



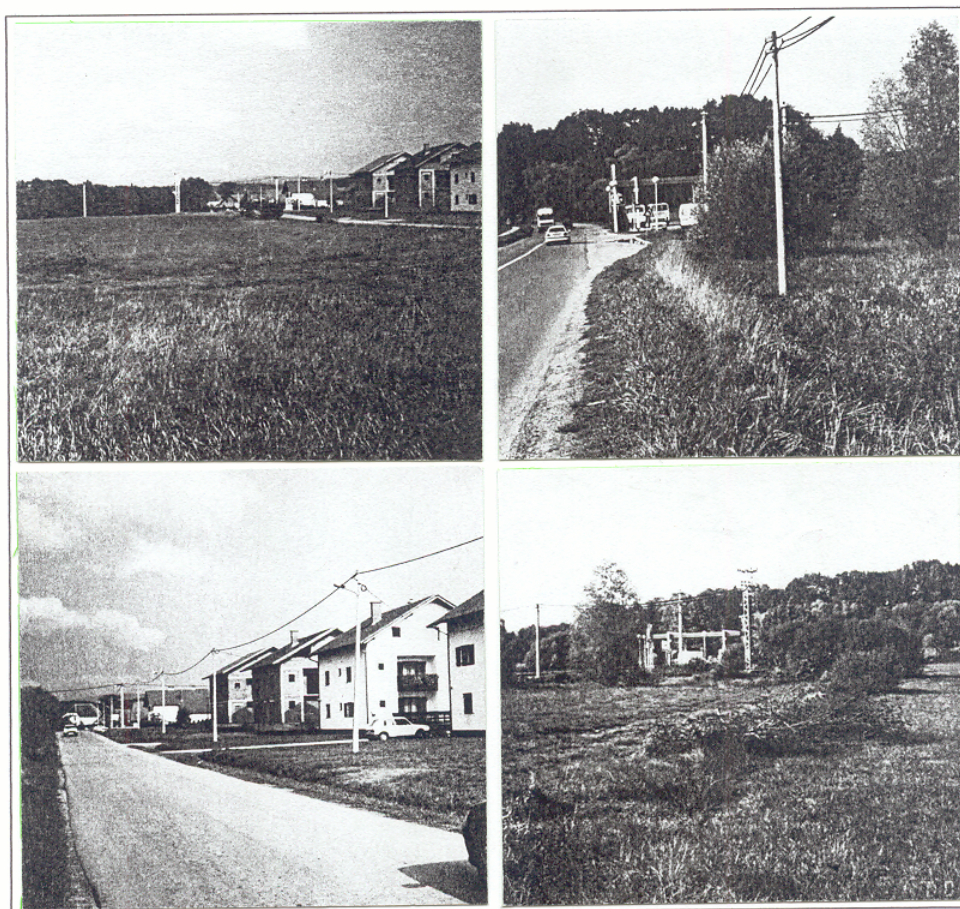
Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o.

10 000 ZAGREB, Odranska 2

tel-fax 01/61-90-356, 01/61-90-332

Matični broj tvrtke CPA d.o.o: 1148826, oznaka djelatnosti: 074200, e-mail: cpa@zg.tel.hr

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA **OPĆINA POPOVAČA**



DETALJNI PLAN UREĐENJA POSLOVNO-STAMBENE ZONE U POPOVAČI

Zagreb, veljača 2001.

Naručitelj: **OPĆINA POPOVAČA**
Općinsko poglavarstvo
Odsjek za komunalno gospodarstvo
POPOVAČA, Trg grofova Erdödy 5

Koordinacija: Mirjana Starčević, dipl.ing.građ.

Broj ugovora / datum: 121/2000 18. rujan 2000.

Naziv plana: **DETALJNI PLAN UREĐENJA
POSLOVNO-STAMBENE ZONE U
POPOVAČI**

Izvršitelj: **CPA d.o.o.**
Centar za prostorno uređenje d.o.o.
ZAGREB, Odranska 2
Direktor CPA d.o.o.: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.

Autori plana: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh.
Neda Kaminski-Kirš, dipl.ing.arh.
Andrea Pintar, dipl.ing.arh.

**Idejno urbanističko
rješenje vodoopskrbe i
odvodnje:** H-ING 91 d.o.o., Zagreb
Mirjana Suligoj, dipl.ing.građ.

**Idejno urbanističko
rješenje elektroopskrbe
i javne rasvjete:** MRAZEK d.o.o., Zagreb
Stjepan Mrazek, ing.el.

**Idejno urbanističko
rješenje plinifikacije:** MHM d.o.o., Zagreb
Dubravko Vlahović, dipl.ing.stroj.

**Idejno urbanističko
rješenje mreže
telekomunikacija:** HT, TK centar Sisak
MRAZEK d.o.o., Zagreb
Stjepan Mrazek, ing.el.

Mjesto i datum: Zagreb, ožujak 2001.

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA	
OPĆINA POPOVAČA	
DETALJNI PLAN UREĐENJA POSLOVNO-STAMBENE ZONE U POPOVAČI	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Popovača: Službene novine Općine Popovača 2/2000	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Općine Popovača 06/01 od 15.10.2001.
Javna rasprava (datum objave): 28.05.2001.	Javni uvid održan: od 06.06. do 06.07.2001.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M P	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Mirjana Starčević, dipl.ing.građ. vlastoručni potpis
Pravna osoba koja je izradila Plan: CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., Zagreb, Odranska 2	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M P	Odgovorna osoba: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. vlastoručni potpis
Koordinatori Plana: Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. (CPA d.o.o. Zagreb) - od strane izvođača Mirjana Starčević, dipl.ing.građ. (Općina Popovača) - od strane naručitelja	
Stručni tim u izradi plana: 1. Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. 2. Neda Kaminski-Kirš, dipl.ing.arh., 3. Andrea Pintar, dipl.ing.arh. 4. Mirjana Suligoj, dipl.ing.građ. 5. Stjepan Mrazek, ing.elekt. 6. Dubravko Vlahović, dipl.ing.stroj.	
Pečat predstavničkog tijela: M P	Predsjednik predstavničkog tijela: vlastoručni potpis
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M P



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine
Konzervatorski odjel u Zagrebu

Klasa: 612-08/01-01/56
Urbroj: 532-19-01-01- 4/BDB/BS
Zagreb, 24.09.2001.

