

Pilot-projekt

**N A S E L J A  
B A P Č A I  
S E L N I C A ,  
G R A D  
V E L I K A  
G O R I C A**

**Zavod za  
prostorno  
uređenje  
Zagrebačke  
županije**

**ravnateljica**

Željka Kučinić, dipl.ing.arh.

**stručni voditelj**

Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh.

**stručni tim**

Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh.

Željka Kučinić, dipl.ing.arh.

Suzana Vujčić, dipl.ing.arh.

Andrea Galić, dipl.ing.građ.,

univ.spec.oecoling.

Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.

Ana Sivrić Mihelić, dipl.ing.arh.

Roberta Pišpek, dipl.ing.građ.

Zoran Tonković, prof.geogr.



→  
Prikaz 1.  
Smještaj  
područja obuhvata  
Pilot-projekta



## LOKACIJA

Područje odabrano 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 kilometara četvornih.

Navedeno kontaktno područje smješteno je u sjeveroistočnom dijelu područja Grada Velike Gorice. Sa sjeveroistočne i istočne strane omeđeno je državnom cestom DC30 (istočna obilaznica Velike Gorice), s južne i jugozapadne vojnim kompleksom Pukovnik *M. Živković* u Plesu, a sa sjeverozapadne i sjeverne pristupnom cestom Međunarodnoj zračnoj luci *Franjo Tuđman*.

Unutar obuhvata Pilot-projekta naselja su Bapča i Selnica. Potrebno je napomenuti da je obuhvat Pilot-projekta nešto uži od administrativnih područja naselja Selnica i Bapča tako da je izvan područja obuhvata, istočno od ceste DC30, manji izdvojeni dio naselja Selnica, koji se neposredno nadovezuje na naselje Črnkovec te s njim u prostornom smislu čini jedinstvenu cjelinu.

Ovaj je prostor, s naseljima Mala Kosnica i Petina, tijekom duljeg razdoblja prostornoplanskom dokumentacijom bio rezerviran za širenje zračne luke tako da nije bilo moguće formirati građevinska područja naselja. No kako je istodobno rastao pritisak za izgradnju i širenje naselja, gradilo se nezakonito, a ta široko rasprostranjena pojava nije bila na vrijeme uočena ni 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 s pristupnom cestom zračnoj luci te blizina odlagališta otpada na Jakuševcu.

Kako su s vremenom utvrđene konačne dispozicije novog terminala zračne luke, trase istočne obilaznice Velike Gorice i prijedlog zona sanitarne zaštite vodocrpilišta Črnkovec, tako

je prostornim planovima područje za širenje zračne luke ograničeno na naselja Mala Kosnica i Petina, a naselja Bapča i Selnica određena su kao kontaktni prostor 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.

## ANALIZA STANJA U PROSTORU

### Povijesni razvoj naselja i starost građevinskog fonda

Naselja Selnica i Bapča postoje već nekoliko stotina godina. Prvi jasan prikaz pojedinih naselja izveden je na preglednoj vojnoj karti iz 18. st. (1763. – 1787.). Detaljniji prikaz naselja dan je na katastarskoj izmjeri iz 1862. godine, na kojoj se uočavaju zaseoci i položaj zgrada. Prema navedenoj karti, selo Selnica sastojalo se od četiri zaselka s ukupno 28 drvenih zgrada, a selo Bapča od tri zaselka s ukupno 26 drvenih zgrada. Naselja su po 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 nekoliko drvenih zgrada, među kojima je najviše gospodarskih.

Najstarije su građevine pomoćne i gospodarske zgrade (šest) iz 1862. godine koje su doživjele određene modifikacije. Četvrtina svih zgrada starija je od 50 godina, što znači da je 25% zgrada sagrađeno do 1968. godine. Od tog se broja samo 7% odnosi na ozakonjene zgrade. Najveći je broj zgrada (62%) sagrađen od 1968. do 2002. godine, a iz tog je razdoblja i najveći broj ozakonjenih zgrada (85% svih ozakonjenih zgrada). Udio zgrada mlađih od 15 godina iznosi 13%.

## Namjena i korištenje zemljišta

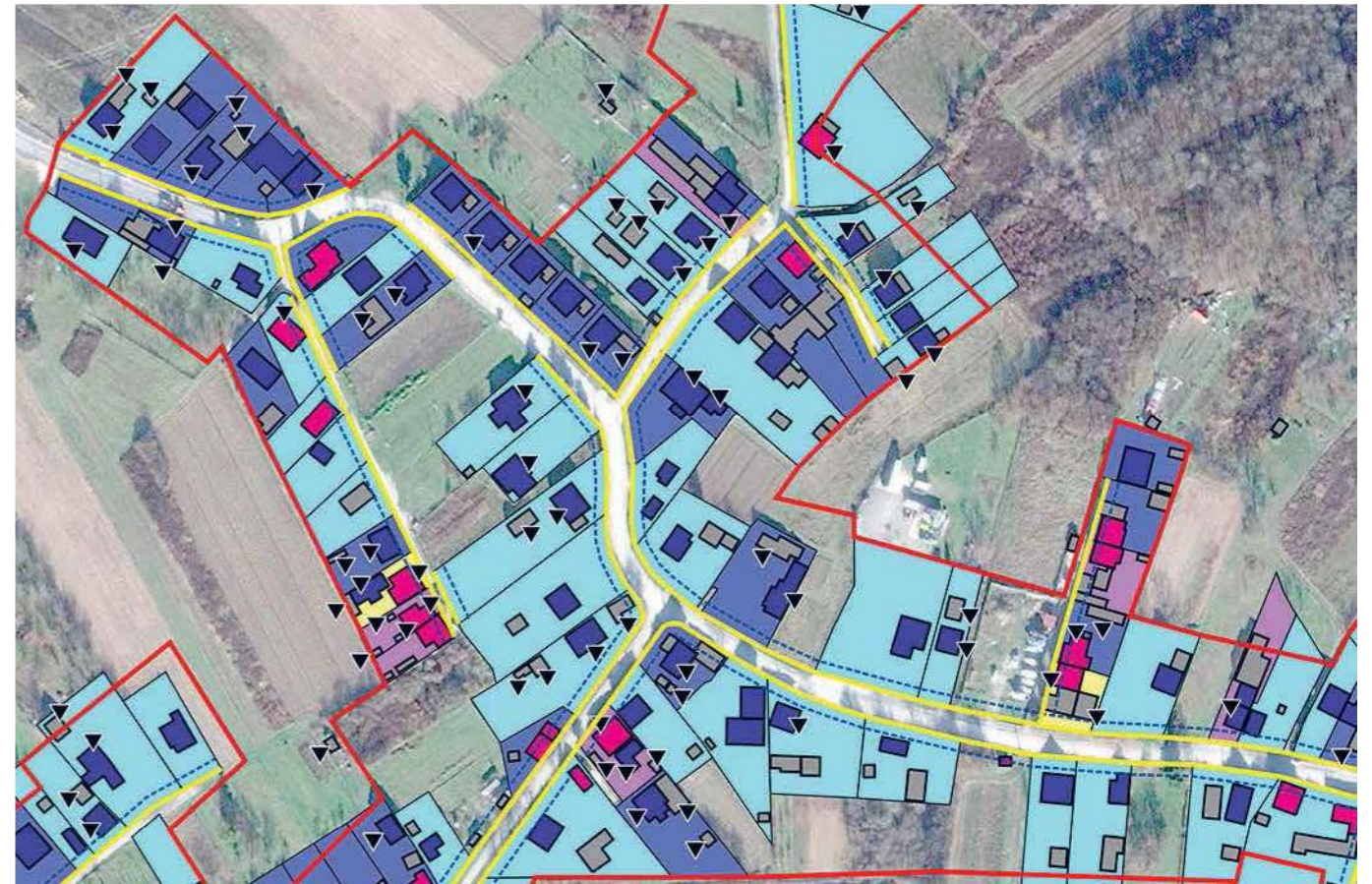
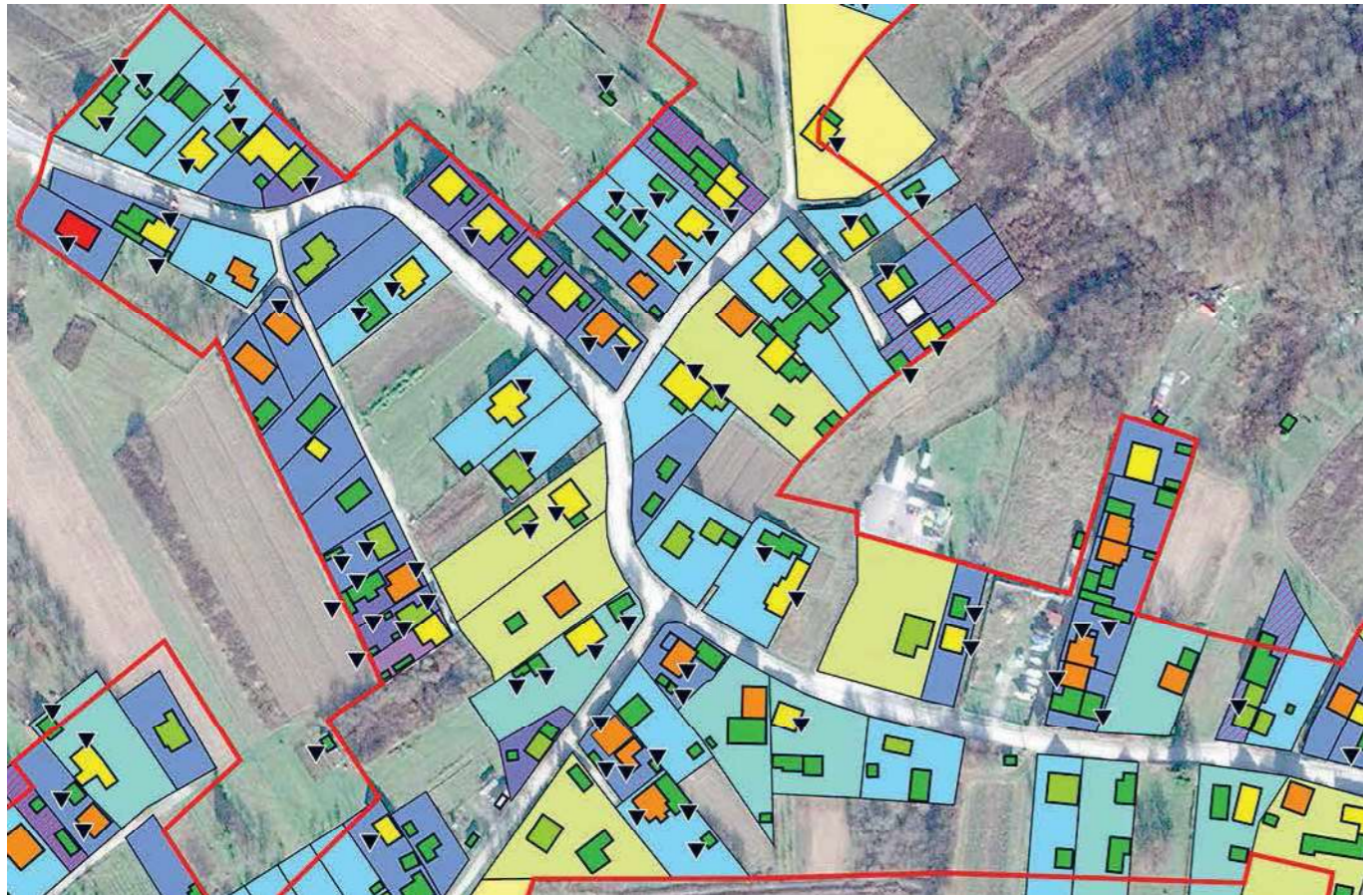
Prostor između naselja nizinski je poljoprivredni krajolik s oranicama i livadama ispresijecanima sporadičnim šumarcima. Naselja dijeli potok Kosnica, kojim ujedno prolazi administrativno-statistička granica između dvaju naselja. Najveći se dio zemljišta koristi u poljoprivredne svrhe za sadnju usjeva (oko 70%). Izgrađene strukture naselja Selnica i Bapča zauzimaju oko 17% površine, a preostali dio, oko 13%, vodno dobro potoka Kosnice te javno dobro (šume, putovi, ulice, zemljišni pojas državnih cesta i ostale površine u javnom vlasništvu).

