

# **Pilot projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje**



voditelj izrade projekta: Hrvoje Kujundžić,  
**Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije**

**MO Bapča, 9. studenog 2017.**

# Pilot projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje

Izlaganje za javnost  
Bapča, 9.11.2017.



**Zagrebačka županija**



Izrađivač projekta i prezentacije:

**Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije**

Voditelj izrade Pilot projekta: Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh.

Ravnateljica: Željka Kučinić, dipl.ing.arh.



Naručitelj izrade projekta:

**Hrvatski zavod za prostorni razvoj**



Koordinacija prezentacije:

Grad Velika Gorica, Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša

Grad Velika Gorica, Upravni odjel za mjesnu samoupravu

Grad Velika Gorica, MO Bapče

Grad Velika Gorica, MO Selnica

# Čemu služi Pilot projekt ?



- **Temelj izrade:**  
**Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**  
(Uvođenje reda u sustav prostornog uređenja RH)
- **Postupak ozakonjenja u završnoj fazi**  
(Obrađena većina zahtjeva)
- **Obveza provođenja sanacije nezakonite gradnje**  
(Izrada UP sanacije od prihodovanih sredstava)
- **Državni zavod pokrenuo izradu Pilot projekta sanacije u suradnji sa 6 županijskih zavoda**
- **Pilot projekti će poslužiti za izradu metodologije sanacije nezakonite gradnje za prostor čitave RH**

## Zašto Bapča i Selnica?



- **Područje naglašene preobrazbe ruralnog prostora pod utjecajem velikih urbanih središta, Zagreba i Velike Gorice nakon 2. svjetskog rata**  
(rad u okviru stručnog skupa Urbano-ruralne veze)
- **Izgrađeni veliki infrastrukturni sustavi**  
(Zračna luka i vojni kompleks – začetak 1943.)
- **Nagli porast stanovništva 70-ih, 80-ih i 90-ih godina**  
(Posljedica industrijalizacije, urbanizacije i rata)
- **Prostornim planovima utvrđena rezervacija prostora za širenje zračne luke i vojnog kompleksa - ograničena izgradnja naselja**
- **Pojava značajnije nezakonite izgradnje**  
(bez prateće infrastrukture - kanalizacija)



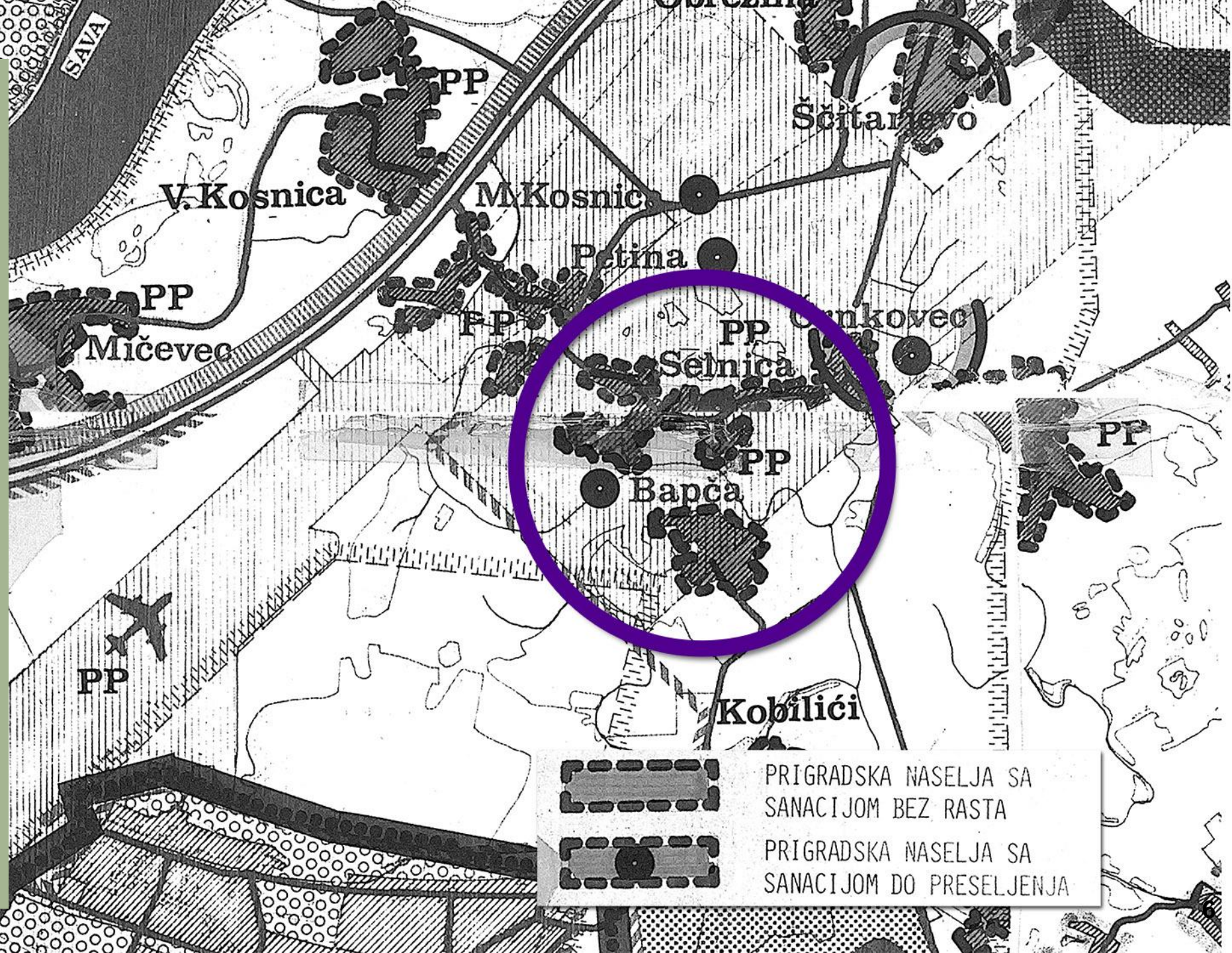
# Prostorni plan Grada Zagreba 1986.

(Prethodio PP Zg regije 1972.)