OPĆINA POPOVAČA
Odsjek za komunalno gospodarstvo
44000 POPOVAČA

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, na temelju članka 56. u svezi s člankom 6. stavkom 1. točke 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine br. 69/99), rješavajući zahtjev Centra za prostorno uređenje i arhitekturu, d.o.o, Zagreb, Odranska 2, izdaje

SUGLASNOST

na prijedlog Detaljnog plana uređenja poslovno stambene zone u Popovači.

Uvidom u priloženu dokumentaciju konstatirano je da je izrađena sukladno odredbama članka 56. stavke 2. i 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Po ovlasti ministra:

Pročelnik:

Tomislav Petrincec, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. Općina Popovača
Odsjek za komunalno gospodarstvo
44000 Popovača
2. CPA, d.o.o.
Odranska 2
10000 Zagreb
3. Pismohrana, ovdje

Sadržaj	strana
---------	--------

I. Obrazloženje	1
0. U V O D	
1. POLAZIŠTA	2
1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana	2
1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	3
1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	9
1.1.3. Obveze iz planova šireg područja	12
1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	15
2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	17
2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	17
2.1.1. Program izgradnje sadržaja, uređenja površina i zemljišta	17
2.2. Detaljna namjena površina	18
2.2.1. Organizacija prostora zone	18
2.2.2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	21
2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	27
2.3.1. Idejno rješenje prometne i ulične mreže	
2.3.2. Idejno rješenje vodoopskrbe	
2.3.3. Idejno rješenje odvodnje	
2.3.4. Idejno rješenje elektroopskrbe i javne rasvjete	
2.3.5. Idejno rješenje telekomunikacija	
2.3.6. Idejno rješenje plinifikacije	
2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	
2.4.1. Uvjeti i način gradnje,	
2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	
2.5. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	
2.5.1. Zaštita zraka od zagađivanja	
2.5.2. Zaštite tla i vode od zagađivanja	
2.5.3. Zaštite od buke i vibracija	
2.5.4. Prikupljanje otpada na području obuhvata	
2.5.5. Mjere zaštite od požara	

II. Odredbe za provođenje

- Uvjeti određivanja namjene površina
 - Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
 - Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
 - Namjena građevina
 - Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Oblikovanje građevina
 - Uređenje građevnih čestica
-

Sadržaj**strana**

-
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trasa i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
 - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
 6. Uvjeti i način gradnje
 7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
 8. Mjere provedbe plana
 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
 10. Uvjeti za izgradnju skloništa

POPIS KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

mj. 1:1.000

-
0. POSTOJEĆE I PLANIRANE GRAĐEVINSKE ČESTICE
 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
 2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.1. IDEJNO RJEŠENJE PROMETA I TELEKOMUNIKACIJA
 - 2.2. IDEJNO RJEŠENJE ELEKTROOPSKRBE, JAVNE RASVJETE, VODOOPSKRBE, ODVODNJE I PLINOOPSKRBE
 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
 4. UVJETI GRADNJE
-

I. OBRAZLOŽENJE

0. UVOD

Temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 35/99 i 61/00) i točke 6. "Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Popovača" za razdoblje 1998.-2000. godina (Službene novine Općine Popovača 2/2000), predviđena je izrada **Detaljnog plana uređenja poslovno-stambene zone u Popovači**. Temeljem raspisanog javnog natječaja, izrada spomenutog DPU-a povjerena je tvrtki CPA d.o.o. iz Zagreba. Granica obuhvata DPU-a poslovno-stambene zone u Popovači određena je granicama sljedećih katastarskih čestica K.O.Popovača:

- kčbr. 1084/1,
- kčbr. 1084/2,
- kčbr. 1084/3,
- kčbr. 1085,
- kčbr. 1086.

S jugoistočne strane granica obuhvata je županijska cesta Ž 3131 (Popovača - Gornja Jelenska), sa jugozapadne strane granica građevne čestice benzinske stanice i dijelom županijska cesta Ž 3124 (Popovača - Kutina), sa sjeverne strane granica je regulirani tok potoka Jelenska, a sa sjeveroistočne strane granica je otvoreni kanal.

Površina obuhvata DPU-a poslovno-stambene zone iznosi cca 4,5 ha, odnosno točno 44.836 m², a cjelokupno navedeno zemljište u vlasništvu je Općine Popovača.

Planerskim zadatkom za izradu DPU-a Poslovno-stambene zone, dostavljenim izrađivaču plana pri raspisu javnog natječaja za izradu navedenog plana, koji je sastavni dio elaborata "Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Popovača", određeni su sljedeći ciljevi izrade:

- svrhovito gospodarenje prostorom kroz privođenje zemljišta namjeni utvrđenoj planom višeg reda,
- poticanje razvitka djelatnosti u kojima će se zaposliti radno aktivno stanovništvo,
- razvoj prometnog sustava i komunalno opremanje zemljišta,
- doprinos urbanom i osmišljenom razvitku općinskog središta,
- prodajom uređenog građevinskog zemljišta omogućavanje cjelokupnog razvitka Općine Popovača.