## Stanje građevinskog fonda

Najveći je dio zgrada osnovnih namjena sagrađen primjenom novijih građevinskih materijala, opeke i betona. Samo je manji dio zgrada izrađen od drva, među kojima se izdvaja vrlo dobro očuvana i uređena drvena kuća na adresi Bapča 7. Na području urbane sanacije 65% zgrada osnovnih namjena može se smatrati dovršenima u konstruktivnom i oblikovnom smislu. U potpuno dovršenim zgradama iznadprosječan je udjel ozakonjenih zgrada, a polovica je hortikulturno uređenih građevinskih čestica s ozakonjenim zgradama.

## Uvjeti gradnje

Za potrebe izrade ovog Pilot-projekta, odnosno pilot-prijedloga urbanističkog plana sanacije, bilo je bitno utvrditi zatečene uvjete gradnje na tom prostoru i usporediti ih s uvjetima propisanim važećim prostornim planom kako bi se predložile eventualne izmjene prostornih planova u svrhu omogućavanja provedbe urbane sanacije. U analizi je naglasak stavljen na uvjete za novu gradnju



Prikaz 2. Analiza stanja u prostoru



Prikaz 3.  
Fotodokumentacija

te, u skladu s njima, usporedba zatečenih uvjeta gradnje ozakonjenih zgrada i ostalih zgrada, odnosno njihova (ne)usklađenost s prostornim planom. Analizirani su sljedeći uvjeti gradnje: veličina i izgrađenost građevnih čestica, smještaj zgrada osnovnih namjena u odnosu na regulacijski pravac i među te etažna visina zgrada.

### Veličine i izgrađenost građevnih čestica

Od ukupno detektirane 194 građevne čestice stambene, poslovne i javne namjene, analizom je utvrđeno da su, prema svojoj površini, samo dvije supstandardne, odnosno manje od utvrđenih prostornim planom, a sedam ih je 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 ako ispunjavaju ostale uvjete gradnje, navedene se čestice smatraju usklađenima s prostornim planom. S druge strane, ima puno više građevnih čestica veće površine od dopuštene. Razlog je tome tipologija izgradnje i velikim dijelom tradicionalna organizacija građevnih čestica u skladu s nekad prevladavajućim poljoprivrednim djelatnostima. Primjenom izuzetka da se građevna čestica veće površine ne mora dijeliti ako je ostatak površine koja je manja od propisane, znatan je broj prevelikih čestica postao sukladan prostornom planu. Od ukupno 194 građevne čestice naselja, 24 (12%) imaju veću izgrađenost od najveće propisane planom. Od toga, šest ih ima izgrađenost veću od 40% ( $k_{ig}=0,4$ ). Na 16 od navedene 24 čestice izgrađene su zgrade za koje su donesena rješenja o ozakonjenju, što znači da se 67% prekomjerno izgrađenih građevnih čestica odnosi na one s ozakonjenim zgradama.

### Smještaj zgrada na građevnoj čestici

Prema načinu gradnje, sve su zgrade sukladne uvjetima propisanim prostornim planom. Samo je 18 (9 x 2) zgrada osnovnih namjena smještene na dvojni način (sve u Selnici), a ostale su smještene na samostojeći način. S obzirom na udaljenost zgrada od međa, analizom je utvrđena specifičnost starije gradnje – smještena

je na metar i manje od međe te na samoj međi. Na udaljenosti manjoj od metra smješteno je 36% zgrada osnovne namjene, među koje nisu uračunane zgrade smještene na dvojni način. Smještaj zgrada osnovnih namjena na udaljenosti tri i više metara od međe najmanje je zastupljen. Nedovoljan razmak između zgrada osnovnih namjena (manje od četiri metra) utvrđen je u 49 slučajeva. Kad je riječ o udaljenosti zgrada osnovnih namjena od regulacijskog pravca, 53 su smještene na udaljenosti manjoj od pet metara, što je dopušteni izuzetak od pravila.

### 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.

### Oblikovanje krovovišta zgrada

Krovovišta zgrada u načelu su oblikovana sukladno uvjetima propisanim prostornim planom, što znači da zgrade osnovnih namjena imaju pretežito kosa dvostrešna krovovišta, a pomoćne i gospodarske također kosa dvostrešna premda u nekim slučajevima imaju i kosa jednostrešna te ravna krovovišta.

### Kolni pristup građevnim česticama

U skladu s prostornim planom, građevne čestice moraju imati kolni pristup na javnu prometnu površinu, čije najmanje dimenzije mogu iznositi tri metra u širinu i 50 metara u dužinu, a iznimno može biti i posredan putem služnosti. Od 194 građevne čestice u oba naselja, 73% posjeduje odgovarajući kolni pristup s javne prometne površine, odnosno ulice, 20% ih ima osiguran pristup preko javnog kolnog prilaza, koji je u većini slučajeva duži od propisanih 50 metara, a ostatak, odnosno 7% građevnih čestica ima posredan pristup putem privatnog kolnog prilaza. Samo jedna građevna čestica ima posredan pristup temeljem služnosti.



## Opremljenost društvenom infrastrukturom

Obilaskom terena u ožujku 2017. godine utvrđeno je da od društvenih sadržaja u naseljima Bapča i Selnica postoje prostorije vijeća mjesnih odbora. U središnjem je dijelu naselja Bapča zgrada Mjesnog odbora (društveni dom) koja je sagrađena prije 50 godina te obnovljena. Uz nju su dječje te dva travnata igrališta. U rubnom zapadnom dijelu Selnice montažni je objekt Mjesnog odbora s vanjskim dječjim i travnatim igralištem te stolom za stolni tenis. Sve ostale potrebe za društvenim sadržajima stanovnici naselja ostvaruju u Velikoj Gorici i Zagrebu. Prema podacima upravnih odjela Grada Velike Gorice, u izradi je projektna dokumentacija za gradnju dječjeg vrtića s prostorima društvene namjene na lokaciji montažnog (privremenog) objekta Mjesnog odbora u Selnici.

## Opremljenost prometnom i komunalnom infrastrukturom

### Obodne državne ceste

Predmetno područje sa sjeverne i istočne strane omeđuju državne ceste: DC30, tzv. istočna obilaznica Grada Velike Gorice, te tzv. spojna cesta od državne ceste DC30 do Međunarodne zračne luke *Franjo Tuđman* kao glavna prilazna prometnica do novog putničkog terminala. Na dijelovima na kojima se približavaju građevinskom području naselja Selnica postavljeni su bukobrani. Na navedenu okosnicu obodnih cesta priključene su ulične mreže naselja Selnica i Bapča. Time su naselja kvalitetno prometno povezana sa Zagrebom i Velikom Goricom.

## Glavna mjesna ulica

Glavna mjesna ulica naselja Selnica, koja spaja Veliku Kosnicu s Črnkocem, određena je kao nerazvrstana cesta. Zbog nekadašnjeg statusa lokalne ceste, njezin je profil boljih tehničkih obilježja od ostalih mjesnih ulica. Potpuno je opremljena vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom te, uz dva vozna traka, mjestimično ima uređen nogostup te označena autobusna stajališta bez ugibališta.