PROŠIRENJE  
ZRAČNE LUKE  
(2. pista)

status naselja:  
**SANACIJA DO  
PRESELJENJA**

M.Kosnica  
Petina,  
Črnkovec,  
**Bapča i Selnica**



# Prostorni plan Zagrebačke županije 2002.

- PLANIRANO PROŠIRENJE ZRAČNE LUKE
- PLANIRANA ISTOČNA OBILAZNICA V. GORICE
- PLANIRANO VODOCRPILIŠTE ČRNKOVEC

status naselja:

**Izostaje mogućnost formiranja GPN**

M.Kosnica

Petina,

Črnkovec - dio

**Bapča i Selnica**

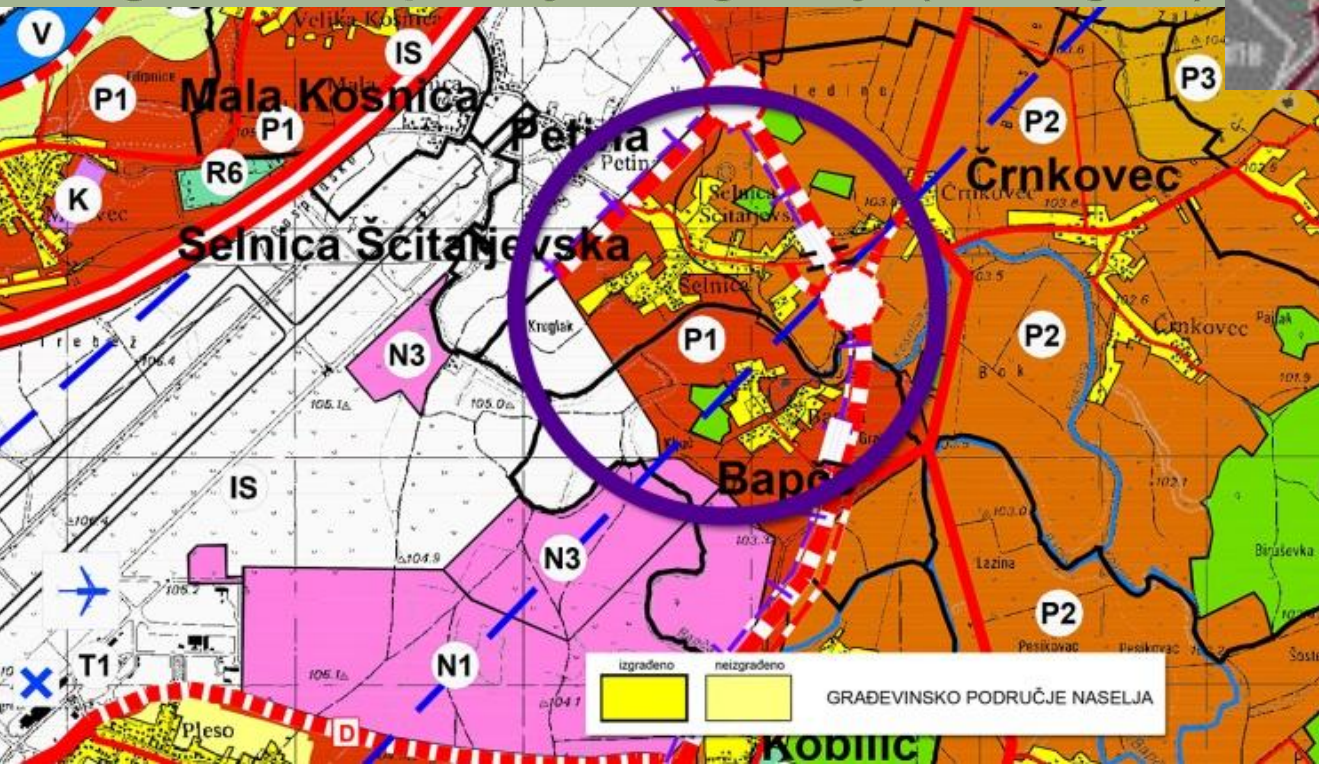
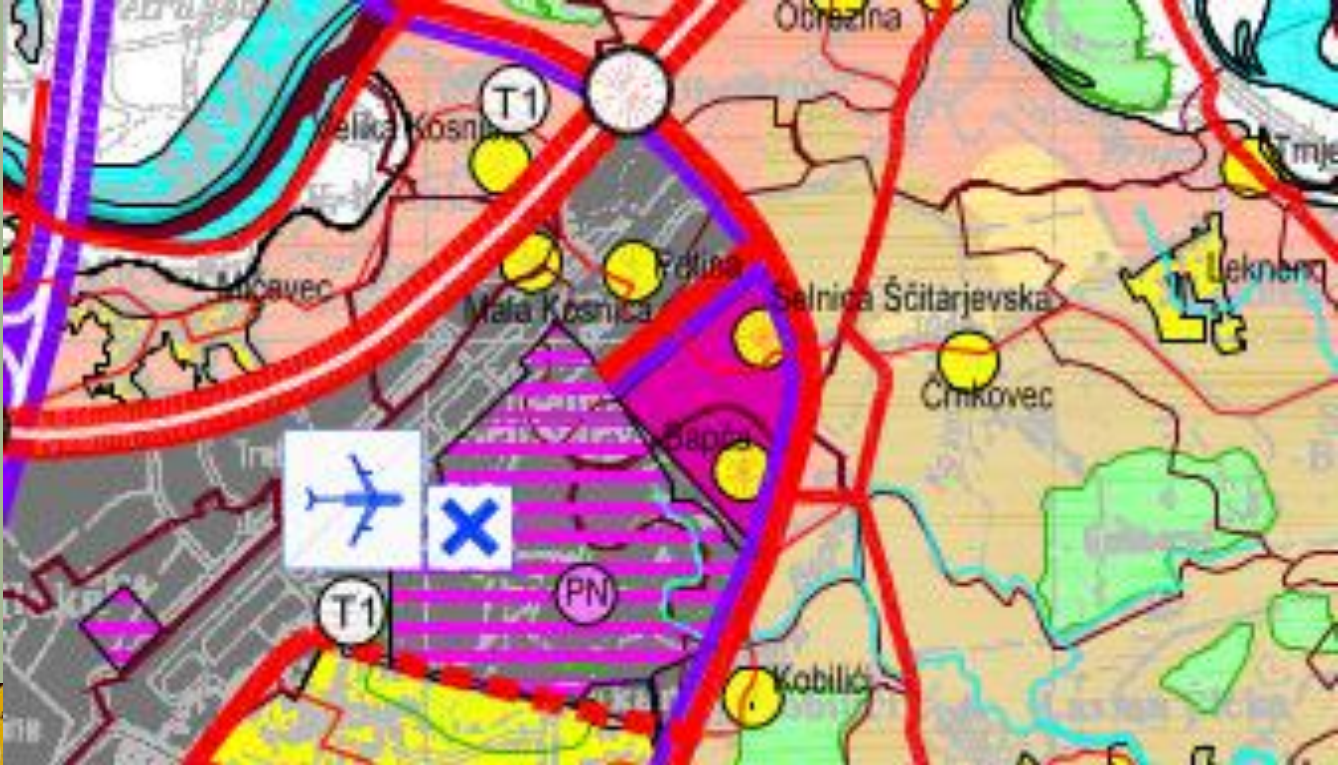


# Prostorni plan Zagrebačke županije (izmjene i dopune 2011.)

(prethodno izrađena SMUO i izmijenjena planska rješenja i propisi)

Utvrđena konačna dispozicija zračne luke  
i vojnog kompleksa:  
**KONTAKTNO PODRUČJE ZRAČNE LUKE**

Mogućnost formiranja GPN Bapča i Selnica u  
gabaritima postojeće izgradnje (2010. god.)



## Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice (izmjene i dopune 2014.)

**Formirana GPN Bapča i Selnica!**

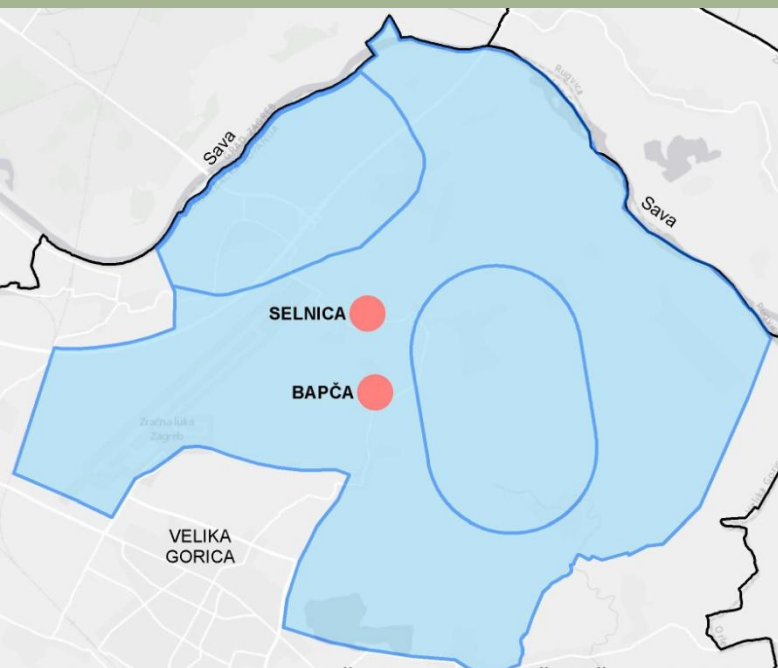
# Realizacija istočne obilaznice (rujan 2013.)



# Realizacija zračne luke Franjo Tuđman s pristupnom cestom (ožujak 2017.)

**USKORO !**

**Utvrdjivanje zona  
sanitarne zaštite  
vodocrpilišta  
Črnkovec**



POTENCIJALNO VODOZAŠTITNO PODRUČJE ČRNKOVEC

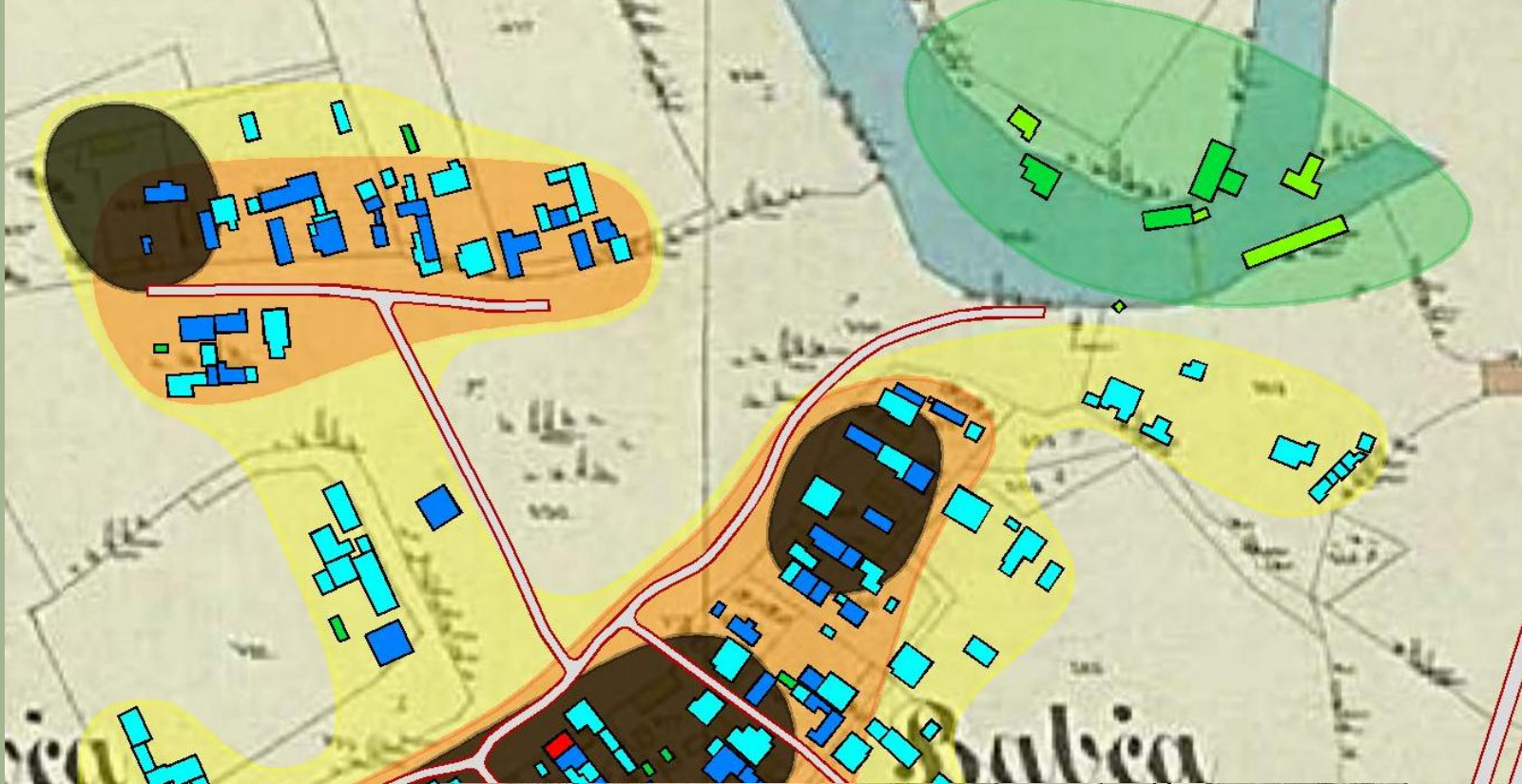


# Pokrenuta izrada Pilot projekta obilaskom terena i analizama stanja u prostoru:

- analiza razvoja naselja i izgradnje
- analiza demografskih pokazatelja
- analiza nezakonite gradnje
- analiza starosti i stanja građevnog fonda
- analiza opremljenosti društvenom i komunalnom infrastrukturom
- analize ostalih prostornih pokazatelja

## ZAKLJUČAK:

- nezakonita gradnja većinom uklopljena u strukturu naselja
- neodgovarajuće tehničke karakteristike stambenih ulica
- nedostatak javnih sadržaja i kanalizacije



### PROSTORNI I VREMENSKI RAZVOJ NASELJA

- NUKLEUSI NASELJA - PRVOBITNI ZASEOCI SREDINOM 19. STOLJEĆA (zabilježeni na katastarskom planu iz 1.862. godine)
- ŠIRENJE ZASELAKA U DRUGOJ POLOVICI 19. I PRVOJ POLOVICI 20. STOLJEĆA (1862.-1968.)
- SPAJANJE ZASELAKA U DRUGOJ POLOVICI 20. STOLJEĆA (1968. - 2002.)
- PROŠIRENJA NASELJA POČETKOM 21. STOLJEĆA (od donošenja PPZ-a 2002. do 2017.)
- ASFALTIRANE CESTE (stanje, 2017.)