U izradi Plana korišteni podaci i dokumentacija tijela državne uprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i drugih pravnih osoba:

- **ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE**
klasa 340-01/00-04/130, urbroj 2176-81-31-00-1319.2 od 02.11.2000.
- **HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE DD**
TK centar Sisak, broj 2.1-13234/00 od 31.10.2000.
- **HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA DD**
DP ELEKTRA KRIŽ, broj 4/072-7216 od 06.11.2000.
- **HRVATSKE VODE DD**
Projekt regulacije potoka Jelenska
- **MOSLAVINA d.o.o. Kutina**
podaci o uličnim instalacijama vodovoda, kanalizacije i plina od 06.03.2000.
- **HIDROPROJEKT Zagreb**
Konceptijsko rješenje sistema odvodnje MZ Popovača, broj 548 iz 1991. godine
- **URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE, Zagreb**
Prijedlog PPU Općine Popovača, 2000.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

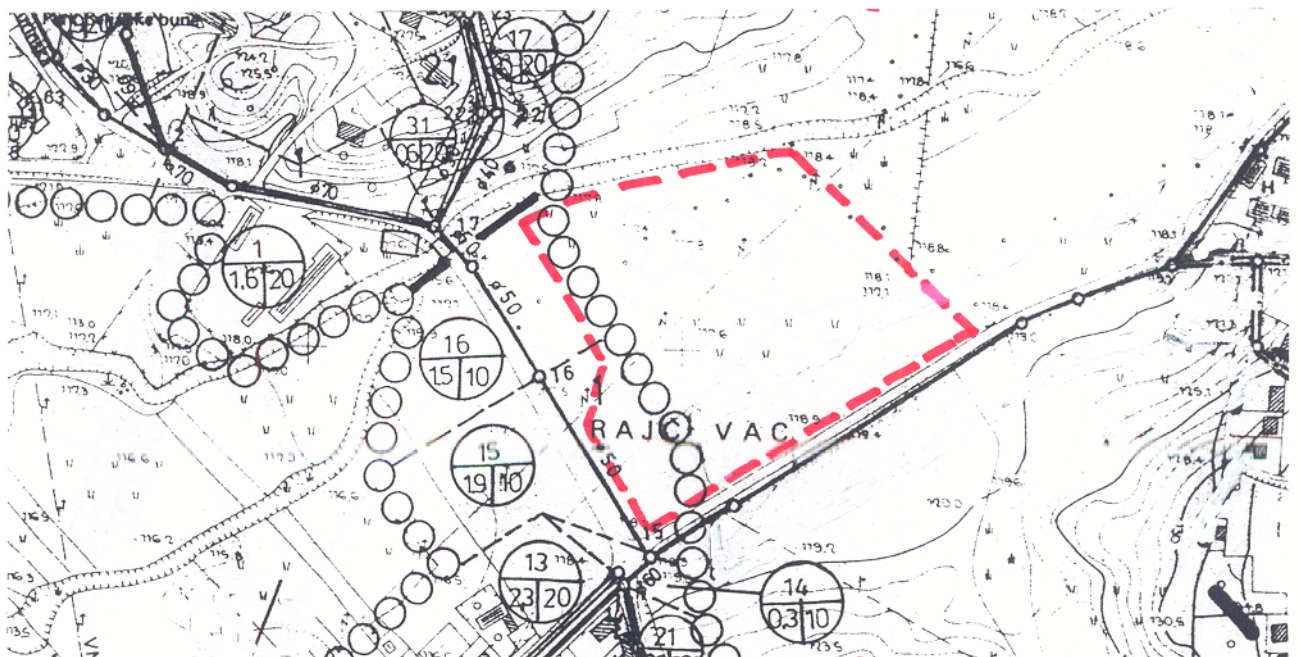
Područje obuhvata DPU-a Poslovno-stambene zone u Popovači čini prostor između županijske ceste Ž 3131 Popovača - Gornja Jelenska na jugoistoku, granice građevne čestice benzinske stanice i dijelom županijske ceste Ž 3124 Popovača - Kutina na jugozapadu, reguliranog toka potoka Jelenska na sjeveru i otvorenog kanala na sjeveroistoku. Na predmetnim građevnim česticama nema izgrađenih građevina, a rubno (koridorima spomenutih županijskih prometnica) položena je potrebna komunalna infrastruktura za priključenja građevina.

Spomenuti je prostor ravan, s zanemarivo malim visinskim razlikama, a ustvari predstavlja dolinu potoka Jelenska, koji teče sjeverozapadnim rubom obuhvata, iz pravca sjevera prema jugu. Ta je činjenica ujedno i glavni uzrok da spomenuto područje do sada još nije bilo urbanizirano (opasnost od visokih voda), a planiranom regulacijom i zaštitnim radovima (gradnja nasipa) potoka Jelenska biti će ostvareni preduvjeti da se područje obuhvata izgradi u skladu s predloženim Planom.

Zbog svojeg prometnog položaja, kao i mogućnosti priključaka na komunalnu infrastrukturu, prostor obuhvata predstavlja izrazito pogodno potencijalno područje za izgradnju poslovnih i poslovno-stambenih građevina.

Po svojim prirodnim karakteristikama područje Plana nema kvaliteta koje bi trebalo posebno čuvati i valorizirati, s obzirom da se radi o prostoru unutar građevinskog područja naselja Popovača, koji se koristi povremeno kao poljoprivredna površina, a djelomično je ugrožen visokim vodama potoka Jelenska (zbog čega se i planira regulacija korita potoka Jelenska).

Područje predstavlja jedan od naznačajnijih ulaznih područja u prostor centra Popovače iz smjera Kutine, te stoga izrada ovog Plana predstavlja pokušaj urbanističkog definiranja promatrane zone u skladu s konkretnim zahtjevima naručitelja, koji je svoje interese definirao već navedenim Programom mjera.



