom povezani su svi javni i društveni sadržaji; od dječjeg vrtića, preko dječjih igrališta, ŠRC-a i farme do središnjeg parka i doma za starije i nemoćne u Bapči. Kružna šetnica i biciklistička staza ujedno služe kao servisni put za održavanje korita potoka Kosnice te kao vatrogasni pristup parkovnim i drugim zelenim površinama.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Nastavno na rekonstrukciju ulične mreže veže se rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove komunalne infrastrukture. Pod rekonstrukcijom postojeće infrastrukture podrazumijeva se dogradnja elektroopskrbne, vodoopskrbne i elektroničke komunikacijske mreže prema projektima za rekonstrukciju ulične mreže. U skladu s navedenim, na prostorima naselja predviđena je zamjena nadzemnih s podzemnim vodovima. Pod izgradnjom nove infrastrukture podrazumijeva se izgradnja sustava javne odvodnje otpadnih voda i distribucijske plinoopskrbne mreže za oba naselja. Vođenje vodova distribucijskih infrastrukturnih mreža predviđeno je u sklopu ulične mreže.

6.2. Prikladnost urbanističkog plana uređenja kao plana sanacije

U predmetnom slučaju sanacije naselja Bapča i Selnica urbanistički plan uređenja kao zakonski propisani najdetaljniji prostorni plan pokazao se najprikladnjijim alatom za rješavanje situacija sanacije. Međutim, u svrhu njegove što kvalitetnije provedbe bilo bi poželjno uvesti neke elemente detaljnijeg planiranja. Ovo se prvenstveno odnosi na predlaganje (preporuka) parcelacije, pa u nekim slučajevima i utvrđivanje obvezne parcelacije. Ovo se također odnosi na propisivanje i grafičko prikazivanje detaljnih uvjeta smještaja interpoliranih zgrada koje se mogu realizirati samo odstupajući od pravila, radi neplanski izgrađenih, a u međuvremenu ozakonjenih susjednih zgrada. Ovakav odabir planerskih kategorija odnosno planerskog rješenja približava se po strukturi nekadašnjim planovima uređenja manjih naselja (PUMN) odnosno provedbenim urbanističkim planovima (PUP) ili detaljnim planovima uređenja (DPU). U tom pogledu svakako treba imati u vidu da se urbanističkim planom sanacije pojedini prostori mogu i moraju sagledati detaljnije. U svakom slučaju, prioritet sanacije je omogućavanje provedbe svih planiranih zahvata u prostoru na način da se sanira i ublaži negativni utjecaj neplanske gradnje po novu gradnju. Time svi korisnici u prostoru dobivaju manje, više, isti tretman. U protivnom, ukoliko se pod sanacijom smatra isključivo oplemenjivanje naselja dodatnim sadržajima, a bez omogućavanja prethodno navedenog, nezakonita gradnja, uz to što je ozakonjena, biva i nagrađena.

6.3. Utjecaj pilot prijedloga urbanističkog plana sanacije na prostorne planove više razine i šireg područja

Realizacija rješenja predloženog Pilot prijedlogom urbanističkog plana sanacije svakako utječe na važeće prostorne planove više razine i šireg područja; Prostorni plan Zagrebačke županije, Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb i Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice.

Na PPZŽ i PPPPO utječe u dijelu koji se odnosi na uvjete formiranja građevinskih područja naselja. Naime, Planom sanacije su naselja Bapča i Selnica zaokružene u dovršene urbane cjeline, čime se implicira moguće proširenje građevinskih područja naselja. U tom dijelu Plan sanacije je u suprotnosti sa navedenim prostornim planovima, jer se istima dopušta formiranje građevinskih područja naselja Bapča i Selnica samo u prostornim gabaritima izgradnje do uključivo 2010. godine. Navedeni uvjeti formiranja građevinskih područja proizašli su prvenstveno iz potrebe rezervacije prostora za razvoj zračne luke. Obzirom da je Međunarodna zračna luka Franjo Tuđman izgrađena zajedno sa pristupnom prometnicom te da je projektom utvrđena pripadajuća površina Zračne luke, otvara se mogućnost preispitivanja utvrđenih uvjeta formiranja građevinskih područja. Jasniji stav o ovom problemu moći će se zauzeti tek po očitovanju mjerodavnih javnopravnih tijela u okviru postupaka izrade izmjena i dopuna navedenih prostornih planova ili novog PPZŽ-a. U ovom slučaju to su prvenstveno; Međunarodna zračna luka Franjo Tuđman, Ministarstvo obrane, Ministarstvo kulture i Hrvatske vode.

