

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (N.N. 153/13, članak 180.), Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 06/08, 05/14, 06/14, 02/15 i 03/15 pročišćeni tekst). i Programa mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 1/2005, 17/2006) izrađen je Urbanistički plan uređenja naselja Staro Čiče.

Dana 22. ožujka 2013 godine izvršena je izrada elaborata Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselje „Staro Čiče“. Kako je od provedene javne rasprave prošlo više od devet mjeseci i kako je došlo do određenih promjena prostorno-planskog rješenja zbog donošenja II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice, potrebno je u potpunosti ponoviti javu raspravu u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja naselja „Staro Čiče“.

Granica obuhvata ovog Plana utvrđena je Prostornim planom uređenja Grada Velike Gorice (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 06/08, 05/14, 06/14, 02/15 i 03/15 pročišćeni tekst). na kartografskom prikazu 3.a. „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora „ u mjerilu 1: 25000, te na kartografskim prikazima 4.24.a, 4.25.a i 4.32. a „Građevinska područja u mjerilu 1:5000.

Površina obuhvata Plana prema elaboratu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice iznosi 105,98 ha.

Osnovna programska polazišta odnose se na podjelu građevinskog područja naselja Staro Čiče na nekoliko posebnih prostornih cjelina. Unutar tih cjelina potrebno je odrediti zone stambene namjene, zone mješovite namjene, zone javne i društvene, zone proizvodne namjene i za svaku cjelinu odrediti uvjete gradnje, mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, te uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina. U Urbanističkom planu uređenja naselja Staro Čiče potrebno je odrediti zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje naselja Staro Čiče.

Osnovna programska polazišta odnose se na određivanje koridora novih prometnica unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja prema uvjetima određenim u Prostornom planu uređenja Grada Velika Gorica, te uređenje pratećih sadržaja.

U Urbanističkom planu uređenja naselja Staro Čiče potrebno je odrediti koridore komunalne i druge infrastrukture, te uvjete gradnje u naselju Staro Čiče (vodovodna mreža, kanalizacija, elektroopskrba – uvjeti uređenja za javnu rasvjetu, uvjeti izgradnje trafostanica, telekomunikacijski sustavi, uvjeti gradnje javnih govornica, plinoopskrba) i predvidjeti koridore planirane infrastrukture.

Obveze iz PPUG Velika Gorica

Prema **Prostornom planu uređenja Grada Velika Gorica** definirana je organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina .

Građevinsko područje naselja je prostorna zona koja je sastavljena od izgrađenog područja naselja i Planom utvrđene površine potrebne za razvoj i širenje naselja. Unutar građevinskog područja naselja Planom je utvrđeno stanovanje kao osnovna namjena korištenja prostora, ali je dozvoljeno korištenje prostora i u druge namjene koje su 1

prateće funkcije stanovanja i direktno utječu na poboljšanje kvalitete stanovanja.

U okviru naselja sadržane su zone namijenjene razvoju određenih djelatnosti ili specifičnih namjena prostora (mješovite namjene, urbane funkcije, javne i društvene namjene, radno-proizvodne zone, komunalna infrastruktura i urbano zelenilo).

Pored zajedničkih općih uvjeta za izgradnju i uređenje građevinskog područja naselja prilikom izrade UPU-a potrebno je poštivati slijedeće uvjete:

- riješiti prohodnost i prometnu pristupačnost zone
- osigurati min. 30 m² površine obuhvata zelenila po stanovniku (broj stanovnika prema planiranom broju za 2015. godinu prema PPUG Velika Gorica).

Individualnim stambenim građevinama smatraju se obiteljske građevine i to: jednoobiteljske građevine s najviše dvije stambene jedinice i višeobiteljske građevine s najmanje 3, te najviše 4 odvojene stambene jedinice. Mogu se graditi na samostojeći ili dvojni način.

Minimalna površina građevne čestice (m²) za obiteljske građevine iznosi: za samostojeće objekte 350 m², a za dvojne 300 m². Jednoobiteljske građevine imaju max. visinu Po/S+Pr+1, dok je max. visina višeobiteljskih građevina Po/S+Pr+1+Pk.