PODRUČJE OBUHVATA DETALJNOG PLANA UREĐENJA POSLOVNO-STAMBENE ZONE U POPOVAČI
mj. 1:5.000

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Prirodno-geografska obilježja

Područje obuhvata nalazi se u neposrednoj blizini centra Popovače, u istočnom dijelu. Radi se o području omeđenom županijskom cestom Ž 3131 Popovača - Gornja Jelenska, granicom građevne čestice benzinske stanice i dijelom županijskom cestom Ž 3124 Popovača - Kutina, reguliranom toku potoka Jelenska i otvorenom kanalu na sjeveroistoku. Prostor je relativno pravilnog trapezastog oblika, s prosječnom duljinom stranica od cca 200 - 220 m. Zona je trenutno izložena visokim vodama potoke Jelenska, što će se urediti njegovom planiranom regulacijom, a projekt regulacije uključen je u Plan.

Prirodne vrijednosti prostora

Područje obuhvata se povremeno koristi kao poljoprivredno zemljište (sadnja ratarskih kultura, livade). Na području zone nema visoke vegetacije, koju bi trebalo čuvati Planom.

Kulturno-povijesne vrijednosti u prostoru

Prostor obuhvaćen Planom nema kulturno-povijesnih karakteristika i vrijednosti koje bi trebao posebno štiti.

Analiza postojeće izgradnje

Na području obuhvaćenim Planom nema izgrađenih građevina.

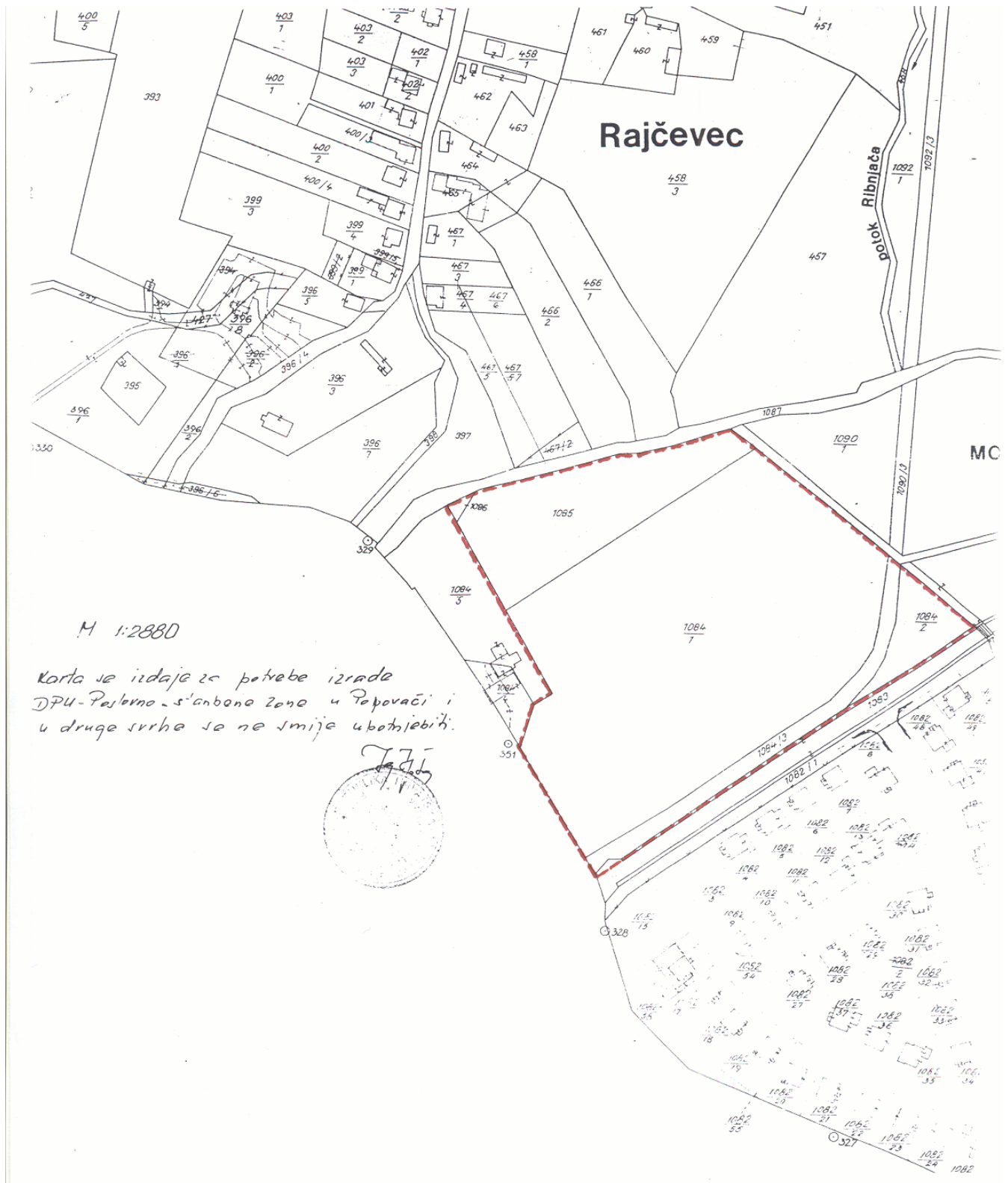
Stanje vlasničkih odnosa

Provedena je analiza vlasničkih odnosa za prostor obuhvaćen ovim Planom, a radi njegove lakše provedbe i realizacije, pokazuje da su sve građevne čestice u vlasništvu Općine Popovača.

Funkcionalne karakteristike prostora

Područje obuhvata u funkcionalnoj organizaciji naselja do sada nije bilo posebno razmatrano, te je izrada ovog Plana prilika da se konačno aktivira relativno kvalitetno područje za različite poslovno-gospodarske i stambene aktivnosti, pri čemu bi se ulaganja u opremanje građevinskih čestica mogla višestruko isplatiti.