Predmetni plan sanacije utječe na odredbe za provođenje PPUG-a Velike Gorice u dijelu koji se odnosi na propisivanje izuzetaka od pravila za uvjete i način gradnje. Ovo se prvenstveno odnosi na dopuštanje izgradnje interpoliranih novih zgrada na manjim udaljenostima od međa i susjednih postojećih zgrada, što je uočeno u izradi ovog pilot projekta. No, ostaje dvojba je li moguće takve izuzetke rješiti načelno na razini PPUG-a ili je potrebno PPUG-om omogućiti da se takvi i slični izuzetci od pravila rješavaju urbanističkim planovima sanacije? Prema dostupnim podacima (ISPU) uočeno je da je ozakonjena nezakonita izgradnja prisutna i u drugim naseljima u manjem ili sličnom obimu sa vjerojatno sličnom problematikom. Tu se naslućuje problem načina određivanja potrebe i obveze izrade urbanističkih planova sanacije kroz PPUG: kako izlučiti naselja i druge urbane strukture za koje treba provesti urbanistički plan sanacije?

Također je potrebno napomenuti da plan sanacije utječe i na grafički dio PPUG-a, ukoliko se prostornim planovima više razine izmjene uvjeti formiranja građevinskih područja naselja na način da ih je moguće proširiti u cilju zaokruživanja naselja u smislene urbane i funkcionalne cjeline.

7. IZVJEŠĆE O IDENTIFIKACIJI PROBLEMA TIJEKOM IZRADE PILOT PROJEKTA

Tijekom izrade ovog Pilot projekta uočeno je nekoliko osnovnih problema koji se mogu grupirati u dvije grupe. Prva se odnosi na podatke o zatečenom stanju, a druga na provedbu urbanističkog plana sanacije odnosno općenito prostornih planova. Identificirani su sljedeći problemi:

1. Kartografske podloge i podaci

Za analizu postojećeg stanja, a naročito za izradu kvalitetnog grafičkog dijela Pilot projekta, kao i svakog prostornog plana potrebno je pribaviti odgovarajuće kartografske podloge. Za izradu Pilot projekta pribavljeno je i korišteno više kartografskih podloga s topografskom tematikom i katastarskim podacima. Preklapanjem kartografskih podloga topografske tematike sa katastrom uočena su znatna odstupanja katastarskih podataka. Odstupanja su se odnosila podjednako na pomake kao i na deformacije oblika. Na mjestima su uočeni pomaci od čak 20-30 m. Budući da na katastarskom planu nisu prikazane nezakonito izgrađene zgrade, nastao je problem identifikacije njihovih pripadajućih čestica obzirom na uočeni pomak. Prikaz preklopa službene ortofoto podloge i katastra nije bio moguć, jer bi se do bile oprečne informacije s nejasnim grafičkim prikazom. Stoga je u ovom Pilot projektu korišten neslužbeni katastar nastao podešavanjem i uklapanjem u ortofoto podlogu.

U kontekstu izrade prostornih planova potrebno je napomenuti i problem određivanja statističkih i administrativnih granica jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave te naselja. U slučaju naselja Bapča i Selnica nije bio iskazan ovaj problem, jer se nalaze unutar iste katastarske općine, a njihova međusobna granica na dijelu urbanističkog plana sanacije jednoznačno je utvrđena koritom potoka Kosnice. Sagledavajući prostor izvan obuhvata Pilot projekta lako se uočava problematika nedosljedno utvrđenih granica u Središnjem registru prostornih jedinica Državne geodetske uprave. Administrativne i statističke granice većim dijelom ne prate katastar, pa tako postoji značajan broj slučajeva, gdje granice dijele katastarske čestice odnosno građevinska područja, pa i zgrade, na način da se iste nalaze u dvije različite statističke i administrativne jedinice (naselja, gradovi, općine).

Iz navedenog se postavlja pitanje svrshodnosti izrade prostornih planova nove generacije u GIS tehnologiji, sve dok su temeljni prostorni podaci netočni.