## Ulična mreža naselja

Ostale su mjesne ulice (nerazvrstane ceste) slijepice ulice bez propisno izvedenih okretišta te koje imaju supstandardnu širinu izvedenog kolnika. Dobro je što većina tih ulica ima dovoljno širok slobodni poprečni profil, što omogućuje rekonstrukciju, odnosno dogradnju nogostupa koji nedostaju.

## Elektroničke komunikacije

Na predmetnom području naselja Bapča i Selnica djelomično je izgrađena podzemna (kabelska), a djelomično nadzemna (zračna) elektronička komunikacijska infrastruktura s napajanjem iz čvorova Ščitarjevo i Selnica Ščitarjevska.

## Vodoopskrba

Na predmetnom području naselja Bapča i Selnica većim je dijelom izgrađena javna vodoopskrbna mreža.

## Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Naselja Bapča i Selnica nemaju sustav odvodnje otpadnih voda, već se one disponiraju putem sabirnih jama.

## Elektroopskrba

Područje naselja Selnica i Bapča opskrbljuje se električnom energijom preko srednjenaponskog dalekovoda koji je djelomično izveden kao zračni te kao kabelski vod.

# Demografski pokazatelji

## Broj stanovnika

Naselja Bapča i Selnica, prema podacima Popisa stanovništva 2011., imaju ukupno 664 stanovnika, a od toga ih je u Bapči 129, a u Selnici 535. Broj stanovnika naselja Selnica naglo je počeo rasti sedamdesetih godina prošlog stoljeća, što je trajalo sve do posljednjeg međupopisnog razdoblja, dok je broj stanovnika naselja Bapča uglavnom stagnirao. Od 1971. godine, kada je Selnica imala 160, a Bapča 139 stanovnika, broj se stanovnika u Selnici povećao 3,3 puta (na 535), a u Bapči se smanjio na 129 stanovnika. U posljednjem je međupopisnom razdoblju, međutim, taj trend snažnog porasta broja stanovnika u Selnici zastavljen te je broj stanovnika 2001. i 2011. godine ostao gotovo nepromijenjen.

## Dobna struktura stanovništva

Promatrano kroz velike dobne skupine (0 – 19, 20 – 60 i >60 godina), uočava se da je udio stanovnika u zreloj dobi (20 – 60 godina) podjednak u oba naselja, međutim, u Bapči je udio starog stanovništva mnogo veći. Koeficijent starosti upozorava na razinu starenja stanovništva, a predstavlja udio osoba u dobi od 60 i više godina u ukupnom stanovništvu. Smatra se da je stanovništvo određenog područja, kada udio osoba starih 60 i više godina u ukupnom stanovništvu prijeđe 12%, 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, Zagrebačke županije i države. Koeficijent starosti u Bapči 2011. godine iznosio je 21,7 te je bio na razini Grada i Zagrebačke županije, a nešto povoljniji od koeficijenta na državnoj razini.

## Obrazovna struktura stanovništva

U oba naselja prisutan je trend poboljšanja obrazovne strukture stanovnika. Smanjuje se broj osoba bez škole i onih koji su završili samo osnovnu školu, a povećava broj osoba sa završenom srednjom školom, odnosno s visokoškolskim obrazovanjem. Međutim, u odnosu na Grad

Veliku Goricu, Zagrebačku županiju i državu, udio visokoobrazovanih osoba još je znatno niži.

## Migracijska obilježja stanovništva

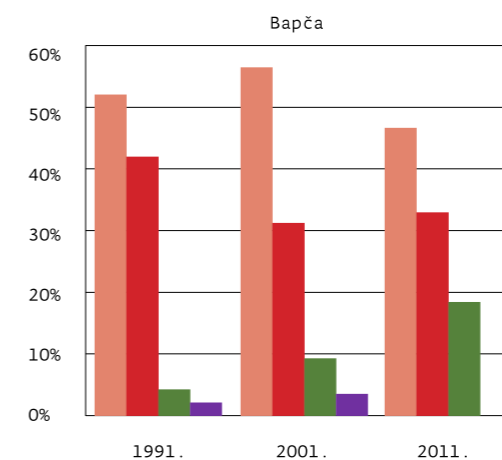
Dok je u naselju Bapča tijekom cijelog razdoblja prevladavalo domorodno stanovništvo (oko 50%), s malim udjelom doseljenih izvan Zagrebačke županije i inozemstva, u Selnici je udio stanovnika koji od rođenja žive u naselju manji od 30%. Godine 2011. godine u Bapči nije bilo stanovnika doseljenih iz inozemstva, a u Selnici ih je bilo 22% u ukupnom stanovništvu, odnosno 31% u doseljenom stanovništvu. Od doseljenih iz inozemstva, 62,7% ih se doselilo iz Bosne i Hercegovine, a 29,7% iz Njemačke. 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.

# Struktura rješenja o ozakonjenju nezakonitih zgrada

Unutar promatranog područja ozakonjeno je ukupno 156 zgrada, od čega u Selnici 80% i Bapči 20%. Ozakonjene zgrade činile su oko 28% svih zgrada na promatranom području, od čega u Bapči oko 17%, a u Selnici oko 34%.

→  
Prikaz 4.  
Migracijska obilježja naselja Bapča i Selnica;  
izvor: Popisi stanovništva, kućanstava i stanova 1991., 2001. i 2011. godine, Državni zavod za statistiku; obrada: Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.

Legend:  
- Od rođenja stanuju u istom mjestu  
- Doseljeni iz Zagrebačke županije  
- Doseljeni iz druge županije u RH  
- Doseljeni iz inozemstva

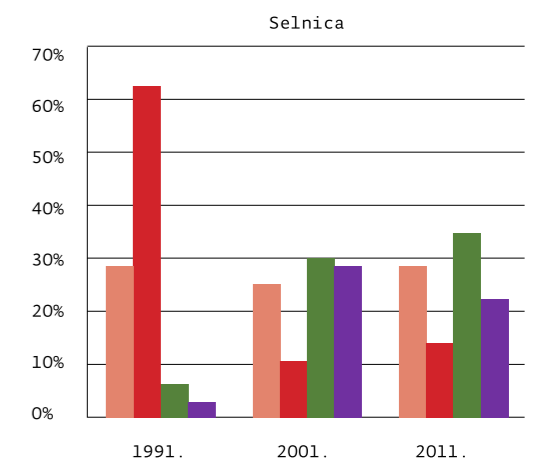


# PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA

## Razvoj naselja do donošenja prostornoplanske dokumentacije (do 1986. godine)

Naselja Bapča i Selnica, kao i naselja u neposrednom okruženju, postoje već stotinama godina. Njihova je prisutnost zabilježena na prvoj vojnoj preglednoj karti Austro-Ugarske iz 18. stoljeća (1783. –1784.) te 80 godina poslije, na katastarskoj karti iz 1862. godine.

Naselja su se u idućem razdoblju razvijala i rasla te su potkraj 2. svjetskog rata imala približno podjednak broj stanovnika. Zbog naglog razvoja Zagreba, do tada pretežito poljoprivredno okruženje počelo se mijenjati izgradnjom velikih infrastrukturnih objekata. Tako je 1959. godine sagrađena 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. Nastavljajući se na civilnu zračnu luku, smjestio se i vojni kompleks.



Kao posljedica urbanizacije Zagreba, a s tim u vezi i snažnijeg razvoja zagrebačke okolice, 70-ih i 80-ih godina 20. stoljeća dogodio se nagli porast stanovništva u Velikoj Gorici i nekim naseljima na razvojnom pravcu Zagreb – Velika Gorica. Među njima je i naselje Selnica, koje je tih godina doživjelo velik prostorni razvoj novom stambenom izgradnjom bez pratećih tradicionalnih gospodarskih zgrada (štale, sjenici i sl.). Bapča pak nije imala priljev novog stanovništva pa je u demografskom i prostornom pogledu stagnirala.

## Razvoj naselja nakon donošenja Prostornog plana Grada Zagreba (1986. – 2002.)

S obzirom na konflikte koji su nastali u prostoru zbog naglih razvojnih procesa, javila se potreba za prostorno uređenje 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 proširenje zračne luke gradnjom druge uzletno-sletne staze na području naselja Mala Kosnica, Petina, Selnica i Bapča te dijelom na područja naselja Črnkovec. Zato za ta naselja nisu formirana građevinska područja, već su ona bila predložena za sanaciju do preseljenja. Bez obzira na planske postavke, u većini navedenih naselja nastavljen je, iako u manjem opsegu, nezakonita gradnja.

## Razvoj naselja nakon donošenja prostornih planova nove generacije (2002. – 2017.)

Stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju 1994. godine, a zatim četiri godine poslije i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, stvoreni su osnovni uvjeti za izradu i donošenje dokumenta 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, a na lokalnoj razini Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice 2006. godine. Svi navedeni dokumenti, sa svojim izmjenama i dopunama, i danas su (travanj 2018.) važeći dokumenti prostornog uređenja, odnosno prostorni planovi.

### Donošenje Prostornog plana Zagrebačke županije 2002.





PP Zagrebačke županije, u načelu, prihvatio je i detaljnije razradio PP-om Grada Zagreba utvrđene osnovne postavke planiranog razvoja šireg promatranog područja urbane sanacije. Pojavom konfliktnih situacija u postojećem i planiranom korištenju prostora zbog višenamjenskog korištenja, odnosno zbog međusobno suprotstavljenih interesa različitih korisnika, detektirana je iznimna osjetljivost tog prostora. Utvrđen je prostor za širenje zračne luke i reducirana je druga pista.