Naime, spomenuti je prostor izrazito povoljno prometno položen (uz dvije županijske ceste), pri čemu samo cestom Popovača - Kutina prosječno prođe oko 4.500 vozila na dan, što rječito govori o njenoj važnosti. S druge strane, relativna izdvojenost područja u odnosu na sam centar naselja Popovača čini ovo područje atraktivnim za razvoj različitih poslovnih sadržaja (trgovina, usluge, proizvodnja i slično), ali i stanovanje u sklopu građevinskih čestica dovoljne veličine za mješovitu (stambeno-poslovnu) namjenu.



PODRUČJE OBUHVATA DPU-A POSLOVNO-STAMBENE ZONE



1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Prometna opremljenost

Područje obuhvaćeno planom smješteno je uz dvije županijske ceste, i to uz županijsku cestu Ž 3131 Popovača - Gornja Jelenska, te županijsku cestu Ž 3124 Popovača - Kutina. Također, treba napomenuti da se obje navedene ceste nalaze izvan područja obuhvata Plana. Ujedno, u koridoru županijske ceste Ž 3124, s njene sjeverne strane, izgrađena je benzinska stanica.

Prema dopisu ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE (klasa 340-01/00-04/130, urbroj 2176-81-31-00-1319.2 od 02.11.2000.), preporučuje se da planirana zona ima priključak na županijsku cestu Ž 3131, iz razloga što bi tako izvedeni priključak udovoljavao svim uvjetima Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

Priključak zone na županijsku cestu Ž 3124 ne preporučuje se zbog prevelike opterećenosti ceste, velike gustoće prometa (PGDP 4.500 vozila/dan), te više konfliktnih točaka (zbog blizine benzinske stanice).

Uz spomenute ceste nisu izvedene odvojene pješačke staze, a odvodnja prometnica je riješena obostranim otvorenim kanalima, relativno velike dubine.

Telekomunikacijska opremljenost

Podaci o postojećem stanju telekomunikacijske mreže dobiveni su od HRVATSKIH TELEKOMUNIKACIJA DD, TK centar Sisak (broj 2.1-13234/00 od 31.10.2000.).

Prema tim podacima, u koridoru županijske ceste Ž 3124 (s njene sjeverne strane, tj. jugozapadnim rubom zahvata Plana položen je telekomunikacijski i svjetlovodni kabel. Isti je takav kabel položen i u koridoru županijske ceste Ž 3131, s njene sjeverozapadne strane, odnosno jugoistočnim rubom područja obuhvata.

Spomenute su trase kabela ucrtane na kartografskom prikazu. Prema spomenutom dopisu, sve je planirane potrebe za telekomunikacijskim potrebama na području zone moguće zadovoljiti.

Komunalna opremljenost

Vodopskrba

Prema dostavljenim podacima Općine Popovača, Odsjeka za komunalno gospodarstvo, u koridoru županijske ceste Ž 3124 (s njene sjeverne strane, tj. jugozapadnim rubom zahvata Plana položen je vodoopskrbni cjevovod promjera 110 mm od PVC cijevi. Isti je takav cjevovod položen i u koridoru županijske ceste Ž 3131, s njene sjeverozapadne strane, odnosno jugoistočnim rubom područja obuhvata. Spomenute su trase ucrtane na kartografskom prikazu.

Odvodnja

Prema dostavljenim podacima Općine Popovača, Odsjeka za komunalno gospodarstvo, podacima MOSLAVINE d.o.o. Kutina (podaci o uličnim instalacijama vodovoda, kanalizacije i plina od 06.03.2000.), kao i na temelju izvotka iz projektne dokumentacije (Konceptijsko rješenja sistema odvodnje MZ Popovača, HIDROPROJEKT, broj 548/1991), u koridoru županijske ceste Ž 3124 (uz njen sjeverni rub) položen je odvodni cjevovod promjera 50 cm.

Isti je takav cjevovod položen i u koridoru županijske ceste Ž 3131, s njene istočne strane. Spomenute su trase ucrtane na kartografskom prikazu.

Elektroopskrba i javna rasvjeta

Prema dostavljenim podacima HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE DD, DP ELEKTRA KRIŽ, (broj 4/072-7216 od 06.11.2000.), na području obuhvata plana nalazi se 10(20) kV dalekovod, te dvije trafo-stanice s pripadajućim 10(20) kV odcjepima, i to:

- TS 10(20)/0, kV Popovača-Benzinska, snage 160 kVA,
- TS 10(20)/0, kV Krmelovac, snage 100 kVA.

Kako je ovaj prostor trenutno neizgrađen, nije bilo prepreka pri lociranju postojećih dalekovoda i trafo-stanica, te su oni (zračni dalekovodi) izvedeni najkraćim trasama. Ova činjenica međutim uzrokuje poteškoće pri racionalnoj organizaciji i iskoristivosti prostora, te je stoga u sklopu idejnog rješenja elektroopskrbe predviđen način kako da se djelomičnim izmještanjem postojećih dalekovoda što racionalnije iskoristi raspoloživi prostor.

Plin

Na području obuhvata Plana, prema dostavljenim podacima Općine Popovača, Odsjeka za komunalno gospodarstvo, podacima MOSLAVINE d.o.o. Kutina (podaci o uličnim instalacijama vodovoda, kanalizacije i plina od 06.03.2000.), s južne strane županijske ceste Ž 3124, kao i istočne strane županijske ceste Ž 3131, izveden je plinovod iz čeličnih cijevi promjera 4", na kojeg postoji mogućnost priključka.

Zaštita od visokih voda

Prema dostavljenom projektu regulacije potoka Jelenska, u planu je regulacija toka potoka Jelenska na dijelu na kojem on predstavlja ujedno i granicu obuhvata Plana (regulacija toka, uređenje nasipa i drugo). Spomenuti će projekt stoga biti uključen u Detaljni plan uređenja Poslovno-stambene zone.