### IZGRADNJA ZGRADA KROZ RAZDOBLJA (STAROST GRAĐEVNOG FONDA)

- do 1862. god. (starije od 155 godina)
- 1862. - 1968. god. (50 - 155 godina starosti)
- 1968. - 2002. god. (16 - 49 godina starosti)
- 2002. - 2011. god. (6 - 15 godina starosti)
- 2011. - 2017. god. (do 6 godina starosti)

- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (PPUG V.Gorica)
- ▼ OZAKONJENE ZGRADJE (ožujak 2017.)
- POVRŠINA GRAĐEVNIH ČESTICA
- MANJA OD 350 m<sup>2</sup>
- 1.000 m<sup>2</sup> - 1.499 m<sup>2</sup>
- 350 m<sup>2</sup> - 449 m<sup>2</sup>
- 1.500 m<sup>2</sup> - 1.999 m<sup>2</sup>
- 450 m<sup>2</sup> - 599 m<sup>2</sup>
- 2.000 m<sup>2</sup> - 2.999 m<sup>2</sup>
- 600 m<sup>2</sup> - 999 m<sup>2</sup>
- 3.000 m<sup>2</sup> I VEĆA
- ETAŽNE VISINE ZGRADA (broj nadzemnih etaža)
- TEMELJI (0)
- P (1)
- P+Pk (2)
- S+1 / P+1 (2)
- S+P+Pk / P+1+Pk (3)
- S+P+1 (3)
- ČESTICE MANJIH ŠIRINA OD PROPISANIH PROSTORNIM PLANOM

- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (PPUG V.Gorica)
- ▼ OZAKONJENE ZGRADJE (ožujak 2017.)
- POMOĆNE I GOSPODARSKE ZGRADJE
- IZGRADENOST GRAĐEVNIH ČESTICA
- DO 20% (max. k<sub>ij</sub> = 0,2)
- 20% - 30% (max. k<sub>ij</sub> = 0,3)
- 30% - 40% (max. k<sub>ij</sub> = 0,4)
- IZNAD 40%
- UDALJENOST ZGRADA OSNOVNE NAMJENE OD REGULACIJSKOG PRAVCA
- REGULACIJSKI PRAVAC
- GRAĐEVNI PRAVAC
- 5 m I VIŠE
- 0 - 5 m

# Anketa

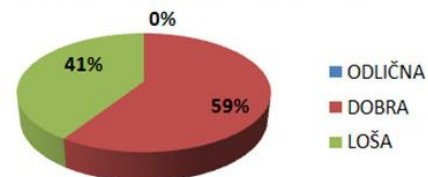
- Sudjelovalo **39% kućanstava** (55% Bapča, 35% Selnica)
- Kakvo je životno okruženje: **59%** podnošljivo
- Kvaliteta javnog prijevoza: **55%** loša povezanost
- Što nedostaje:
  - 93% kanalizacija**
  - 72% dječji vrtić**
  - 65% rekonstrukcija ulica**
- Što smanjuje kvalitetu života:
  - 73% buka zračne luke**
  - 48% ispušni plinovi**
  - 32% odlagalište Jakuševac**