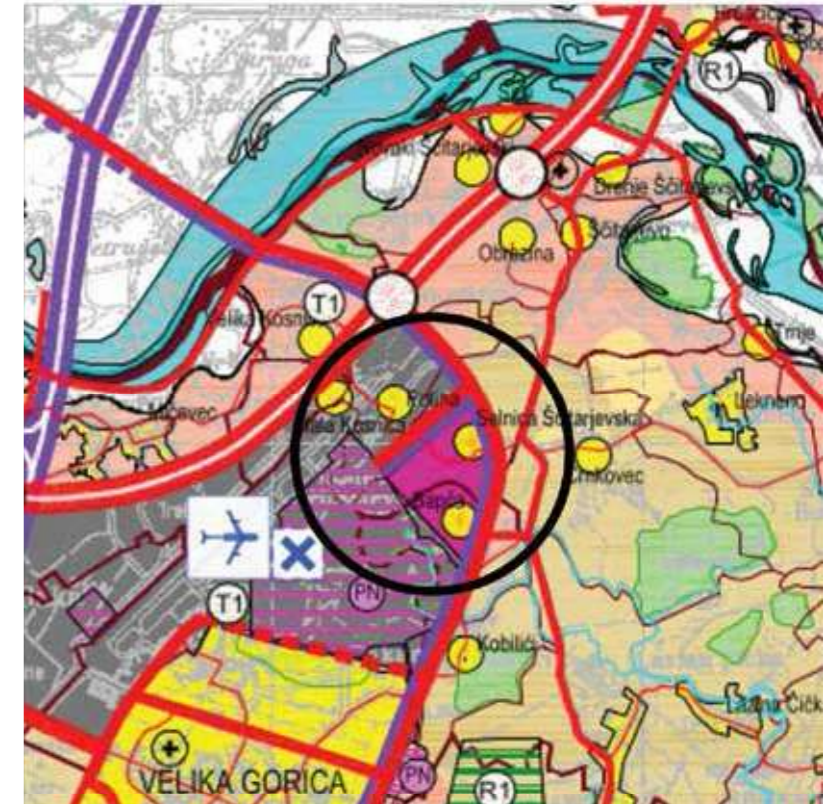
### Donošenje Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice 2006.





Planom je detaljnije razgraničen prostor za razvoj zračne luke i vojnog kompleksa u Plesu. Za naselja i dijelove naselja zapadno od planirane

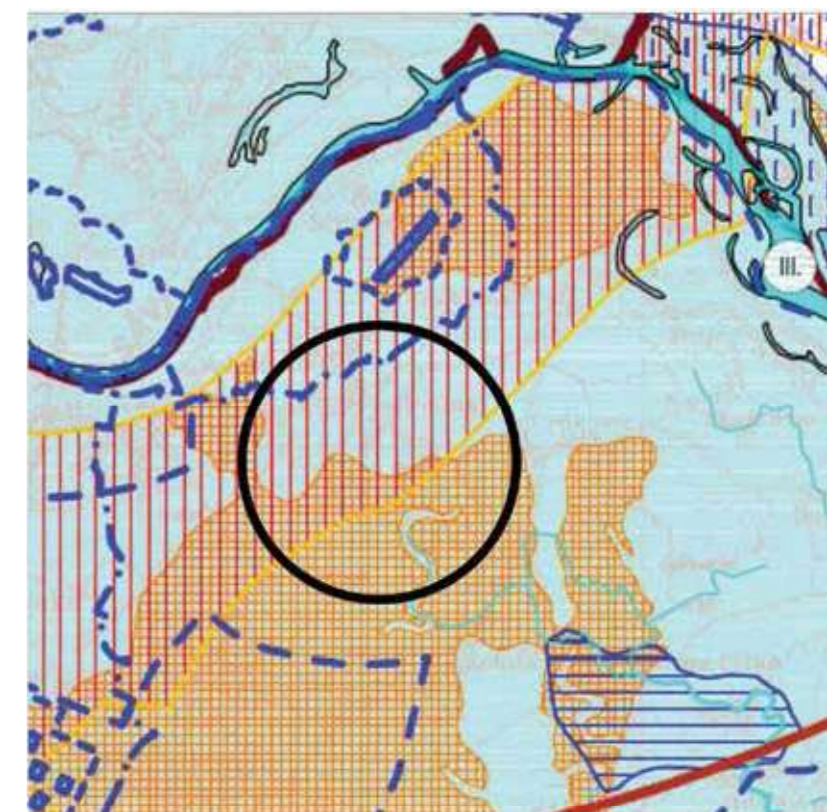


Prikaz 5. Izvadak iz Prostornog plana Zagrebačke županije; izvor: Prostorni plan Zagrebačke županije, Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije 3/02, 6/02-ispisak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 – pročišćeni tekst, 27/15 i 31/15 – pročišćeni tekst)

-  Prostor za razvoj ZLZ-a
-  Kontaktno područje uz prostor za razvoj ZLZ-a
-  Posebna namjena
-  Površine infrastrukturnih sustava

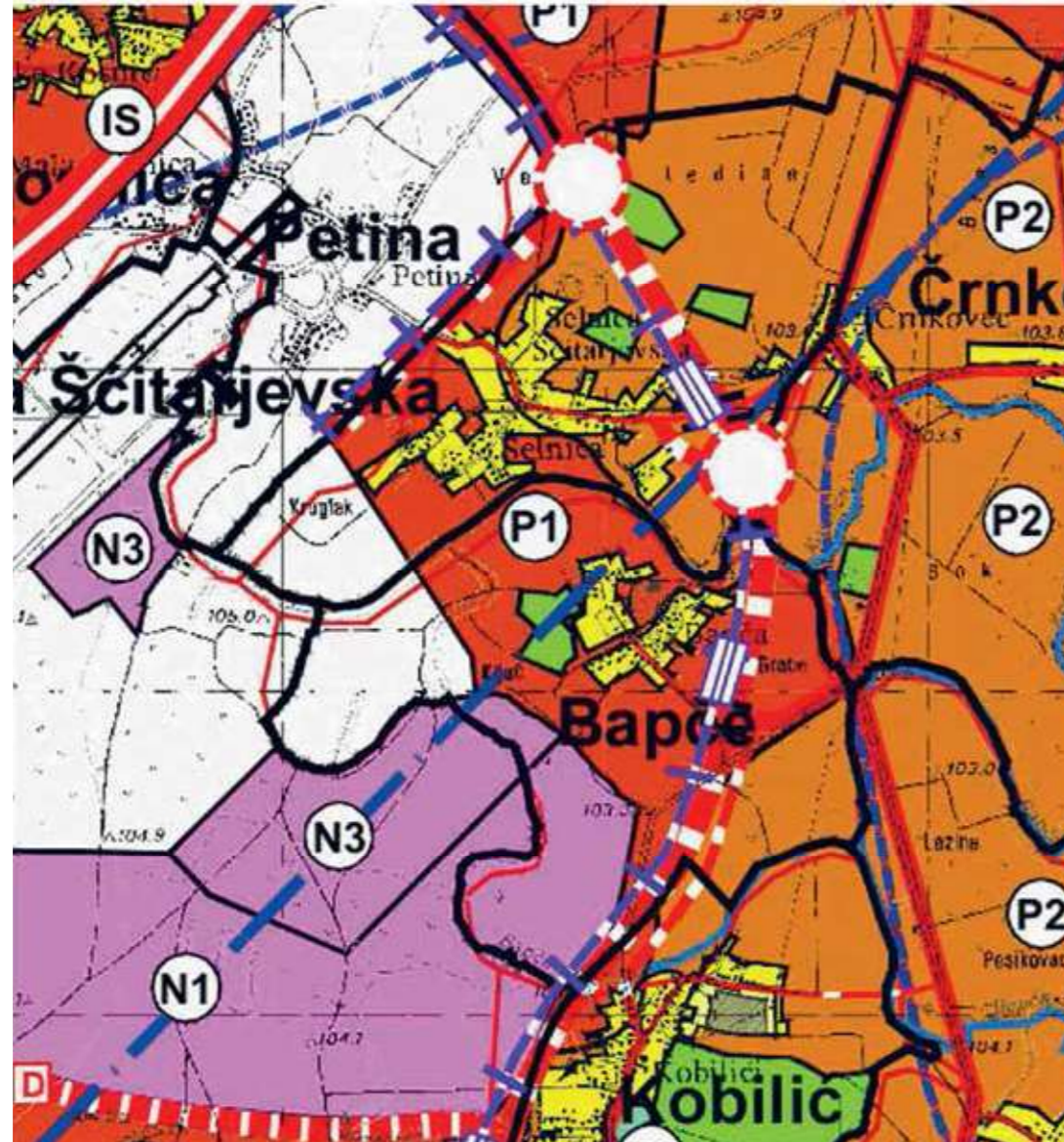


-  Vodonosno područje
-  Vodozaštitno područje (zone sanitarne zaštite)
-  Potencijalno vodozaštitno područje
-  Područje ugroženo bukom





Prikaz 6.  
Izvadak iz Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice;  
izvor: Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice, Urbing d.o.o.; Službeni glasnik Grada Velike Gorice, 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst



<b>Kozištenje i namjena površina</b>	Površine infrastrukturnih sustava (površinski značajnije infrastrukturne građevine državnog i županijskog značaja)	Gospodarska šuma
Granica naselja	Posebna namjena (MORH-N1, područje za prenamjenu-N3)	<b>STANJE</b> Ostale državne ceste
Građevinsko područje naselja (izgrađeno/uređeno)	Osobito vrijedno obradivo tlo	<b>PLAN</b> Županijska cesta
Posebna namjena (MORH-N1, područje za prenamjenu-N3)	Vrijedno obradivo tlo	Lokalna cesta
		Raskrižje cesta u dvije razine
		Željeznička pruga od značaja za lokalni promet
		Stajalište

istočne obilaznice Velike Gorice, Malu Kosnicu, Petinu, Selnicu i Bapču, nisu utvrđena građevinska područja s obzirom na to da su još bila unutar područja za razvoj zračne luke.