Zaštita od požara

Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Sisačko-moslavačka, Odjel zaštite od požara i civilne zaštite se svojim dopisom očitovao u svezi zaštite od požara i eksploziva na području obuhvata Plana. U spomenutom su dopisu detaljno navedeni podaci iz ovog segmenta, koji trebaju biti ugrađeni u Plan (tekstualni dio ili Odredbe za provođenje).

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Područje obuhvata Plana obuhvaćeno je Prostornim planom Općine Kutina (SN Općine Kutina br.8/80, 7/85, 8/85, 3/87, 9/87, 3/89 i 7/89), kojeg je Općina Popovača preuzela Odlukom o preuzimanju Odluka i drugih općih akata dosadašnje Općine Kutina (SN Općine Popovača 1/93). Područje obuhvata nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Popovača.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Mogućnosti uređenja prostora

Buduća izgradnja sadržaja na području obuhvata treba prvenstveno voditi računa da se na ovom prostoru maksimalno iskoriste njegove bitne prednosti u odnosu na neke druge prostore, te bi u tom smislu čitav ovaj prostor trebao funkcionirati kao djelomično poslovno-stambena, a djelomično isključivo kao poslovna zona, na kojem se treba prvenstveno obavljati proizvodnja i prodaja različitih roba, te njeno skladištenje i eventualna dorada, kao i njena distribucija na području grada i šire okolice, dok bi stambeni prostori bili koncentrirani isključivo uz županijsku cestu Ž 3131.

Općina Popovača za sada nema takve uređenu poslovno-radnu zonu, unutar koje bi se na racionalni i djelotvorni način mogla organizirati proizvodnja, dorada i prodaja različitih vrsta roba. Naime, postojeće prodajne kapacitete Popovače obilježava usitnjenost i raštrkanost, te njihova zastarjelost i nefunkcionalnost, uz otežane mogućnosti dopreme roba i pristupa kupaca, što sve skupa poskupljuje usluge prodaje i skladištenja. Za ostvarivanje tako postavljenog programa, prostor Poslovno-stambene zone trebao bi raspolagati sa sljedećim sadržajima:

- trgovačkim prostorima,
- skladišnim prostorima (otvorenim i zatvorenim),
- poslovno-stambenim prostorima,
- poslovnim prostorima,
- manipulativnim i prometnim površinama,
- parkirališnim površinama,
- kvalitetnim cestovnim prometnicama,
- svom potrebnom komunalnom infrastrukturuom.

Ograničenja uređenja prostora

Osnovna ograničenja u korištenju područja obuhvata za predviđenu namjenu odnosi se na sljedeće elemente:

- prometni sustav zone moguće je vezati isključivo na županijsku cestu Ž 3131,
- potrebno je dislocirati dalekovode koji trenutno prolaze navedenim područjem, te onemogućuju kvalitetno korištenje prostora za planirane namjene,
- treba pristupiti uređenju i regulaciji potoka Jelenska, kako bi se izbjeglo moguće ugrožavanje zone od visokih voda.



2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Sastavni dio prostornog plana, pa i Detaljnog plana uređenja, predstavlja programski koncept sadržaja planiranih u području obuhvata. Kako se Detaljni plan uređenja izrađuje za područje naselja Popovača, programsko definiranje sadržaja mora zadovoljiti niz specifičnih zahtjeva. U prvom redu Detaljni plan mora biti u dovoljnoj mjeri fleksibilan da omogući izgradnju najrazličitijeg broja različitih sadržaja koje je nemoguće u potpunosti predvidjeti Planom.

Planom je potrebno omogućiti uređenje različitih sadržaja, ovisno o interesu i programskom konceptu budućih vlasnika. S druge strane, svi planirani zahvati i sadržaji moraju biti izrađeni u skladu sa značajem prostora, koji je s obzirom na svoj smještaj osjetljiv na smještaj neprimjerenih sadržaja.

Važan element urbanističkog oblikovanja zone je svakako formiranje zapadnog uličnog pročelja uz županijsku cestu Ž 3131, na sličan način kako je to učinjeno i s njene istočne strane. Naime, kako nije dozvoljen direktan pristup s građevinske čestice na županijsku cestu Ž 3131, uređena je pristupna cesta za niz građevina mješovite (stambeno-poslovne) namjene uz županijsku cestu, pri čemu je glavna orijentacija ovih građevina na istok, dok su im prometni pristup, kao i svi infrastrukturni priključci, planirani s ove unutrašnje prometnice.

Također, namjera rješenja je bila da se veće građevinske čestice, koje po svojoj veličini i namjeni odstupaju od uobičajenih, formiraju u unutrašnjosti zone, dok bi se uz prometni koridor zadržao uobičajeni ritam građevinskih čestica, kao i uobičajeni (horizontalni i vertikalni) gabariti građevina.

S obzirom da se sa sjeverne strane županijske ceste Popovača - Kutina nalazi benzinska i trafo stanica, te da spomenutim koridorom prolazi znatan broj infrastrukturnih vodova, dio ovog prostora je stoga nepraktičan za gradnju, odnosno gradnja bi zahtijevala izmicanje postojeće infrastrukture. Iz tog je razloga uz sjevernu stranu ceste Popovača - Kutina formiran zaštitni pojas zelenila, koji ujedno i štiti zonu od prometne buke iz spomenutog cestovnog pravca.

Također, treba napomenuti da je planom uvažena i eventualna mogućnost gradnje višestambene građevine (uz potporu Ministarstva graditeljstva i javnih radova), a lokacija spomenute građevine određena je sjeverno od križanja županijskih cesta Ž 3124 i Ž 3131.

2.1.1. Program izgradnje sadržaja, uređenja površina i zemljišta

Program izgradnje sadržaja u sklopu Poslovno-stambene zone definiran je **Planerskim zadatkom za izradu Detaljnog plana uređenja Poslovno-stambene zone u Popovači**, dostavljenim izrađivaču plana, a kojeg je izradio Odsjek za komunalno gospodarstvo Općine Popovača.