## ŽIVOTNO OKRUŽENJE

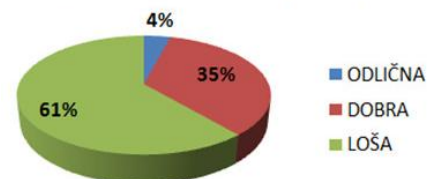


## JAVNI PRIJEVOZ

POVEZANOST JAVNIM PRIJEVOZOM BAPČA

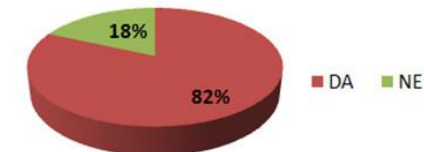


POVEZANOST JAVNIM PRIJEVOZOM SELNICA

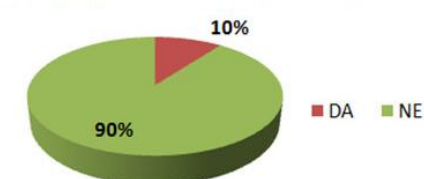


## ULIČNA MREŽA

ULIČNA MREŽA BAPČA ZADOVOLJAVA

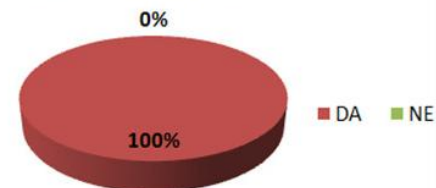


ULIČNA MREŽA SELNICA ZADOVOLJAVA

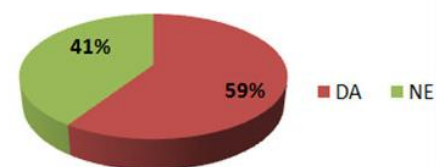


## VLASNIŠTVO

USTUPITI ĆE K.Č. BAPČA

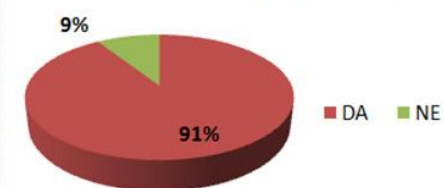


USTUPITI ĆE K.Č. SELNICA

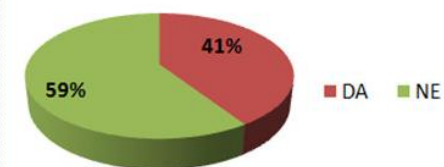


## OGRANIČENJA

UPOZNATI SU S OGRANIČENJIMA - BAPČA



UPOZNATI SU S OGRANIČENJIMA - SELNICA

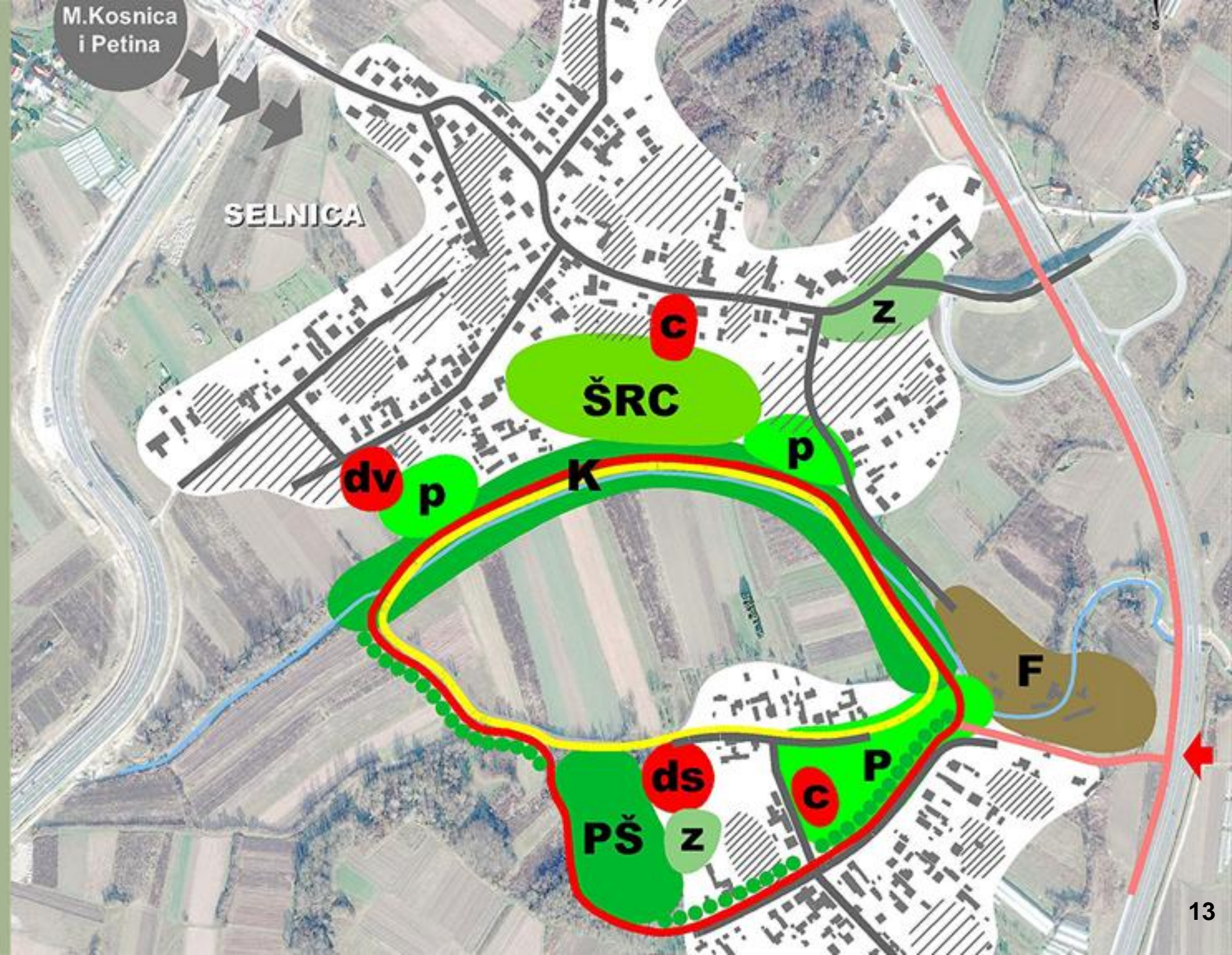


# Koncepcija urbane sanacije

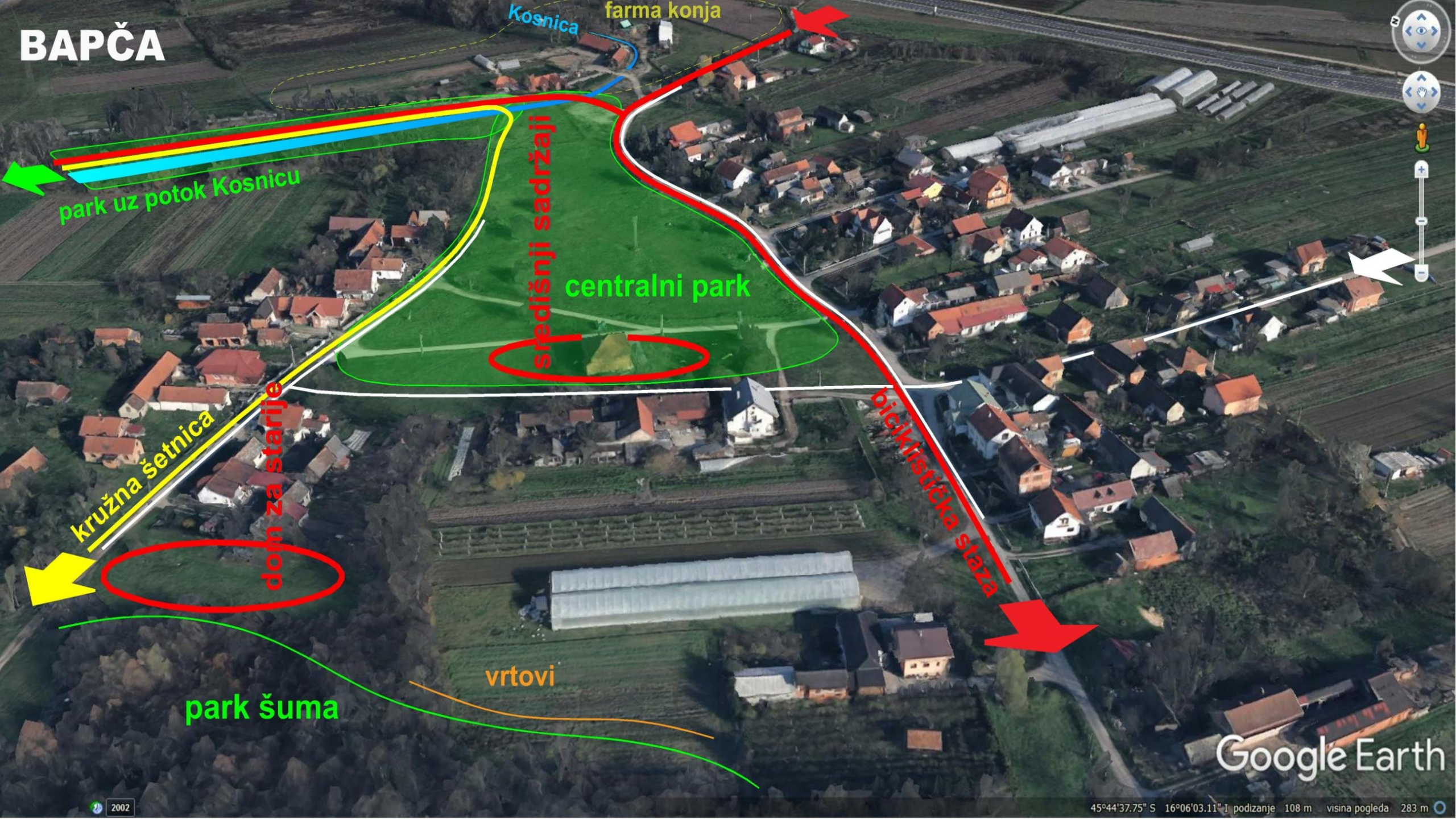
Logično zaokružena  
struktura naselja u  
jedinственu