2. Podaci o broju neozakonjenih i zakonski izgrađenih zgrada

Osvrtom na strukturu rješenja o ozakonjenju zgrada u poglavљu 3.4. ovog elaborata uočen je nedostatak podataka o ukupnom broju zaprimljenih zahtjeva te broju negativno (odbijeni, odbačeni i sl.) i pozitivno riješenih zahtjeva za ozakonjenjem. Iz takvih podataka lako bi se moglo iščitati koliko je ostalo neozakonjenih zgrada, a koliko ih je ozakonjeno. Obzirom da nadležna javnopravna tijela (Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Velike Gorice i Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada) ne posjeduju tako strukturirane podatke iz kojih bi se nedvojbeno utvrdio broj zaprimljenih zahtjeva i od toga negativno riješenih zahtjeva na razini naselja, elaboratom je prikazana struktura samo pozitivno riješenih zahtjeva odnosno donesenih rješenja o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada. Obzirom na nepotpunost podataka, analizom su utvrđene samo dvije skupine zgrada; ozakonjene i ostale. Ostale zgrade predstavljaju ili neozakonjene ili zakonski izgrađene zgrade. Za te ostale zgrade nedostaju podaci. Za detaljniju analizu nezakonite gradnje bilo bi potrebno imati uz podatke navedenih javnopravnih tijela i podatke građevinske inspekcije, sve strukturirane na razini naselja.

3. Formiranje građevnih čestica – preparcelacija u skladu s prostornim planom

Analizom postojećeg stanja utvrđen je značajni broj izgrađenih zgrada koje nemaju formirano građevnu česticu u skladu s prostornim planom, već su smještene na jednoj ili više katastarskih čestica. Zbog toga se javlja problem smještaja moguće nove interpolirane izgradnje sa jasno utvrđenim granicama građevnih čestica u odnosu na susjedne izgrađene zgrade. Tako se veliki dio realizacije interpolacija uvjetuje prethodnim sređivanjem stanja u pogledu određivanja građevnih čestica postojeće gradnje odnosno preparcelacije u skladu s prostornim planom (granicama građevinskih područja).

4. Nova gradnja u odnosu na zatečenu ozakonjenu gradnju

Nastavno na prethodno izrečeni problem nadovezuje se problem mogućnosti nove interpolirane izgradnje u odnosu na ozakonjenu gradnju. Ozakonjenjem nezakonito izgrađenih zgrada ozakonjeni su i uvjeti gradnje protivni prostornom planu. U primjeru naselja Bapča i Selnice to i nije toliko izraženo, jer su u većini slučajeva ozakonjene zgrade izgrađene u skladu s uvjetima iz prostornog plana. No, ipak je utvrđeno nekoliko slučajeva, gdje je onemogućena interpolacija u odnosu na susjedne ozakonjene zgrade, jer su ozakonjene zgrade smještene na manjim udaljenostima od međe odnosno od susjedne

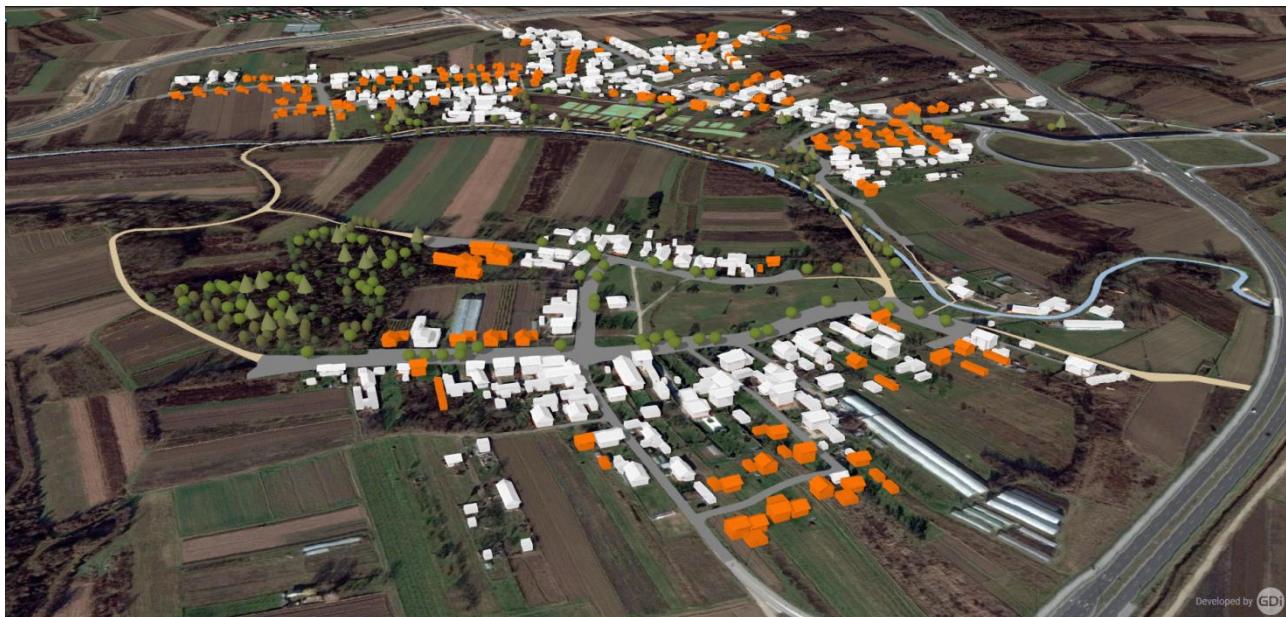
zgrade nego što je propisano prostornim planom. Jedino rješenje je propisati izuzetke u pogledu uvjeta gradnje, na način da se omogući interpolirana nova gradnja kroz prostorni plan uređenja ili urbanistički plan sanacije.