Maksimalna izgrađenost građevne čestice za određeni način gradnje obiteljskih građevina (Kig):

- samostojeći kig= 0.1-0.4,
- dvojni kig= 0.1-0.4,

Prilikom izgradnje u zonama gospodarske namjene – pretežno proizvodne (I) primjenjuju se za predmetne građevine slijedeći uvjeti: gospodarske namjene - proizvodno-poslovne – (I, K), koncipirani su tako da:

Prilikom izgradnje u zonama gospodarske namjene – pretežno proizvodne (I) primjenjuju se za predmetne građevine slijedeći uvjeti: gospodarske namjene - proizvodno-poslovne – (I, K), koncipirani su tako da:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,25 ha, a najveća 1 ha,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje 3,0 m uz primjenu mjera zaštite sukladno propisu kojim su određene mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti usvezi međusobnih udaljenosti i visina građevina, visina građevina (V) može iznositi najviše 9,0 m, etažna visina građevina može iznositi najviše $E=Po+S+P+1$, a najmanje $E=P$,
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- vrsta pokrova i broj streha budu u skladu s namjenom funkcijom građevine,
- udaljenost građevina proizvodne namjene od građevina unutar građevinskih područja naselja u kojima ljudi borave i rade izuzev proizvodnih građevina, iznosi najmanje 10 m.
- ograda građevne čestice može biti najveće visine 2,5m s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m.
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba),
- se na građevnoj čestici koja graniči sa građevinskom česticom na kojoj se nalazi postojeća ili se omogućuje nova stambena ili pretežito stambena ili ugostiteljskoturistička (hotel) izgradnja osigura uz tu česticu tampon visokog zelenila najmanje širine od 2

5,0 m.

Građevine i sadržaji javnih i društvenih djelatnosti (D) mogu se graditi pod slijedećim uvjetima:

Na jednoj građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu građevinu javnih djelatnosti, a uz nju pomoćne građevine s time da izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- za građevinu kulturne, upravne i vjerske namjene najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m² uz najveći k_{ig} od 0,3,
- za građevinu predškolske ustanove najmanja površina građevne čestice iznosi 2.000 m² uz najveći k_{ig} od 0,3,
- za građevinu osnovne škole, i dom zdravlja najmanja površina građevne čestice iznosi 10.000 m² uz najveći k_{ig} od 0,4,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini, ali ne manja od 3,0 m,
- najveća etažna visina građevina iznosi $E=P_o+S+P+2+P_k$,
- građevina ili građevna čestica ima osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 3,0 m,
- najmanje 25% od ukupne površine građevne čestice namijenjene izgradnji građevinama odgojne i obrazovne, te zdravstvene i socijalne djelatnosti mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- se pri projektiranju primjenjuju slijedeći normativi:

Sadržaj	min. GBP (m ²)	Min. površina građevne čestice
Predškolska ustanova	3 m ² /djetetu	10-20 m ² /djetetu
Osnovna škola	5 m ² /učeniku u jednoj smjeni	25-50 m ² /učeniku u jednoj smjeni
Dom socijalne skrbi	15 m ² /korisniku	50 m ² /korisniku
Ambulanta	0,04 m ² /stalnom stanovniku gravitirajućeg područja	-

Unutar obuhvata Plana određene su površine unutar naselja koje će se uređivati kao javne površine zelenila: Z1- javni park i Z2- igralište.

Na pješačkim površinama parka (Z1) moguće je uređivati dječja igrališta, staze i odmorišta. Pored toga moguće je graditi manje prizemne javne građevine, paviljone, sanitarne čvorove, fontane, postavljati manja dječja i športska igrališta, spomen obilježja tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5% ukupne javne zelene površine i parka. Parkovi s pripadajućim građevinama i opremom dimenzioniraju se i oblikuju u okviru cjelovitog uređenja javne zelene i parkovne površine.

Na površinama igrališta (Z2) predviđa se uređenje dječjih igrališta.

Za izgradnju i uređenje parkova potrebno je izraditi hortikulturni projekt.

Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 06/08, 05/14, 06/14, 02/15 i 03/15 pročišćeni tekst). i Programa mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 1/2005, 17/2006).

Područje obuhvata Plana namijenjeno je uglavnom mješovitoj i stambenoj namjeni koja unutar predviđenog prostora preferira stambenu funkciju, te se uz nju formiraju i

ostale prateće funkcije (javna i društvena, proizvodna).

Predstoje radovi na njegovom uređenju i strukturiranju uz dopunu javnih i društvenih, te poslovnih sadržaja.

Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na grafičkom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000.

Područje obuhvata prema načinu gradnje definirano je kao:

- | | |
|--|-------|
| – stambena namjena | – S |
| – mješovita namjena | – M |
| – javna i društvena namjena | – D |
| - upravna | – D1 |
| – gospodarska namjena | |
| – proizvodno-poslovna | – I,K |
| – športsko-rekreacijska namjena | – R1 |
| – javne zelene površine | |
| - javni park | – Z1 |
| - igralište | – Z2 |
| – zaštitne zelene i krajobrazne površine | – Z |
| – površine infrastrukturnih sustava | – IS |

Stambena namjena - S

Površine stambene namjene (S) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene, stambeno-poslovne, poslovne ili javne namjene.