#### Izrada Studije međutjecaja 2005.

Radi 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 međutjecaja PP-om Zagrebačke županije predviđenih sadržaja na tom prostoru. U sklopu studije izrađena je procjena nezakonite gradnje u naseljima unutar prostora za razvoj zračne luke i posebne namjene u razdoblju od donošenja PP-a Grada Zagreba 1986. do 2000. godine. Najveći broj nezakonito sagrađenih zgrada (oko 80%) zabilježen je u Selnici. U zaključku Studije razmatrane su varijante s drugom uzletno-sletnom stazom te bez nje. Za najprikladnije varijantno rješenje odabrano je ono bez druge uzletno-sletne staze. Usvajanjem ove studije, u nadležnim županijskim tijelima stekli su se uvjeti za izradu izmjena i dopuna županijskog plana.

#### Donošenje 4. izmjena i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije 2011.

Prostor posebne namjene i prostor za razvoj zračne luke detaljnije su razgraničeni tako 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 prema kojem je drugu uzletno-sletnu stazu moguće planirati paralelno uz postojeću, kao varijantno rješenje koje će se koristiti u slučaju zatvaranja glavne uzletno-sletne staze (USS). Time se oslobađa prostor za razvoj naselja, odnosno mogućnost formiranja građevinskih područja naselja Bapča i Selnica u prostornim gabaritima postojeće izgradnje. Za naselja Mala Kosnica i Petina nije omogućeno formiranje građevinskih područja jer su oba unutar prostora za razvoj zračne luke.

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

Ovim je planom, zahvaljujući detaljnijoj razradi prostornoplanskih rješenja, osigurana provedba županijskog plana na vrlo osjetljivom prostoru potencijalnog vodozaštitnog područja Črnkovca i zračne luke. Detaljnije su razrađeni uvjeti formiranja građevinskih područja naselja te je utvrđena obveza izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda radi sprečavanja daljnjeg onečišćenja podzemnih vodnih resursa.

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

Na temelju 4. izmjena i dopuna županijskog plana i PPPPO-a Črnkovec - Zračna luka Zagreb, 2. izmjena i dopuna PPU-a Grada Velike Gorice, formirana su građevinska područja naselja Bapča i Selnica, čime su se stekli uvjeti za opremanje naselja i priključivanje zgrada ponajprije na komunalnu infrastrukturu.

## OGRANIČENJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG RAZVOJA

### Pregled konfliktnih situacija s prijedlogom rješavanja

#### Imisija buke i stanovanje

Studijom utjecaja na okoliš novog terminala Zračne luke Zagreb, Institut IGH, d.d., Zagreb, lipanj 2012., utvrđeno je da je razina buke zbog polijetanja zrakoplova u zdravstvenom i socijalnom smislu problem za stanovnike okolnih

naselja, među kojima je spomenuta i Selnica. Prema simulacijskim modelima izrađenima za 2024. i 2040. godinu, stanovnici naselja Selnica bit će izloženi razinama buke većima od dopuštenih. Osim iz zračne luke, buka u naselje dopire i s obodnih prometnica. Pri izgradnji navedenih prometnica sagrađeni su bukobrani na potezima na kojima se prometnice približavaju građevinskom području naselja Selnica.

Prijedlog zaštite od prekomjernih imisija buke:

- dograditi bukobran uz cestu DC30 prema sjeveru radi zaštite stanara stambene zgrade sagrađene izvan građevinskog područja
- ne širiti naselje na područja ugrožena imisijom prekomjerne buke
- novu i rekonstrukciju postojeće gradnje izvoditi 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.

#### **Emisija štetnih plinova i stanovanje**

Emisije štetnih plinova na promatranom području potječu od zračnog prometa te prometovanja vozila, ponajprije s obodnih prometnica, ali i iz samih naselja, te iz pojedinačnih ložišta. U sklopu izrade Studije utjecaja na okoliš provedeno je modeliranje emisija u zrak i utjecaj na kvalitetu zraka tijekom rada ZLZ-a u 2024. i 2040. godini, a u taj su izračun uračunane 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 su najveći problem, kad je riječ o onečišćenju zraka, 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 plinifikaciju naselja kako bi se omogućila zamjena dosadašnjeg načina zagrijavanja kućanstava krutim gorivima.

#### **Korištenje tla i podzemnih voda te odlagalište otpada Jakuševac – Prudinec**

Poljoprivredne površine na promatranom području utvrđene su većim dijelom kao osobito vrijedno obradivo tlo, a manjim dijelom kao vrijedno obradivo tlo. Također, promatrano područje u cijelosti se nalazi na vodonosniku iz kojeg se crpi voda za piće. Uzvodno od podzemnih voda, na području Grada Zagreba, smješteno je odlagalište otpada Jakuševac – Prudinec. Tijekom njegova dugogodišnjeg korištenja, prije nego što je provedena sanacija, bile su prisutne emisije štetnih tvari u tlo, a time i u podzemne vode vodonosnika. Sanacijom odlagališta te izvedbom interventnog crpnog sustava, koji čini hidrauličku barijeru zagađenoj podzemnoj vodi, postupno su smanjeni parametri onečišćenja. U podzemnoj su vodi i dalje prisutne povišene koncentracije ključnih parametara s tendencijom smanjenja.

Prijedlog zaštite od negativnog utjecaja odlagališta otpada:

- završiti sanaciju i zatvoriti odlagalište otpada Jakuševac – Prudinec, čime bi se u najvećoj mogućoj mjeri smanjilo postojeće i zaustavilo daljnje zagađenje tla i podzemnih voda nizvodno od odlagališta.

#### **Vodocrpilišta i otpadne vode**

Glavna su opasnost u smislu mogućeg zagađenja podzemnih voda, osim spomenutog odlagališta otpada Jakuševac – Prudinec, otpadne vode iz okolnih naselja koje se odводе 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, osim nove, i sva postojeća gradnja priključi na nj
- pri rekonstrukciji ulične mreže sagrađiti oborinsku kanalizaciju.

#### **Vodotok i farma**

Farma konja uz naselje Bapča smještena je obostrano uz potok Kosnicu tako da su neke od zgrada djelomično sagrađene na vodnom dobru, a korito potoka na nekoliko je mjesta pregrađeno žičanom ogradom. Sve to umanjuje pristup dijelu vodotoka, a time i njegovo održavanje.

Prijedlog zaštite vodotoka:

- osigurati nesmetan prolaz i pristup cijelom dužinom vodotoka radi njegova održavanja
- urediti uzduž vodotoka biciklističke i pješačke staze koje bi ujedno služile kao pristupni putovi za održavanje vodotoka.

#### **Arheološki nalazi i izgradnja naselja**

S obzirom na to da je u obližnjem Ščitarjevu arheološko nalazište od nacionalnog značenja Andautonija, područje sjeverno od glavne mjesne ulice u Selnici proglašeno je arheološkim područjem.

Prijedlog zaštite i prikaza arheoloških nalaza i kulturne baštine:

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

#### **Vojni kompleks i izgradnja naselja**

Radi zaštite područja u neposrednoj blizini vojnog kompleksa Pleso od mogućih negativnih utjecaja na obližnja naselja, utvrđene su zone ograničenja gradnje na području Bapče i Selnice. U jugozapadnom dijelu naselja Bapča zabranjena je, među ostalim, gradnja stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (za veće skupove ljudi). U preostalom dijelu naselja Bapča i južnom dijelu naselja Selnica moguće je proširivanje naselja u smjeru suprotnom od vojnog kompleksa, a

gradnja i rekonstrukcija stambenih zgrada, bolnica, škola, dječjih vrtića, odmarališta i drugih javnih objekata (za veće skupove ljudi) moguća je uz suglasnost Ministarstva obrane Republike Hrvatske.

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 gradnju izvan građevinskog područja naselja ne obuhvaćati u cjelinu naselja.

#### **Formiranje građevnih čestica i parcelacija**

Detektirane građevne čestice u naravi, u znatnom broju, u prostornoplanskom smislu nisu formirane građevne čestice. S obzirom na to da nije provedena parcelacija, u katastarskom planu te građevne čestice predstavljaju udio veće katastarske čestice ili su pak sastavljene od više katastarskih čestica ili njihovih dijelova. Ovo će nadalje biti 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.

#### **Interpolacije i zatečena gradnja**

U pravnom smislu zatečena se gradnja sastoji od postojećih zakonito sagrađenih zgrada, od ozakonjenih nezakonito sagrađenih zgrada i vjerojatno od nezakonito sagrađenih zgrada čije je ozakonjenje u tijeku ili za njih nije podnesen zahtjev o ozakonjenju, odnosno zahtjev im je odbijen ili odbačen. Za većinu ove zatečene gradnje omogućena je rekonstrukcija ili zamjena novom gradnjom sukladno propozicijama utvrđenima prostornim planom. Nova je gradnja prostornim planom omogućena putem interpolacija na neizgrađenim građevnim česticama obrubljenima zatečenom gradnjom. Analizom postojećeg stanja, na nekoliko je lokacija detektirana nemogućnost



realizacije interpolacija u skladu s prostornim planom. Razlog je tomu to što su susjedne građevne čestice izgrađene tako da interpolirana građevina ne može zadovoljiti sve uvjete propisane prostornim planom za novu gradnju, odnosno interpolaciju (npr. 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.

#### Ulična mreža i dogradnja naselja

Znatan je dio postojeće ulične mreže nedovoljnih tehničkih karakteristika. 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.