5. Sudjelovanje građana u provedbi urbanističkog plana sanacije

Jedno od pitanja u anketnom upitniku glasilo je: Jeste li voljni ustupiti Gradu, uz naknadu, dio svoje katastarske čestice u svrhu proširenja, razvoja ulične mreže, povećanja kvalitete i sigurnosti te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima? Svi ispitanici u naselju Bapča su odgovorili potvrđno, dok ih je u Selnici potvrđno dogovorilo 59%. Ovaj odgovor je tim zanimljiviji, ako se usporedi s rezultatima odgovora na pitanje zadovoljava li postojeća ulična mreža osnovne potrebe sigurnosti kretanja pješaka, biciklista i automobila? Odgovori su proturječni onima iz prethodnog upita. Naime, ispitanici iz Bapča koji bi ustupili dio čestica za rekonstrukciju ulica njih 82% smatra da je postojeća ulična mreža zadovoljavajuća, dok 41% ispitanika iz Selnice ne bi ustupili dio svojih čestica za rekonstrukciju ulice, ali ih čak 90% smatra da je postojeća ulična mreža neodgovarajuća. Dakle, značajna većina ispitanika iz naselja Selnice uočava problem, ali dio njih nije spremjan sudjelovati u njegovom rješavanju.

8. 3D MODEL IDEJNOG RJEŠENJA URBANE SANACIJE

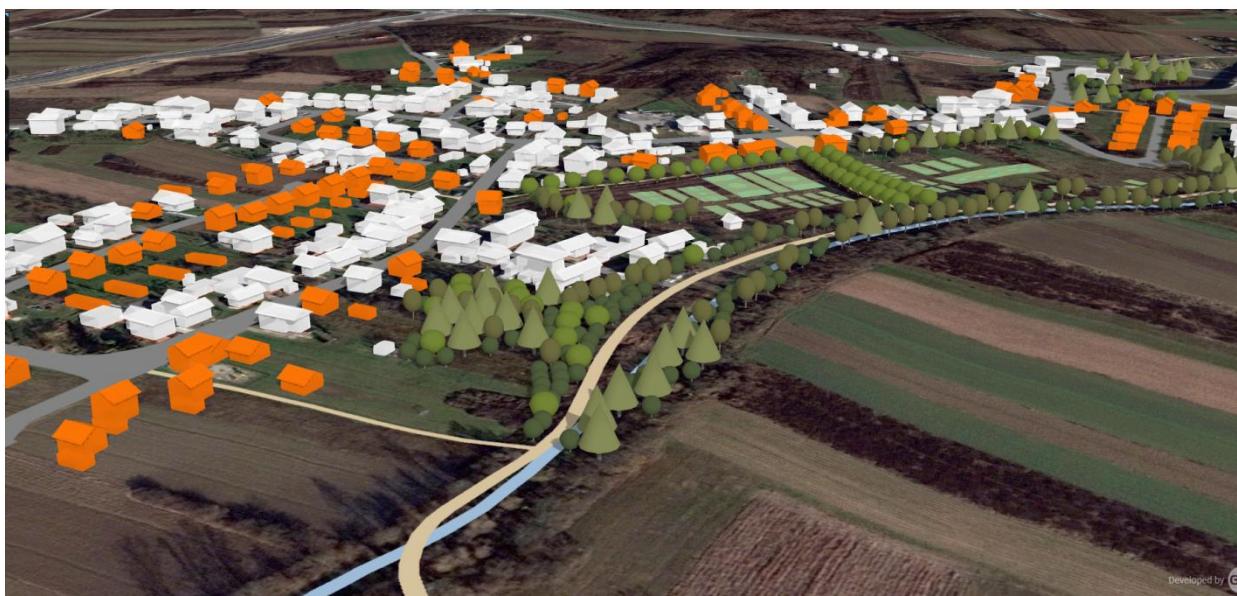
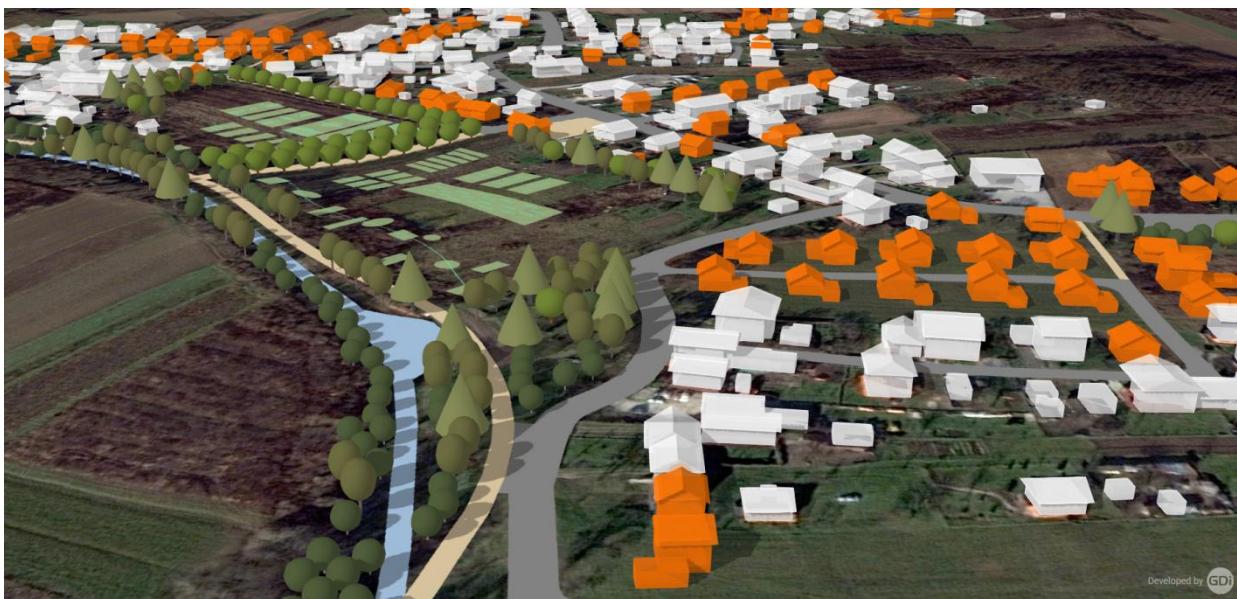
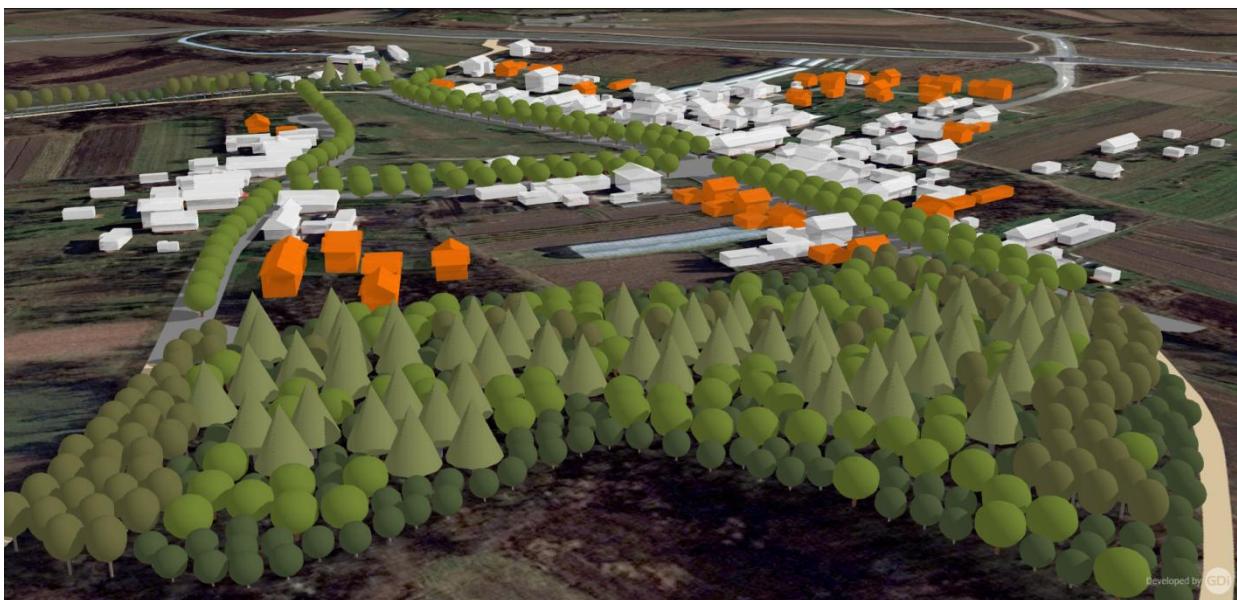
Za potrebe prikaza 3D vizualizacije idejnog rješenja urbane sanacije, Zavod je sa tvrtkom GDi d.o.o. iz Zagreba sklopio Ugovor o pružanju usluge izrade WEB GIS aplikacije 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica koja je dostupna na službenim mrežnim stranicama Zavoda; www.zpuzz.hr. Izrada je realizirana u dvije faze. Prvom fazom je obuhvaćen prikaz postojećih zgrada osnovnih namjena te gospodarskih i pomoćnih zgrada, a drugom fazom je obuhvaćen prikaz urbanističkim planom sanacije predloženog rješenja (planirane zgrade osnovnih namjena, pomoćne zgrade, ulice, glavne šetnice i biciklističke staze, vodotok, športski tereni te parkovi, park-šuma i aleje s drvećem). U nastavku su prikazane odabrane sekvence 3D modela.