PROSTORNO-  
FUNKCIONALNU  
CIJELINU

putem sustava zelene  
infrastrukture (parkovi,  
aleje, šetnice, ŠRC) sa  
inetrpoliranim javnim  
društvenim sadržajima



# BAPČA



Kosnica farma konja

park uz potok Kosnicu

centralni park

središnji sadržaji

dom za starije

kružna šetnica

park šuma

vrtovi

biciklistička staza

Google Earth

# SELNICA

M. Kosnica  
Petina



dječji vrtić



sportsko-rekreacijski  
centar

središnji sadržaji

mpark

mpark

park uz potok Kosnicu

Kosnica

kružna šetnica  
biciklistička staza

poljoprivredno  
zemljište

# Pilot prijedlog Urbanističkog plana sanacije

U skladu s koncepcijom  
obuhvaćen širi prostor naselja

Predviđena realizacija u dvije faze

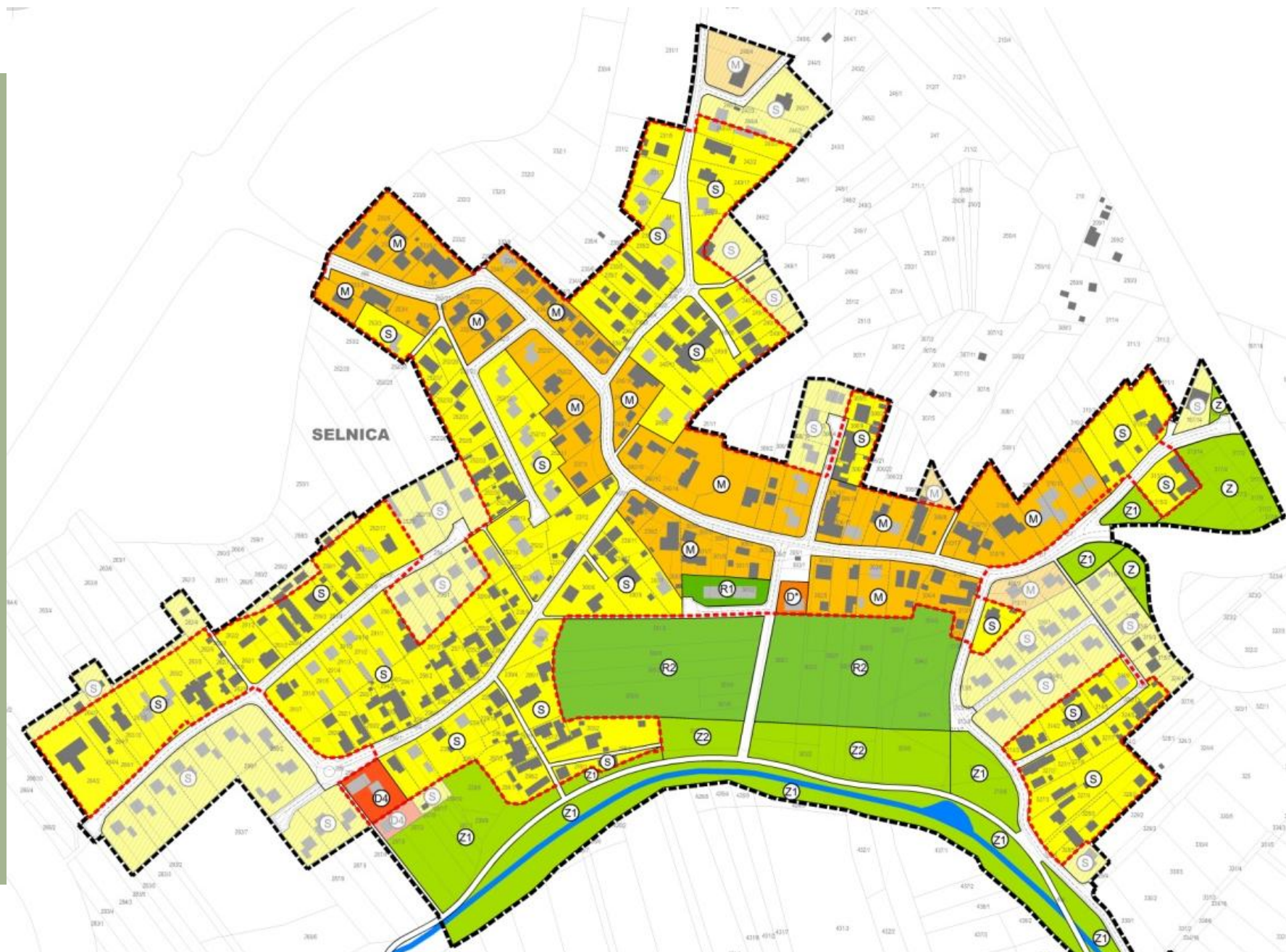
## 1. Faza:

Interpolacije unutar postojeće  
strukture naselja u skladu s važećim  
prostornim planom

Popunjavanje neizgrađenih  
građevnih čestica

Izgradnja dječjeg vrtića

Uređenje korita potoka Kosnice



# Pilot prijedlog Urbanističkog plana sanacije

U skladu s koncepcijom  
obuhvaćen širi prostor naselja

Predviđena realizacija u dvije faze

## 1. Faza:

Interpolacije unutar postojeće  
strukture naselja u skladu s važećim  
prostornim planom

Popunjavanje neizgrađenih  
građevnih čestica

Izgradnja 1. faze doma za starije i  
nemoćne



# Pilot prijedlog Urbanističkog plana sanacije

## Realizacija 2. faze:

Zaokruživanje naselja u smislenu  
prostorno-funkcionalnu cjelinu

Rekonstrukcija i dogradnja ulične mreže  
sa izgradnjom kanalizacije i  
plinopskrbne distributivne mreže