Prijedlog uređenja ulične mreže naselja:

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

#### Smjernice za formiranje građevinskih područja naselja i nova gradnja

Županijskim planom utvrđene su smjernice za formiranje građevinskih područja naselja Selnica i Bapča samo u prostornim gabaritima gradnje sagrađene do 2010. godine. Temeljem tih smjernica, PPU-om Grada Velike Gorice formirana su navedena građevinska područja unutar kojih postoji neizgrađeno komunalno opremljeno građevinsko zemljište na kojima je moguće izvesti interpolaciju, dogradnju naselja. Međutim, analizom stanja u prostoru uočena je tendencija širenja naselja novom, u međuvremenu dijelom

ozakonjenom gradnjom izvan okvira formiranih građevinskih područja.

Prijedlog formiranja građevinskih područja naselja:

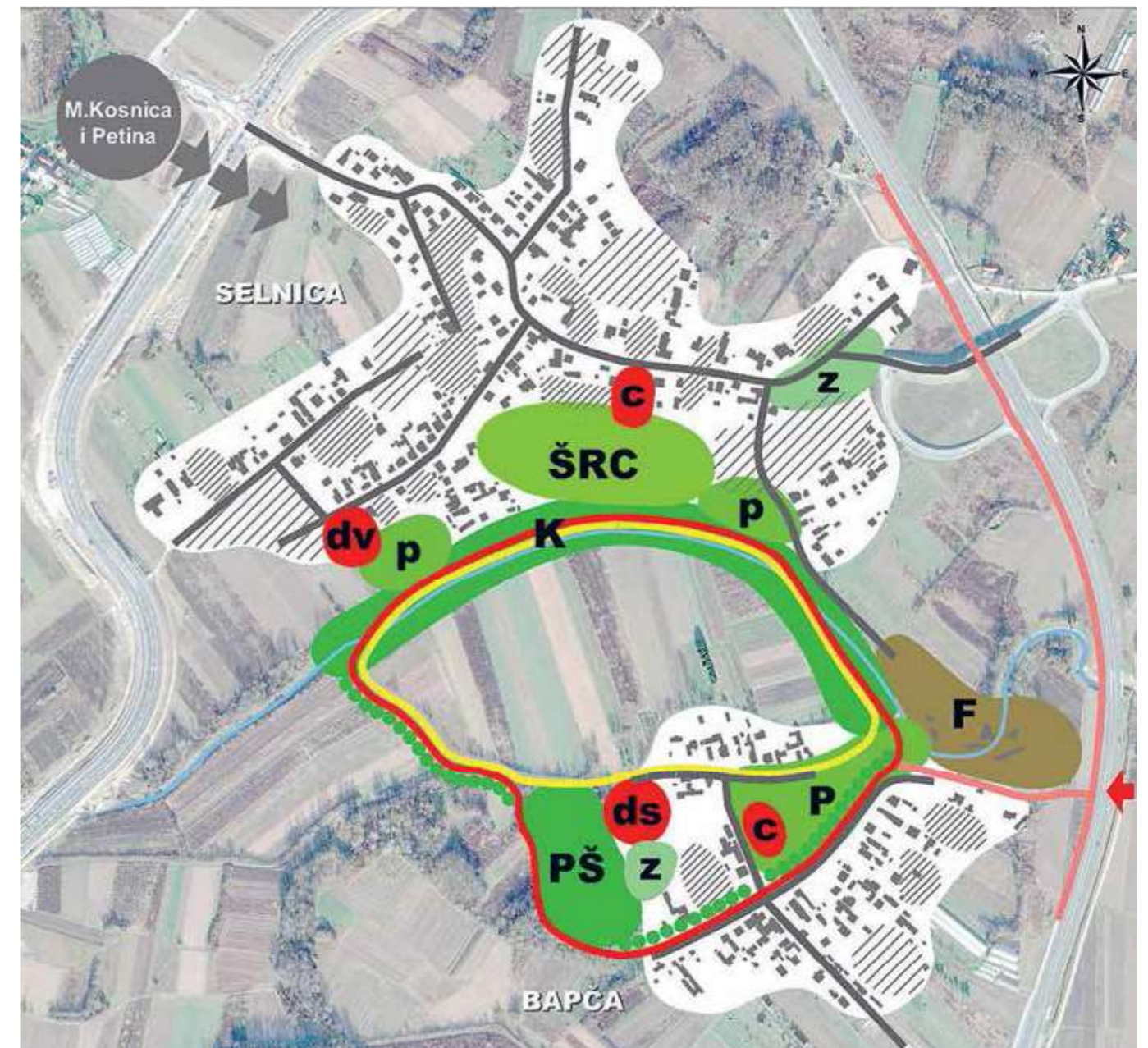
- preispitati prostornim planovima županijske razine utvrđene smjernice za formiranje građevinskih područja naselja u kontaktnom području zračne luke radi omogućavanja dogradnje naselja u zaokružene urbano-ruralne cjeline (obostranom izgradnjom ulica, povezivanjem postojeće gradnje izvan građevinskog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

## PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE

### Koncepcija urbane sanacije - idejno rješenje nove zelene infrastrukture

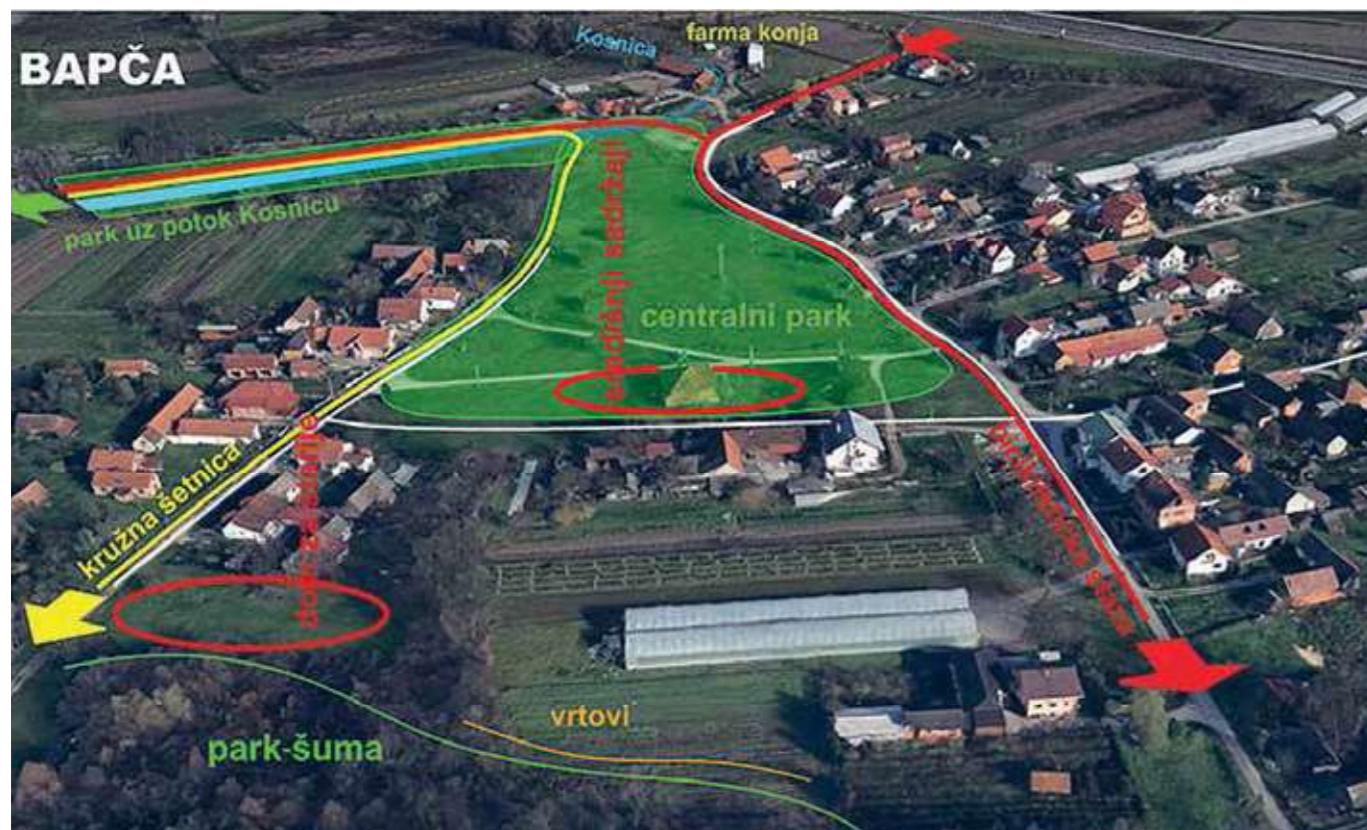
Na tragu prijedloga rješavanja konfliktnih situacija i uočenih mogućnosti prostornog razvoja, utvrđena je koncepcija urbane sanacije naselja Selnica i Bapča, odnosno idejno rješenje nove zelene infrastrukture. Predložena je koncepcija izrađena u skladu s načelima i mjerama provedbe arhitektonskih politika 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)



Prikaz 7. Shema idejnog rješenja urbane sanacije naselja Selnica i Bapča

Izgrađena strukturna naselja	Javni sadržaji	Mikropark
Dogradnja interpolacijama - I. etapa	Središnji sadržaji (MO) i uslužne djelatnosti	Aleja
Dogradnja novom gradnjom - II. etapa	Dječji vrtić	Zaštitno zelenilo - vrtovi
Osnovna ulična mreža naselja	Dom za starije i nemoćne	Kružna šetnica
Farma konja - rekreacija	<b>Zelena infrastruktura</b>	Kružna biciklistička staza
Potok Kosnica	Sportsko-rekreacijski centar	Glavni priključak kružne biciklističke staze
	Park uz potok Kosnicu	
	Park-šuma	
	Centralni park (multifunkcionalni prostor)	



- izrada posebnog kulturnog programa usredotočenog na graditeljsko nasljeđe i arheologiju (dio postava Ekomuzeja ščitarjevačke Posavine u središnjem javnom parkovnom prostoru)
- uređenje i povezivanje parkovnih površina kao mjesta za odmor i rekreaciju (*zelena infrastruktura*)
- poticanje biciklističkog prijevoza i gradnja sigurnih i brzih biciklističkih staza (kružna biciklistička staza povezana na sustav međugradskih biciklističkih staza).