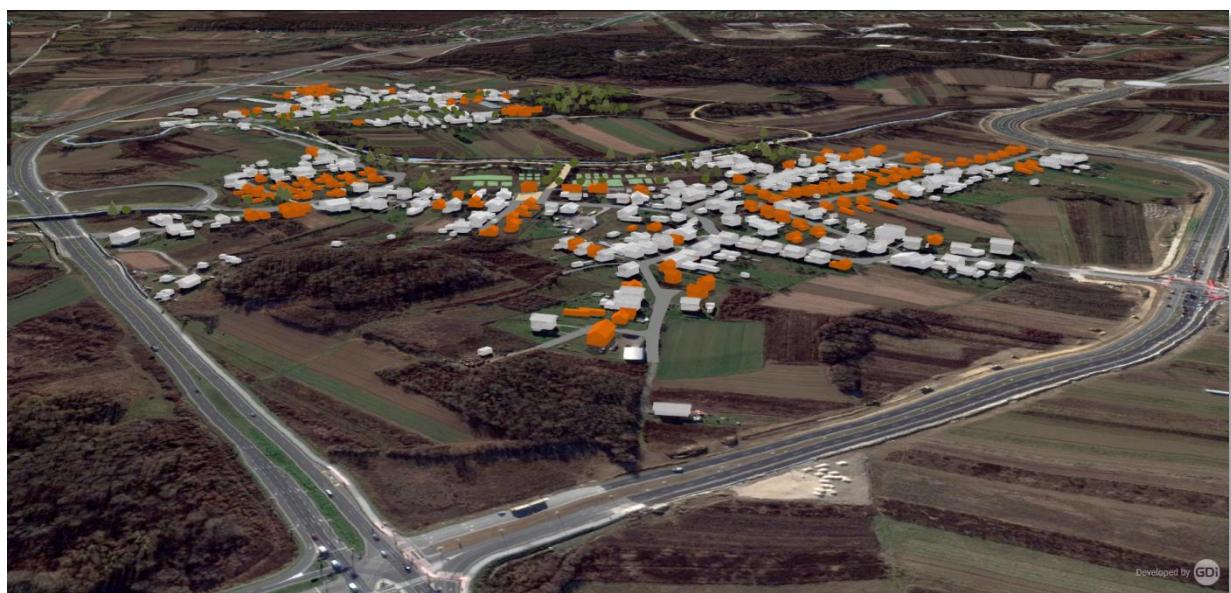
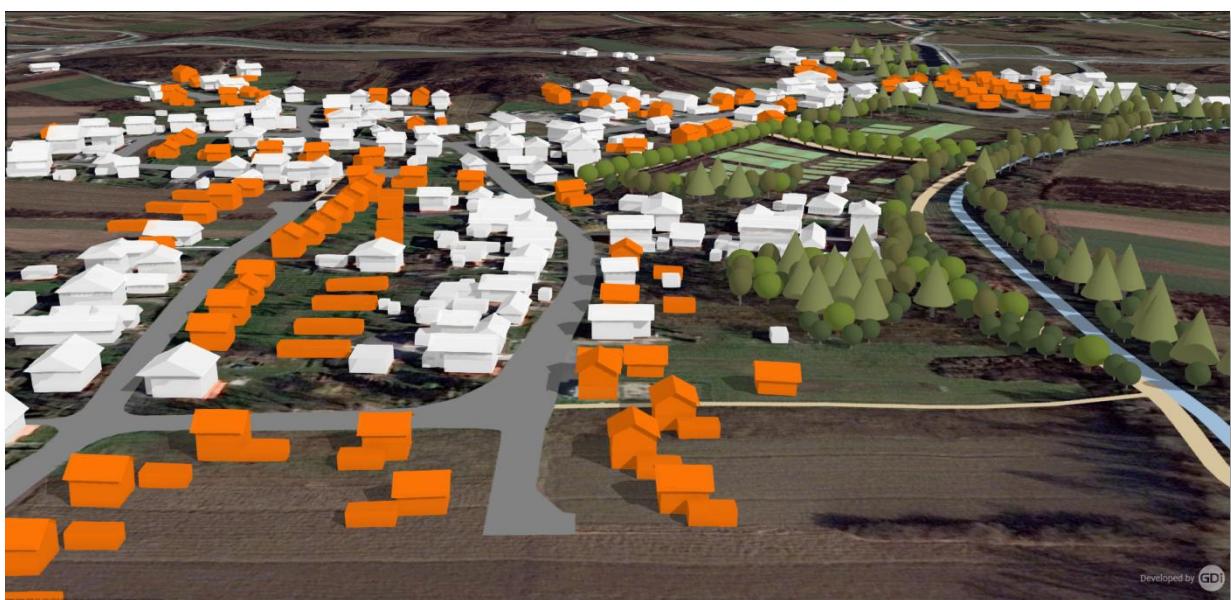
Slika 52: Sekvenca iz WEB GIS aplikacije 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica



Slika 53: Sekvenca iz WEB GIS aplikacije 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije - naselje Bapča
(u pozadini zgrada međunarodne zračne luke Franjo Tuđman)



Slike 54-56: Sekvence iz WEB GIS aplikacije 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije Bapča i Selnica



Slike 57-59: Sekvence iz WEB GIS aplikacije 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica

9. IZVORI PODATAKA

POPIS KORIŠTENIH KARTOGRAFSKIH PODLOGA

- Katastarski plan iz 1862. godine, Cadastral maps (XIX. century), www.mapire.eu, Österreichisches Staatsarchiv 2014.;
- DOF 1968, izrađen iz aerofotogrametrijskog snimanja do 1968. godine sekcije 5-5-2-106-9, 5-1-1-106-10, 5-10-2-106-9 i 5-6-1-106-10, primopredaja od strane Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj uz suglasnost Državne geodetske uprave (KLASA: 931-05/17-05/32, URBROJ: 541-02-02/1-17-2 od 1.3.2017.);
- DOF 2002, Državna geodetska uprava;
- DOF 2011, Državna geodetska uprava, Sporazum o sufinanciranju izrade i ažuriranja službenih prostornih podloga državne izmjere i katastra nekretnina za razdoblje 2011.- 2014. između Zagrebačke županije i DGU 18.4.2011. godine.;
- Ortorektificirana satelitska snimka WorldView-2 područja obuhvata Pilot projekta, datum snimanja 30.11.2016., GDI Gisdata d.o.o. Zagreb, ožujak 2017.;
- Openstreetmap.org contributors, ožujak 2017.;
- GoogleEarth, 2017.