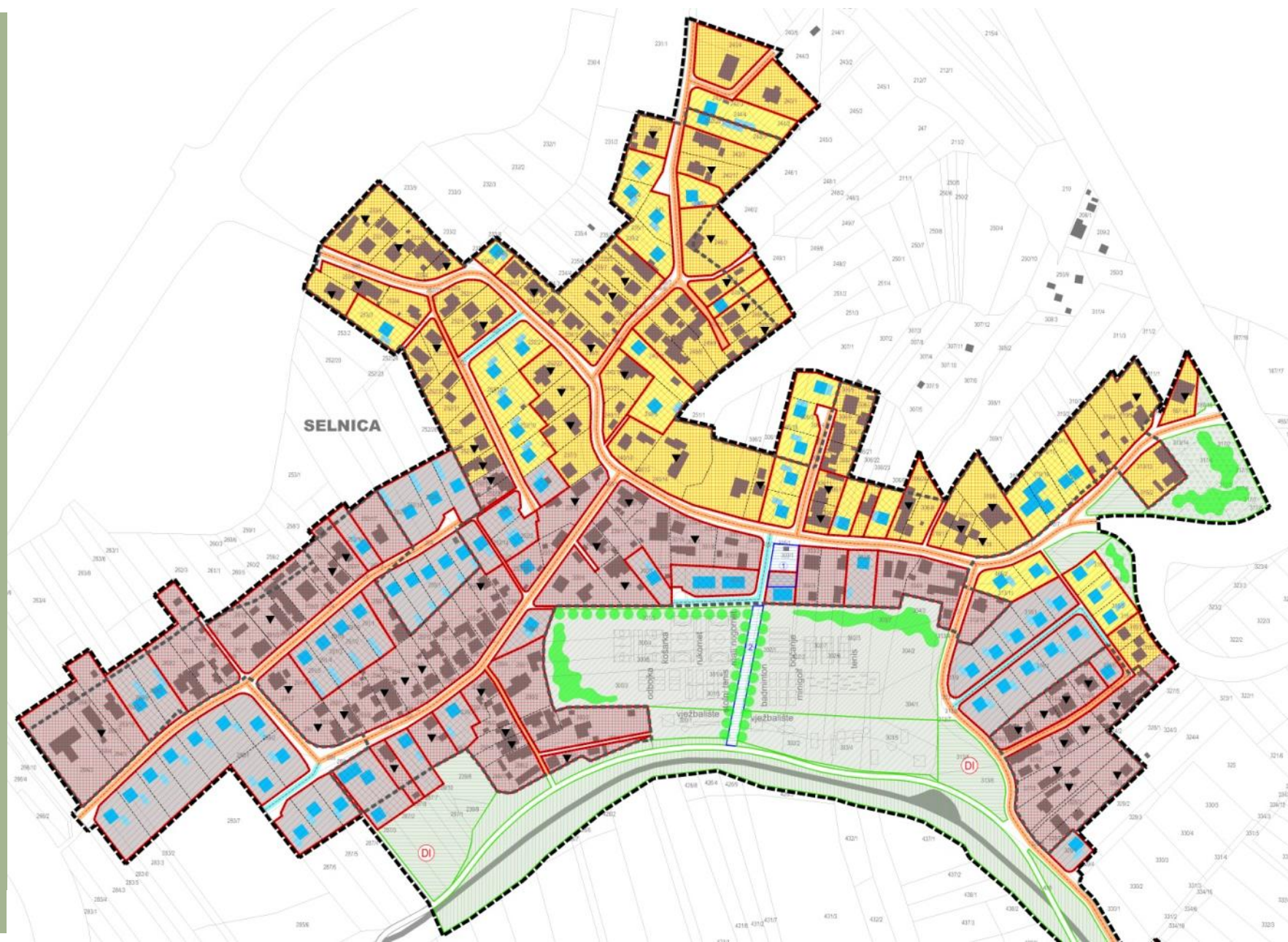
Dogradnja naselja novom stambenom i  
drugom gradnjom (npr. hotel i sl.)

Izgradnja zgrade MO Selnica sa  
središnjim trgom (današnja TS)

Uređenje parkovnih površina i ŠRC-a

## PREDUVJET:

Nova prostorno-planska rješenja u  
sljedećim izmjenama i dopunama  
PPZZ-a u skladu sa zahtjevima zračne  
luke, MORH-a, Hrvatskih voda,  
Ministarstva kulture i dr. JPT



# Pilot prijedlog Urbanističkog plana sanacije

## Realizacija 2. faze:

Zaokruživanje naselja u smislenu prostorno-funkcionalnu cjelinu

Rekonstrukcija i dogradnja ulične mreže sa izgradnjom kanalizacije i plinoopskrbne distributivne mreže