Planom se predviđa formiranje ukupno 22 nove građevinske čestice različitih veličina (mješovita namjena 968 - 1.100 m² i poslovna namjena 1.215 - 1.640 m²).

Detaljna namjena prostora definirana je u skladu s postavkama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98), a uzimajući u obzir određenja iz Programa, definirane su planirane namjene, te su predviđene slijedeće namjene izgrađenih sadržaja:

MJEŠOVITA NAMJENA / PRETEŽITO STAMBENA (M 1)

Kategorijom mješovite namjene (pretežito stambene) obuhvaćen je prostor uz županijsku cestu Ž 3131, gdje se planira uređenje ukupno 9 građevinskih čestica mješovite namjene (poslovno-trgovački i radni prostori u prizemlju i stanovanje na katu). Od tih je građevinskih čestica na jednoj, koja se nalazi uz postojeće križanje županijskih cesta Ž 3124 i Ž 3131, planirana gradnja višestambene građevine, dok su sve ostale građevine jednoobiteljske. Također, sve planirane građevine na području obuhvata Plana su samostojeće.

Očekuje se da će najveći dio sadržaja koji se očekuju u području ovog dijela zone biti poslovni (trgovački i prodajni sadržaji, u sklopu kojih se mogu nalaziti i sadržaji koji nadopunjuju ove osnovne - poslovni, uredski, uslužni, ugostiteljski i slično).

Nužan uvjet za mogući smještaj sadržaja na području zone je da ne opterećuju okoliš i to ne samo direktnim zagađenjem (zrak, prašina, buka ili sl.), već i intenzitetom kolnog prometa kojega stvaraju, te uz zadovoljavanje potrebnih kapaciteta za promet u mirovanju.

POSLOVNA NAMJENA

Kategorijom poslovne namjene obuhvaćeni su sadržaji koji se očekuju u unutrašnjem zone, a koji se sastoje od najrazličitijih poslovnih, prodajnih i radnih prostora. Ukupno je planirano 13 građevinskih čestica različitih veličina za ovu namjenu.

Sve potrebe za parkirališnim prostorima trebaju se zadovoljiti na pripadajućoj građevinskoj čestici, te je za tu svrhu potrebno rezervirati najmanje 40% građevinske čestice. Nužan uvjet za mogući smještaj sadržaja na području zone je da ne opterećuju okoliš i to ne samo direktnim zagađenjem (zrak, prašina, buka ili sl.), već i intenzitetom kolnog prometa kojega stvaraju, te uz zadovoljavanje potrebnih kapaciteta za promet u mirovanju.

KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA

U ovu kategoriju pripadaju dvije trafo-stanice na području obuhvata, za koje je određena lokacija i formirane građevinske parcele (svaka površine 50 m²). Od toga je jedna trafo-stanica nova (planirana), dok je druga zamjenska.

Ovakvim definiranjem izgrađenih sadržaja moguće je, u skladu s unaprijed definiranim principima izgradnje koji se odnose uglavnom na oblikovanje i građevinsku strukturu u potpunosti podržati tržišne uvjete i privatnu inicijativu, bez kojih bi bilo teško očekivati stvarnu realizaciju sadržaja na području zone. Osim izgrađenih sadržaja, Planom je predviđeno i uređenje sljedećih površina i zemljišta:

- PROMETNE POVRŠINE

Obzirom na karakter čitave zone, najvažniji prostori komunikacije u području obuhvata su kolne prometnice. Okosnica kolnog prometa je unutrašnji prometni prsten, koji se priključuje na županijsku cestu Ž 3131. Ukupna širina prometnog koridora unutar zone iznosi 16,0 m, a njega čine:

- obostrani pješački hodnik širine 1,50 m,
- obostrani zeleni pojas širine 3,0 m,
- kolnik širine 7,0 m.

Na nekim dijelovima prometnica ne planira se izvedba obostranog pješačkog hodnika. Za pješačko povezivanje sa širim područjem planira se gradnja dviju pješačkih staza širine 4,5 m, i to jedne južno a druge sjeverno od postojeće benzinske stanice, s priključkom na prometni koridor županijske ceste Ž 3124.

Površine za promet u mirovanju predviđene su unutar svih građevnih čestica poslovne i mješovite namjene. Odredbama je određeno da najmanje 40% površine građevinske čestice poslovne namjene treba biti rezervirano za potrebe prometa u mirovanju, kao i internog kolnog i pješačkog prometa.

Od neizgradivih površina, na području obuhvata plana planira se uređenje zelenih površina, i to:

- **JAVNE ZELENE POVRŠINE**

Uz potok Jelensku, a nakon njegove regulacije, urediti će se pojas javnih zelenih površina, preko kojih će biti moguć pristup do istog.

- **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**

Uređenje javnih zelenih površina, koje ima svrhu zaštite od buke i prašine, planirano je u koridorima prometnica. Ove površine imaju karakter zaštitnih zelenih površina. Također, Planom je propisana i obveza svim pojedinačnim investitorima da unutar jedne građevne čestice najmanje 20% površine treba biti ozeljenjeno.

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Organizacija prostora Poslovno-stambene zone

Unutar zadanih okvira (kako onih fizičkih, definiranim granicom obuhvata Plana, tako i onima koji su obveza izrađivača preuzeta iz Planerskog zadatka za izradu DPU-a Poslovno-stambene zone), a uvažavajući i pribavljene podatke o postojećoj i planiranoj infrastrukturi, izvršeno je planiranje traženih namjena, na način da se maksimalno zadovolje traženja lokalne zajednice, uz ostvarenje osnovnih normativa i kvaliteta prostornog planiranja.

Treba napomenuti da je suradnja s naručiteljem izrade Plana pri njegovoj izradi izuzetno važna i korisna za obje strane, s obzirom da DPU zamjenjuje lokacijsku dozvolu, te stoga ne smije postojati nesklad između DPU-a i planiranih zahvata.