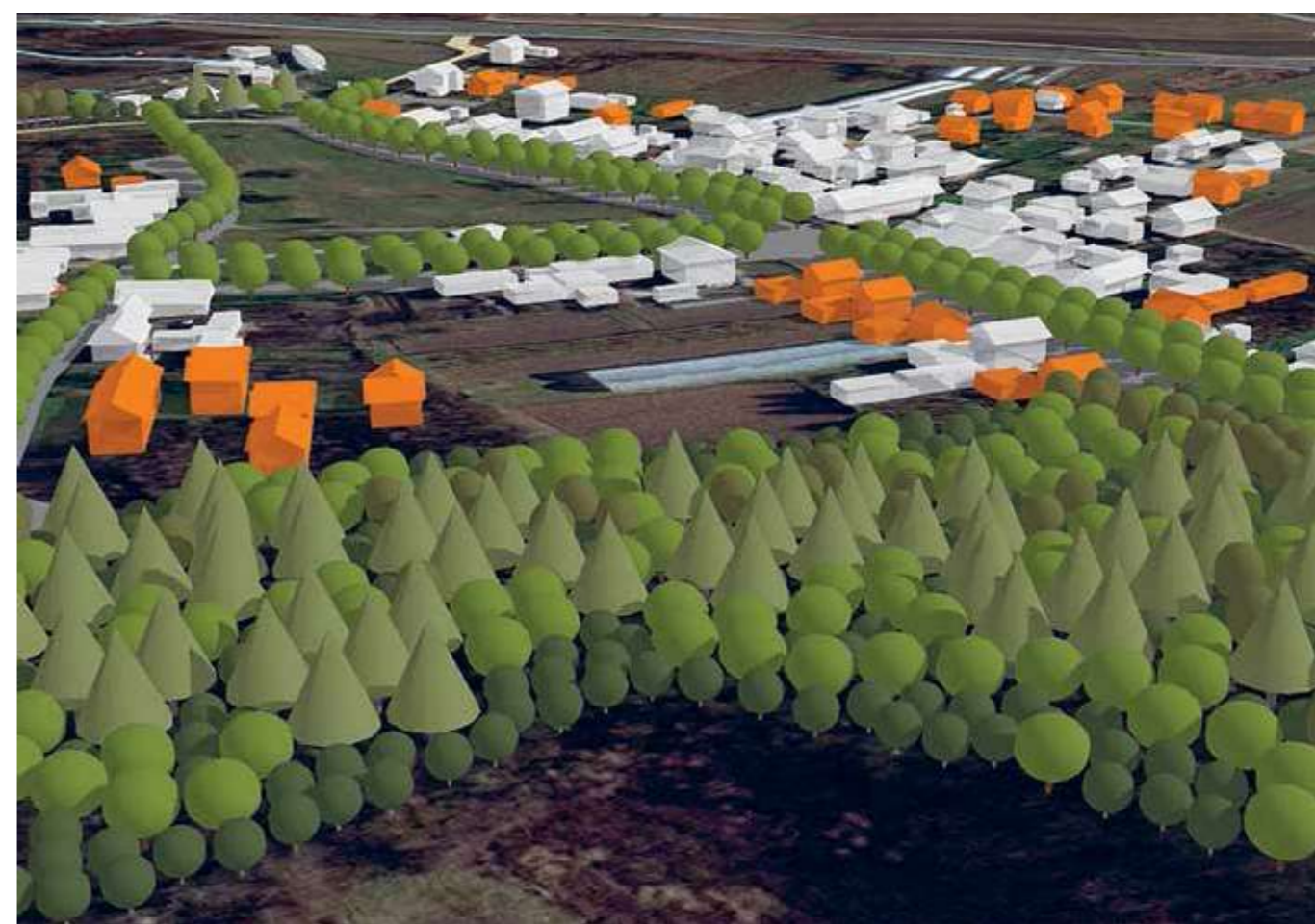
## Javni i društveni sadržaji

### Središnji javni sadržaji

U središnjem dijelu Selnice predviđena je zgrada vijeća Mjesnog odbora (**D\***) s prostorijama za okupljanje i druženje stanovnika te pratećim ugostiteljskim i manjim trgovačkim sadržajima. Neposredno uz zgradu predviđeno je uređenje središnjeg trga i sportsko-rekreacijskog centra, čime bi se javna događanja mogla proširiti i na okolne javne površine. U tom je pogledu središnji trg vrlo bitan jer svojom pozicijom *uvlači* pješaka s glavne mjesne ulice u sustav sportsko-rekreacijskih i javnih parkovnih površina, sustav *zelene infrastrukture*. S obzirom na velik broj djece predškolske dobi u Selnici, planirana je i izgradnja dječjeg vrtića (**D4**). Grad Velika Gorica otkupio je zemljište i pokrenuo izradu projektne dokumentacije za gradnju zgrade dječjeg vrtića.

U skladu s navedenom koncepcijom, izraden je prijedlog urbanističkog plana sanacije koji se temelji na sagledavanju obaju naselja kao jedinstvene funkcionalne cjeline, kojoj gravitiraju naselja Mala Kosnica i Petina, koja su planskim mjerama predviđena za *preseljenje*. S tom pretpostavkom naselje Selnica s Bapčom postaje gravitacijsko središte koje se planira dograditi javnim i društvenim sadržajima interpoliranim u *zelenu infrastrukturu*.

→  
Prikaz 8.  
Vizualizacije idejnog rješenja urbane sanacije naselja Selnica i Bapča; izvor: WEB GIS aplikacija 3D modela idejnog rješenja urbane sanacije naselja Bapča i Selnica, GDi d.o.o. i Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2017.





Primjereno dobnoj strukturi stanovništva naselja Bapča, u njegovu sjeverozapadnom dijelu predviđena je gradnja doma za starije i nemoćne osobe (**D2**). Realizacija doma moguća je u dvije etape. Dio kapaciteta i sadržaja doma moguće je, kao prvu etapu, ostvariti na dijelu čestice unutar utvrđenog građevinskog područja naselja, a vanjski bi sadržaji (park, odmorišta i sl.) mogli biti smješteni na preostalom dijelu čestice. Nakon eventualnog proširenja građevinskog područja na cijelu česticu, prema potrebi, mogla bi se realizirati druga etapa, odnosno izgradnja dodatnih kapaciteta i sadržaja.

Realizacijom planirane prometnice zapadno od postojeće zgrade vijeća Mjesnog odbora u Bapči (**D\***), ona će postati sastavnim dijelom planiranoga središnjeg parka.

#### Sportsko-rekreacijski sadržaji

Uz navedene javne društvene sadržaje, u središnjem dijelu Selnice predviđena je izgradnja sportsko-rekreacijskog centra kao velike javne površine kojom bi se, osim stanovnika tih naselja, koristili i stanovnici gravitirajućih naselja kao što su Mala i Velika Kosnica te Petina. Klupske prostorije (svlačionice, sanitarije, ugostiteljstvo), uprava centra, spremišta i sl. objekti bili bi unutar utvrđenog građevinskog područja (R1) neposredno uz središnji trg i objekt javne namjene. Južno od tih sadržaja izvan građevinskog područja predviđene su površine za rekreaciju na otvorenom bez izgradnje (R2). Na tim je površinama predviđeno igralište za male sportove kao što su mali nogomet, rukomet, košarka, odbojka, tenis, stolni tenis, minigolf, bočalište i sl. Okosnica sportsko-rekreacijskog centra središnja je pješačka aleja kojom se povezuje središnji trg s 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 radi zaštite od buke. Uz navedene rekreacijske površine, predviđeno je da se postojeća farma konja dopuni djelatnošću rekreacijskog jahanja te time upotpune rekreacijski sadržaji šireg područja.

#### Javne zelene površine

Glavnu poveznicu naselja Selnica i Bapča, odnosno njihovih javnih i društvenih sadržaja, činit će interpolirana zelena infrastruktura koja bi se sastojala od međusobno povezanih javnih hortikulturno uređenih površina. Realizaciju zelene infrastrukture u najvećoj mjeri omogućuje to što se velik dio predviđenih parkovnih površina nalazi na zemljištu u javnom vlasništvu.

Kralježnica zelene infrastrukture linearni je park uz potok Kosnicu (**Z1**) koji spaja dva naselja. Park će se hortikulturno urediti čišćenjem korita potoka i, u najvećoj mjeri, očuvanjem zatečenog prirodnog okoliša te eventualnim uklanjanjem oštećenog zelenila koje bi moglo priječiti nesmetan pristup koritu. Uz potok će se sagraditi pješačka i biciklistička staza s pratećom urbanom opremom (klupe, koševi za otpad, rasvjetna tijela niskog intenziteta rasvjete). Na više je mjesta predviđeno nadsvodjenje potoka gradnjom drvenih mostova.

Osim ŠRC-a, predviđeno je i uređenje rekreacijske parkovne površine (**Z2**) tako da se u nju uklapi trim-staza sa spravama za vježbanje. Istočno i zapadno od rekreacijskog parka u Selnici hortikulturno će se urediti manje parkovne površine (**Z1**), i to očuvanjem postojećeg kvalitetnog i sadnjom novog zelenila, izgradnjom dječjih igrališta i postavljanjem prikladne urbane opreme.

Manje parkovne površine uz istočni ulaz u Selnicu (**Z1**) predviđa se urediti kao cvjetnjake s interpolacijom niskog zelenila, čime bi ulaz u naselje dobio reprezentativan izgled. Zaštitne zelene površine (**Z**) neposredno uz prometno čvorište uredit će se sadnjom zelenila radi zaštite od buke tog dijela naselja.