Dogradnja naselja novom stambenom gradnjom

Izgradnja 2. faze doma za starije i nemoćne

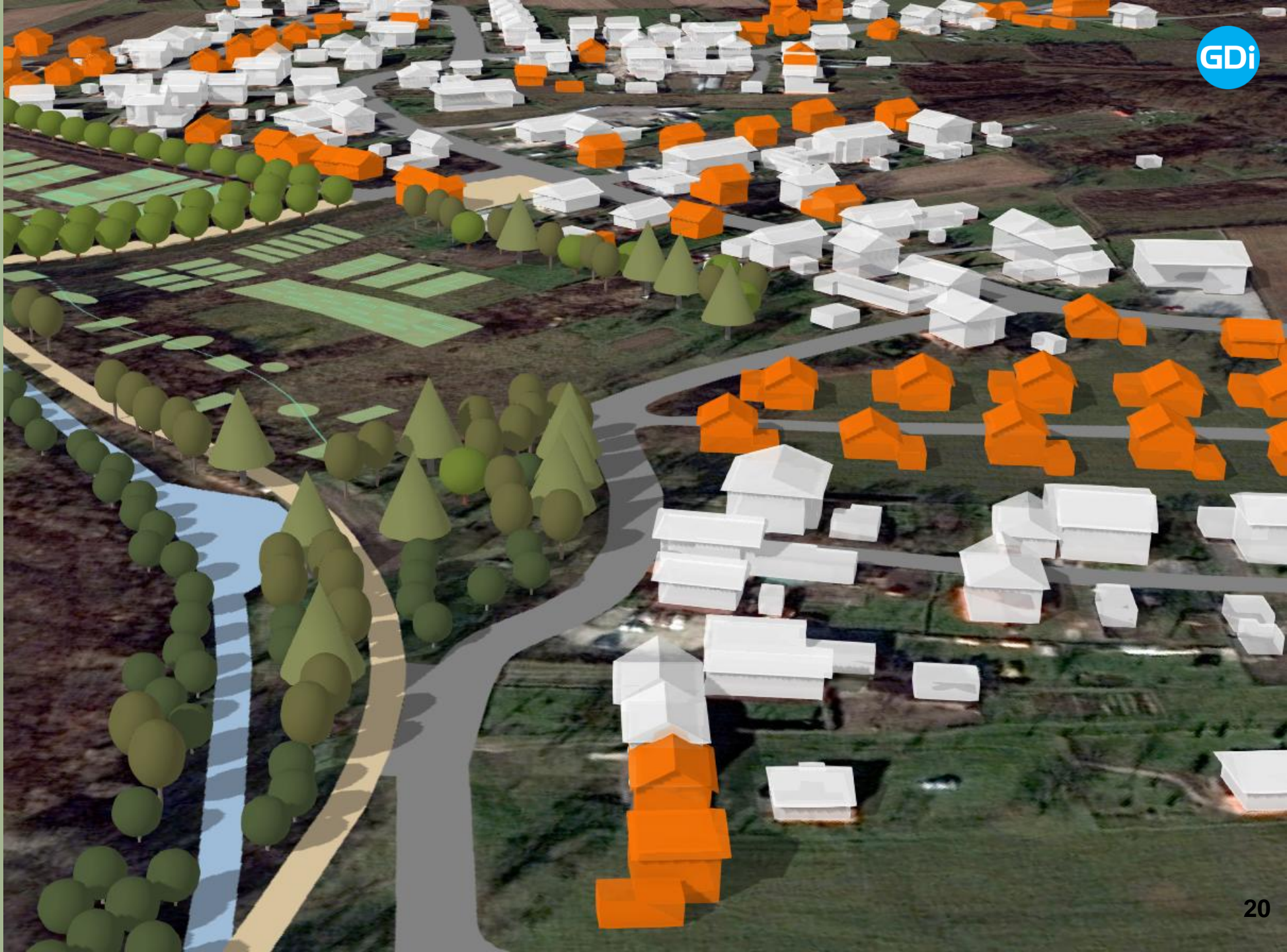
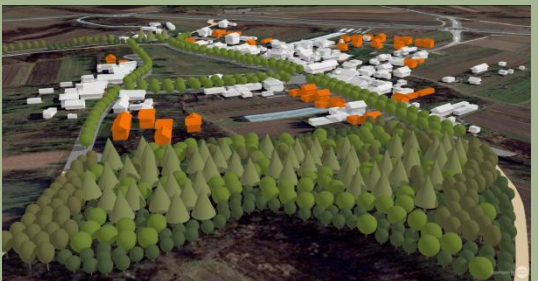
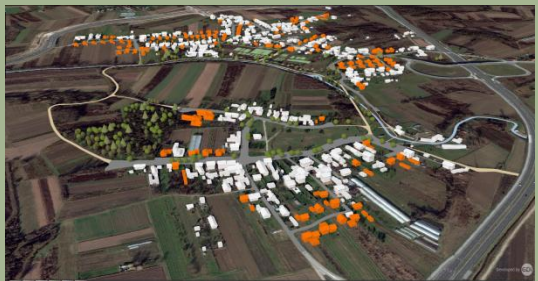
Uređenje centralnog parka (postava etno muzeja i urbane opreme)

## PREDUVJET:

**Nova prostorno-planska rješenja u sljedećim izmjenama i dopunama PPŽ-a u skladu sa zahtjevima zračne luke, MORH-a, Hrvatskih voda, Ministarstva kulture i dr. JPT**



# WEB GIS aplikacija 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica



Dostupna na mrežnim stranicama Zavoda:

[www.zpuzz.hr](http://www.zpuzz.hr)

# HRVATSKI ZAVOD ZA PROSTORNI RAZVOJ

- 1) pripremit će zajedničku publikaciju pilot projekta
- 2) predstaviti će javnosti rezultate pilot projekata
- 3) izraditi će metodologiju izrade urbane sanacije

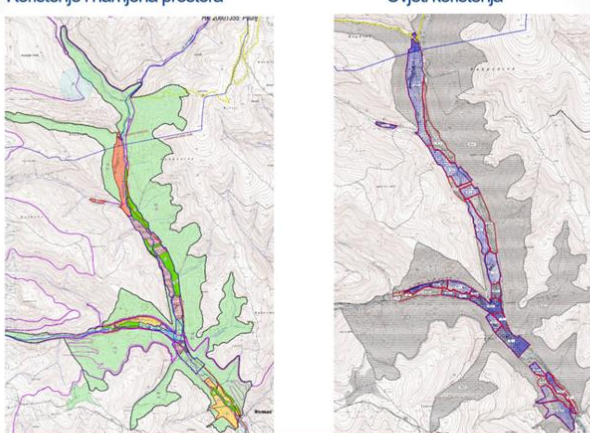
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE KOPRIVNIČKO – KRIŽEVAČKE ŽUPANIJE

PILOT PROJEKT IZRADE METODOLOGIJE  
IZRADE SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE  
NA PODUČJU  
KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKE ŽUPANIJE  
– KOPRIVNICA-VINICA

PILOT-PROJEKT IZRADE  
METODOLOGIJE  
SANACIJE NEZAKONITE  
GRADNJE

ZAVOD ZA PROSTORNO  
UREĐENJE OSJEČKO-  
BARANJSKE ŽUPANIJE

STRMAC – Kartografski prikazi  
Korištenje i namjena prostora



Uvjeti korištenja

PILOT PROJEKT IZRADE METODOLOGIJE SANACIJE NEZAKONITE  
GRADNJE NA PODRUČJU BRODSKO-POSAVSKE ŽUPANIJE

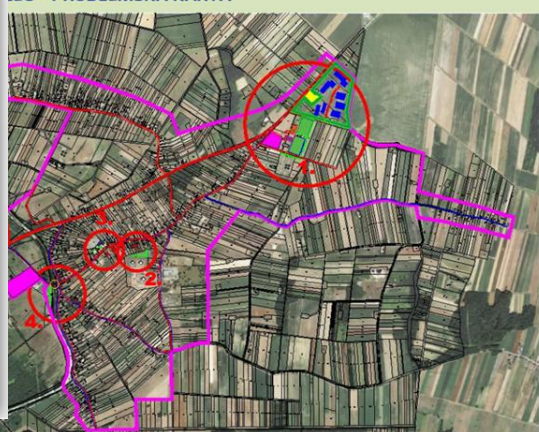
BRODSKO POSAVSKA ŽUPANIJA  
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE



PILOT – PROJEKT IZRADE METODOLOGIJE SANACIJE  
NEZAKONITE GRADNJE VRINICE - VII RETKOVEC

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA

RETKOVEC – PROBLEMSKA KARTA



JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE

37

HVALA NA POZORNOSTI !

[www.zpuzz.hr](http://www.zpuzz.hr)



**SLIJEDI PRIKAZ ANIMACIJE 3D MODELA !**