Stambenim građevinama smatraju se građevine individualne (jednoobiteljske i višeobiteljske) stambene namjene i stambeno-poslovne građevine.

Unutar građevina osnovne (stambene) namjene mogu se pojaviti i gospodarski sadržaji koji podrazumijevaju neopasne uslužne (turističke, servisne /servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl., osobne usluge, autopraonice / i druge usluge), trgovačke, komunalno-servisne i zanatsko-proizvodne djelatnosti, koje ne stvaraju štetne utjecaje po ljudsko zdravlje i okoliš (buka, zagađenje zraka, vode i tla). Također se mogu pojaviti i javni i društveni sadržaji koji su dimenzijama i režimom podređeni osnovnoj namjeni.

U manjim poslovnim građevinama na građevnim česticama unutar površina stambene namjene, mogu se nalaziti svi nestambeni sadržaji dozvoljeni unutar površine stambene namjene, osim stanovanja.

Javne zelene površine (parkovi, igrališta i odmorišta) unutar površina ove namjene mogu se graditi bez prostornog ograničenja.

Mješovita namjena –M

Površine mješovite namjene (M) namijenjene su izgradnji stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina.

Unutar površina mješovite namjene mogu se graditi i uređivati prostori za uredske, trgovačke, uslužne, javne, ugostiteljske, komunalne i slične sadržaje koji režimom ili načinom korištenja ne smetaju stanovanju i ne utječu na okoliš (prodavaonice robe široke potrošnje, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, predškolske ustanove, tihi obrt i usluge domaćinstvima, društvene organizacije, sadržaje kulture, vjerske zajednice, pošta, banka, ugostiteljstvo i sl.). Navedeni prateći sadržaji mogu se smještati u sklopu stambene građevine, kao i u zasebnoj građevini na istoj građevnoj čestici.

Unutar površina mješovite namjene na zasebnim građevinskim česticama površine do 0,5 ha, mogu se graditi i uređivati prostori za: javnu i društvenu namjenu, vjerske građevine, uredski prostori, ugostiteljstvo, usluge, javne garaže i parkirališta.

U zoni ove namjene ne mogu se graditi novi trgovački i poslovni centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji, koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Potencijalno opasne djelatnosti po ljudsko zdravlje i okoliš, kojima se obavljaju uslužne djelatnosti (servis automobila, ugostiteljske djelatnosti s glazbom i sl.), trgovačke djelatnosti (tržnica, prodaja građevinskog materijala i sl.), komunalno-servisne i proizvodne djelatnosti (zanatska proizvodnja - limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i sl.), mogu se obavljati ukoliko tehnološko rješenje, veličina građevne čestice i njen položaj u naselju i predviđene mjere zaštite okoliša to omogućavaju.

Javne zelene površine (parkovi, igrališta i odmorista) unutar površina ove namjene mogu se graditi bez prostornog ograničenja.

Javna i društvena namjena - D

Površine javne i društvene namjene - D namijenjene su smještaju:

- javnih (upravna, udruga građana, političke stranke i druge javne organizacije, socijalna, zdravstvena, odgojno- obrazovna, kulturna, vjerska)
- i športsko rekreacijskih djelatnosti.

Gospodarska namjena-proizvodno-poslovna - I,K

Površine gospodarske namjene - proizvodno-poslovne – (I, K), namijenjene su smještaju proizvodnih i poslovnih građevina trgovačkih, uslužnih i komunalno-servisnih sadržaja.

Unutar zona ove namjene mogu se graditi proizvodni kompleksi kao skup proizvodnih, skladišnih, upravnih i drugih pratećih i pomoćnih građevina, te vanjskih površina u svrhu obavljanja proizvodne djelatnosti. Pod pratećim građevinama podrazumijevaju se građevine ili prostori trgovačke i ugostiteljske djelatnosti za pripremu i posluživanje hrane i pića GBP do najviše 10% od ukupne GBP proizvodnog kompleksa ili proizvodne građevine. Osim proizvodnih kompleksa unutar ove zone dozvoljen je smještaj poslovnih djelatnosti, unutar poslovnih kompleksa ili na zasebnim građevnim česticama.

Javne zelene površine – Z1

Javni park – Z1 je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekološko, edukativno estetskih i rekreativnih površina.

Oblik parka određuje način i razinu opremljenosti sadržajima, građevinama i drugom opremom, što se određuje projektima opremanja.

Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini, a određena je urbanim pravilima.