U središtu Bapče predviđeno je uređenje središnjeg parka (**Z1**) obrubljenog alejama, odnosno drvoredom i pješačko-biciklističkim stazama. Zamišljen je kao glavna javna, otvorena višenamjenska površina. Osim sadnje zelenila, predviđeno je uređenje pješačkih staza i površina te postavljanje urbane opreme tako da prostor bude prikladan za različita događanja na kojima je moguće okupljanje i većeg broja ljudi. U središnjem parku planom je predviđen stalni ili povremeni

→  
 Prikaz 9.  
 Prijedlog idejnog  
 rješenja – korištenje  
 i namjena površina

--- Gраница obuhvata  
 urbanističkog  
 plana sanacije

--- Gраница  
 građevinskog  
 područja naselja  
 (GPN)  
 (PPUG Velika  
 Gorica, Sl.g.GVG  
 10/06, 6/08,  
 5/14, 6/14, 8/14,  
 2/15 i 3/15 -  
 pročišćeni tekst)

**KORIŠTENJE I  
 NAMJENA PROSTORA**  
**Površina za  
 razvoj i uređenje  
 naselja**

Stambena namjena  
 (stambene i  
 poslovne zgrade)

Mješovita namjena  
 (stambene,  
 stambeno-poslovne  
 i poslovne  
 zgrade)

Javna namjena  
 (socijalna-dom  
 za starije-D2,  
 predškolska-  
 dječji vrtić-D4)

Javna i poslovna  
 namjena  
 (upravna - mjesni  
 odbor i uslužna)

Sportsko-  
 rekreacijska  
 namjena - ŠRC  
 (središnji  
 sadržaj - klupski  
 prostori i sl.)

**Površine za  
 razvoj i  
 uređenje izvan  
 građevinskog  
 područja**

Rekreacijska  
 namjena  
 (vanjska  
 igrališta malih  
 sportova bez  
 gradnje zgrada i  
 objekata)

Zelene površine  
 (park-Z1,  
 rekreacijski  
 park-Z2, urbani  
 vrtovi-Z3,  
 zaštitno  
 zelenilo-Z,  
 park-šuma-PŠ)

Poljoprivredno  
 gospodarstvo  
 - farma konja

**Prometne i vodne  
 površine**

Prometne površine  
 (ulice, trgovci,  
 pješačke i  
 biciklističke  
 staze)

Vodotok  
 - potok Kosnica

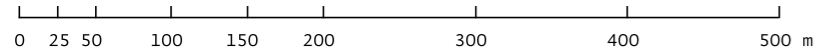
**NAČIN I UVJETI  
 GRADNJE**

Planiranje novih  
 površina za  
 razvoj naselja  
 ako postoji  
 mogućnost za  
 proširenje  
 građevinskog  
 područja naselja  
 (GNP)

Gраница građevne  
 čestice (načelni  
 prijedlog  
 parcelacije)

Postojeće zgrade

Nove zgrade -  
 načelna pozicija



postav dijela Ekomuzeja ščitarjevačke Posavine, postav umjetničkih djela (umjetničke kolonije), postav kapelice i križnog puta i sl. U jugozapadnom dijelu parka predviđeno je dječje igralište. U obuhvatu plana, zapadno od Bapče nalazi se šumarak kojim gospodare Hrvatske šume (**PŠ**). Planom je predviđeno da se, u skladu s posebnim propisima, uredi kao park-šuma i bude dio zelenih površina naselja kojima je svrha zaštite od buke i regeneracija kisika, a kojim bi se ponajprije služili korisnici obližnjeg doma za starije i nemoćne osobe koji se planira graditi. Između stambenih zgrada i doma za starije i nemoćne osobe predviđa se formiranje urbanih vrtova (**Z3**) – podizanjem poljoprivrednih nasada na otvorenom ili u staklenicima i plastenicima. Vrtovima bi se u cijelosti ili djelomično koristilo domicilno stanovništvo (vlasništvo), ali je predviđena i mogućnost da se njima služe korisnici doma za starije i nemoćne osobe.

Parkovne površine i javni sadržaji bit će, predviđa se, međusobno povezani uređenom kružnom šetnicom i biciklističkom stazom dužine oko dva kilometra. Također, šetnica bi mogla biti i križni put s umjetnički oblikovanim postajama te kapelicom u istočnom dijelu središnjeg parka u Bapči. Na dijelu uz ulice i kroz poljoprivredni krajolik staze i šetnice uredile bi se sadnjom drvoreda, čime bi se zelena infrastruktura spojila u zeleni prsten.

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

## Stanovanje i poslovni sadržaji

S obzirom na dosadašnji tijek razvoja i prostornog širenja naselja, koje je ima vrlo dobar geoprometni smještaj i povoljne cijene zemljišta, može se očekivati daljnji pritisak za izgradnju. Stoga je predviđena dogradnja naselja u kompaktne urbano-ruralne cjeline. Predviđena je mogućnost izgradnje nove pretežito stambene gradnje u dvije etape. Prva se etapa odnosi na interpolacije stambenom izgradnjom na neizgrađenom građevinskom zemljištu s paralelnom rekonstrukcijom

ulične i komunalne infrastrukturne mreže. U drugoj etapi, nakon reformiranja građevinskih područja naselja, predviđena je izgradnja duž odgovarajući izgrađene i komunalnom infrastrukturom opremljene ulične mreže, čime bi se naselja zaokružila u logične prostorne cjeline. Stambena je gradnja predviđena unutar dva tipa površina. Prvi je isključivo stambene (**S**), a drugi mješovite namjene (**M**). Unutar navedenih površina stambene i mješovite namjene smjestile bi se stambene zgrade koje bi mogle sadržavati manje prostore poslovnih namjena, primjerice, za obrt, usluge i sl.

Prema načinu gradnje, stanovanje se dijeli na jednoobiteljske (s najviše dvije stambene jedinice) i višeobiteljske (s tri-četiri stambene jedinice) zgrade. Podjela prema navedenom načinu gradnje izvedena 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 gradnja ograničena je na izgradnju jednoobiteljskih zgrada.

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

S obzirom na oblik korištenja, stambena i poslovna izgradnja podijeljena je u dvije kategorije: postojeću i novu gradnju. 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.

Planom je predložena moguća parcelacija, odnosno formiranje građevnih čestica te smještaj novih zgrada sagrađenih u dvije etape. Na istočnom ulazu u Selnicu prikazane su 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 prvoj etapi omogućuje nova izgradnja na 50-ak parcela, od čega 40 u Selnici, a u drugoj etapi predviđena je mogućnost gradnje na dodatnih 50-ak parcela, što ukupno iznosi 100-tinjak novih gradilišta. Preduvjet za realizaciju druge etape jest omogućavanje širenja građevinskih područja naselja u skladu s prostornoplanskim rješenjima pri izradi sljedećih izmjena i dopuna ili novog Prostornog plana Županije.

## Promet

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

### Ulična mreža

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

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

za rekonstrukciju rangirani su kao kolno-pješačke površine.

### Mreža pješačkih i biciklističkih staza i površina

Kad je riječ o omogućavanju lakšeg kretanja pješaka kroz naselja, uz nogostupe koji se nalaze unutar uličnih profila predviđena je i gradnja samostalnih pješačkih staza, ulica i površina. Kolno-pješačkim površinama i pješačkim stazama povezane su *slijepe* ulice 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 s biciklističkom stazom duljine dva kilometra 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

Na rekonstrukciju ulične mreže veže se rekonstrukcija postojeće i gradnja 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 vodova podzemnima. 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.

## Sudjelovanje javnosti

U izradi Pilot-projekta sudjelovala je i javnost ispunjavanjem anketnog upitnika o uočenim problemima korištenja prostora (sudjelovalo je 39% kućanstava) te prisutnošću na javnom izlaganju o Pilot-projektu izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje.

## PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA

Preduvjet za pokretanje sanacije prostora nezakonite gradnje dovršetak je 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 je korak izrada izvješća o stanju u prostoru, koja će biti polazište za pokretanje postupka 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 unapređenje prostornog razvoja s osnovnim preporukama mjera za iduće razdoblje tematski vezano za program sanacije nezakonite gradnje.

Izvješća o stanju u prostoru županijske razine sadržavala bi opće podatke kao što je broj zaprimljenih zahtjeva i rješenja o ozakonjenju po pojedinoj jedinici lokalne samouprave. Detaljniji podaci bili bi potrebni samo za prostore sanacije za koje bi se izradio urbanistički plan uređenja

sanacije županijske razine. Takvi bi detaljniji podaci bili identični onima koji bi bili predstavljeni u izvješćima o stanju u prostoru lokalne razine.

Izvješća o stanju u prostoru lokalne razine trebaju sadržavati sljedeće:

- 1 broj zaprimljenih zahtjeva i rješenja o ozakonjenju po pojedinom naselju, urbanoj aglomeraciji ili nekoj drugoj građevnoj strukturi (izdvojene namjene izvan naselja i sl.)
- 2 za identificirane prostore sanacije strukturirano valja prikazati sljedeće podatke:
  - prostorni raspored nezakonitih, ozakonjenih i postojećih (zakonskih) zgrada po namjeni, dovršenosti, tipologiji i načinu gradnje, osnovnim grupama uvjeta gradnje, infrastrukturnoj opremljenosti
  - broj i raspored stambenih jedinica i korisnika prostora
  - 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.

Izvješćima o stanju u prostoru županijske i lokalne razine treba utvrditi sljedeće:

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

→  
Prikaz 10.  
Prezentacija  
Pilot-projekta  
stanovnicima  
naselja Bapča  
i Selnica