POPIS KORIŠTENE PROSTORNO-PLANSKE I DRUGE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

- Prostorni plan Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije”, broj 3/02, 6/02 - ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 - pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15 - pročišćeni tekst);
- Prostorni plan područja posebnih obilježja Črnkovec – Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije”, broj 23/12);
- Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 - ispravak, 8/14 - pročišćeni tekst, 2/15, 3/15 - pročišćeni tekst);
- Prostorni plan Grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“, broj ~~--/86~~, 38/90, 10/91, 23/93 i 11/96 i „Glasnik Zagrebačke županije“, broj 5/99)
- Izvješće o stanju u prostoru Zagrebačke županije 2013. – 2016. („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 5/17);
- Studija međutjecaja Prostornim planom Zagrebačke županije predviđenih sadržaja na prostoru Zračne luke Zagreb i vodocrpilišta Črnkovec, Ekonerg d.o.o., Geo Info d.o.o. i Urbing d.o.o., Zagreb, veljača 2005.;
- Studija utjecaja na okoliš Novog terminala Zračne luke Zagreb, Institut IGH, d.d., Zagreb, lipanj 2012.;
- Strateška procjena o utjecaju na okoliš prijedloga plana gospodarenja otpadom u Gradu Zagrebu do 2015. godine, Oikon d.o.o., IPZ Uniprojekt MCF d.o.o. i IGH d.d., Zagreb, lipanj 2014.;
- Program sanacije – prilog izradi, Hrvatski zavod za prostorni razvoj, D. Dobrinić, Zagreb, 2016., objavljeno u zborniku radova stručnog skupa: Strategije urbane regeneracije;
- Prijedlog lokacija na području Zagrebačke županije za provedbu natječaja za izradu Planova sanacije u Republici Hrvatskoj, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, Ž. Kučinić, studeni 2013.;
- Smjernice za provedbu arhitektonskih politika lokalnih zajednica, Hrvatska komora arhitekata, Zagreb, 2017.;
- Bonitetno vrednovanje zemljišta za prostorno planiranje Zagrebačke županije, Agronomski fakultet sveučilišta u Zagrebu, prosinac 1999.;
- Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. - 2001., Državni zavod za statistiku;
- Popis stanovništva, kućanstava i stanova 1991. godine, Državni zavod za statistiku;
- Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001. godine, Državni zavod za statistiku;
- Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Državni zavod za statistiku;

POPIS KORIŠTENIH ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH PROPISA

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12 i 143/13);
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13);
- Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, broj 86/06, 125/06 – ispravak, 16/07 – ispravak, 95/08 – Odluka USHR, 46/10 – ispravak, 145/10, 37/13, 45/13 i 110/15);
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave („Narodne novine“, broj 145/04);
- Odluka o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“, broj 96/16);
- Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine“, broj 44/12);

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA KOJA SU DOSTAVILA PODATKE ZA IZRADU PILOT PROJEKTA

- AZONIZ Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, 10000 Zagreb, Selska cesta 136;
- Državni zavod za statistiku, Sektor za odnose s korisnicima, Služba za komunikaciju s korisnicima, 10000 Zagreb, Ilica 3;
- Grad Velika Gorica, Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša, 10410 Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34;
- Grad Velika Gorica, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i promet, 10410 Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34;
- Grad Velika Gorica, Upravni odjel za predškolski odgoj, školstvo i sport, 10410 Velika Gorica Trg kralja Tomislava 34;
- Grad Velika Gorica, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, 10410 Velika Gorica, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 45;
- Grad Velika Gorica, Upravni odjel za mjesnu samoupravu, 10410 Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34;
- Grad Velika Gorica, Mjesni odbor Selnica,
- Grad Velika Gorica, Mjesni odbor Bapča,
- HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, 10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9;
- Hrvatski Telekom d.d., Odjel upravljanja električnom komunikacijskom infrastrukturom, Odsjek upravljanja ugovornim odnosima i registraciju, 10000 Zagreb, Harambašićeva 39;
- VIPnet d.o.o., Odsjek za infrastrukturni sustav, 10000 Zagreb, Vrtni put 1;
- HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, Pogon Velika Gorica, 10410 Velika Gorica, Slavka Kolara 17;
- HEP-toplinarstvo, 10000 Zagreb, Miševečka 15a;
- Gradska plinara Zagreb d.o.o., Sektor razvoja investicija, Služba razvoja i regulatornih poslova, Odjel razvoja i regulatornih poslova, 10000 Zagreb, Radnička cesta 1;
- VG Vodoopskrba d.o.o., Sektor razvoja i gradnje, 10410 Velika Gorica, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 45