Dječje igralište – Z2

Na površinama igrališta (Z2) predviđa se uređenje dječjih igrališta. Sadržaj i oprema igrališta uvjetovana je realizacijom planirane površine u cjelini, a određena je urbanim pravilima.

Zaštitne zelene površine – Z

Unutar obuhvata Plana određene su površine koje će se uređivati kao zaštitne zelene površine - Z.

Zaštitne zelene površine su površine izvan cestovnih koridora, a koje prema Odredbama ovog Plana nisu gradive površine, već su u funkciji ambijentalnih vrijednosti naselja. Zaštitne zelene površine oblikovane su radi potrebe zaštite okoliša (tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.)

Unutar zaštitnih zelenih površina ne mogu se graditi nikakve građevine, osim postave infrastrukturnih vodova ispod zemlje.

Športsko-rekreacijska namjena – R1

Pod građevinama i površinama športsko-rekreacijske namjene unutar površine športsko rekreacijske namjene – rekreacija – R1, podrazumijevaju se:

- površine namijenjene isključivo za rekreativne aktivnosti (pješačke, biciklističke i trim staze, uređena travnata športska igrališta, streljana) sa pomoćnim građevinama (spremišta športskih rekvizita, ognjišta za grilanje, javne sanitarije i sl.). Obzirom da se površina športsko-rekreacijske namjene nalazi u kontaktnoj zoni C-E, unutar koje su, od strane Konzervatorskog odjela, propisani posebni uvjeti gradnje, prilikom gradnje pomoćnih građevina potrebno se pridržavati istih.

Infrastrukturne površine - IS

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža i raskršća
- parkirališta
- autobusne stanice
- biciklističke staze
- pješačke staze, putevi i slično

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

	Površina	%
Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	105,98 ha	100
Negradive površine		
1) Z1 – javne zelene površine	1,31 ha	1,24
2) Z – zaštitne i krajobrazne zelene površine	1,25 ha	0,89
3) IS – površine infrastrukturnih sustava – površina zaštitnog zelenila unutar cestovnih koridora (0,8 ha)	13,40 ha	12,64
Sveukupno negradive površine	15,65 ha	14,77
Gradive površine		
4) R1 – športsko-rekreacijska namjena	1,21 ha	1,14
5) S – stambena namjena	46,38 ha	43,76
6) M – mješovita namjena	19,70 ha	18,59
7) I,K – gospodarska namjena - proizvodno-poslovna	20,34 ha	19,19
8) D – javna i društvena namjena	2,70 ha	2,55
Sveukupno gradive površine	90,33 ha	85,23

Unutar obuhvata UPU-a (105,98 ha) negradive površine zauzimaju 15,65 ha, što iznosi 14,77% ukupne površine obuhvata.

Od toga na javne zelene površine, zaštitno zelenilo, te na zaštitno zelenilo unutar cestovnih koridora i krajobrazno zelenilo otpada površina od 3,36 ha, što čini 21,47% negradivih površina.

Kad se ozelenjenim površinama unutar negradivog dijela doda površina od min. 20% ozelenjenih gradivih površina stambene i mješovite namjene izgrađenog dijela naselja koja iznosi 7,0 ha, te površina od min. 30% ozelenjenih gradivih površina stambene i mješovite namjene neizgrađenog dijela naselja koja iznosi 9,30 ha dobivamo površinu od 19,20 ha, što je 18,4 % ukupne površine obuhvata Plana.

Unutar obuhvata UPU-a (105,98 ha) površine za gradnju stambene i mješovite namjene zauzimaju 66,08 ha ili 62,35% ukupne površine obuhvata Plana.

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju (prosječan koeficijent

7

za gradnju $k_{ig}=0,35$), ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 22,3 ha (222950 m²) ili 21,33% ukupne površine obuhvata Plana.

1. Očekivana tlocrtna izgrađenost neizgrađenog područja stambene i mješovite namjene (S, M1) je cca 55737 m² uz prosječni koeficijent izgrađenosti 0,25
2. Očekivana GBP svih izgrađenih objekata na području neizgrađenog dijela obuhvata je cca 111475 m², uz prosječni koeficijent iskoristivosti 0,50
3. Očekivana gustoća naseljenosti zone stambene i mješovite namjene na neizgrađenom području obuhvata iznosi:
 $G_{nst} = 2593 \text{ st} / 31,12 \text{ ha} = 83 \text{ st} / \text{ha}$

Broj stanovnika neizgrađenog dijela obuhvata dobiven je prema kriteriju 60 m² ukupnog GBP-a neizgrađenog dijela po stanovniku, što iznosi cca 2593 stanovnika.