Na temelju navedenog, kao što je već prethodno bilo rečeno, područje obuhvata podijeljeno je u 22 nove građevinske čestice različite veličine, s dvije osnovne grupe namjena:

- | | |
|---|----------------------------|
| - mješovita namjena (pretežito stambeno-poslovna) | - 8 građevinskih čestica, |
| - poslovna namjena | - 13 građevinskih čestica, |
| - komunalno-servisna namjena | - 2 građevinske čestice. |

Pri definiranju veličina pojedinih građevinskih čestica vodilo se računa da se zadrži racionalni prometni raster, što je uvjetovalo i samu veličinu građevinskih čestica. Također je zauzet princip da na području obuhvata ima građevinskih čestica različitih veličina, kako bi se zadovoljile različite potrebe i aspiracije potencijalnih investitora, pri čemu je bio stav da veličina građevinske čestice za pretežito stambeno-poslovne građevine bude oko 1.000 m², dod je veličina građevinske čestice za poslovne namjene određena s prosječno 1.200 - 1.500 m².

Pri određivanju mogućnosti gradnje poštivan je princip da je mogućnost gradnje ukupnog BRP-a u obrnuto proporcionalnom odnosu s veličinom građevinske čestice. To znači da je u principu omogućeno da se na manjim građevinskim česticama proporcionalno više BRP-a nego na većim građevinskim česticama. Razlog za takav stav leži u nastojanju da se onemogući preizgrađenost velikih parcela, kako se ne bi dobili gabariti koji apsolutno, u svim elementima, odudaraju od postojeće gradske strukture.

Predviđeno urbanističko rješenje, osim zadovoljenja potreba za određenim veličinama građevinskih čestica, omogućuje da svaka od njih ima kvalitetno riješen prometni pristup, što je zbog pretežitosti sadržaja (trgovina i skladištenje) izuzetno važno.

Zelene površine

Zelene površine u prostoru zone nalaze se u dvije kategorije, koje su definirane u kartografskim prikazima plana kao javne zelene površine i zaštitne zelene površine

Javne zelene površine

Uz regulirani potok Jelesku, s njene južne strane, osigurati će se pojas zelenila s namjenom javne zelene površine, s otvorenom mogućnošću pristupa, a koji će ujedno služiti i za potrebe uređenja i održavanja nasipa.

Zaštine zelene površine

Zaštine zelene površine u području obuhvata odnose se u prvom redu na zelenilo u prometnim koridorima, ali i na zelene površine unutar pojedinih građevinskih čestica. Zbog specifičnog smještaja zone u odnosu na centar naselja, te potrebu vizuelne i zvučne zaštite od prometa koji se odvija cestom Popovača - Kutina, kao formiranju uličnog pročelja uz županijsku cestu Popovača - Gornje Jelenska, potrebno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju zelenih površina na području zone, u cilju oplemenjivanja ovog prostora.

U tu svrhu potrebno je čitav pojas sjeverno od ceste Popovača - Kutina zasaditi visokim zelenilom, rad isprečavanja negativnih utjecaja prometa na planirane sadržaje. Također je potrebno hortikulturno urediti sve građevne čestice prije dobivanja uporabne dozvole, odnosno izvedbeni projekt za svaku pojedinu lokaciju mora sadržavati i hortikulturno rješenje građevne čestice.

Pored estetskog dojma, važno je spomenuti i potrebe uređenja u cilju zaštite čovjekove okoline i radne sredine u krugu pojedinog sadržaja. Prilikom izbora rasadnog materijala za ozelenjavanje prostora treba se orijentirati na autohtone vrste.

Etapna realizacija plana

Mogućnost etapne realizacije respektirana je u potpunosti, na način da se sa što manjim početnim sredstvima uđe u uređenje građevinskih čestica.

Stoga je već u prvoj etapi moguće uređenje 6 građevinskih čestica mješovite namjene uz županijsku cestu Ž 3131 (1 građevinska čestica za višestambenu građevinu i 5 građevinskih čestica za stambeno-poslovne građevine).

2.2.2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Iskaz brojčanih pokazatelja za gustoću stanovanja (G_{st} , G_{ust} i G_{bst})

- broj stanovnika na području obuhvata	60 stanovnika
- ukupna površina obuhvata	4,483 ha

G_{st} (netto) odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica za stambene građevine

$$G_{st} \text{ (netto)} = \frac{60}{0,95} = 63,15 \text{ st/ha}$$

G_{ust} (ukupno netto) odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta i zelene površine)

$$G_{ust} \text{ (ukupno netto)} = \frac{60}{1,951} = 30,75 \text{ st/ha}$$

G_{bst} (bruto) odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica G_{ust} i šire stambene funkcije (sabrne ulice, površine za rekreaciju i sl.)

$$G_{bst} \text{ (bruto)} = \frac{60}{2,774} = 21,63 \text{ st/ha}$$

Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja načina korištenja i uređenja površina

1. Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}), koeficijent iskorištenosti (k_{is} , K_{is}) i gustoća izgrađenosti (G_{ig}), pri čemu je:

k_{ig} odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

k_{ig} = vidi tablicu

G_{ig} odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica

$G_{ig} = 0,359$

k_{is} odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

$k_{is} =$ vidi tablicu

K_{is} odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica

$K_{is} = 0,84$

2. Broj etaža građevine (E), tako da se ovisno o vrsti građevine određuje najveći ili najmanji i najveći ili obvezni broj etaža

E = vidi tablicu

3. Visina građevina u metrima (V), tako da se ovisno o vrsti građevine određuje najniža ili najniža i najviša ili obvezna visina građevine do vijenca odnosno sljemena krova, računajući od najniže kote zaravnjenog okolnog zemljišta

V = vidi tablicu

**Bilans površina građevinskih čestica ostvarenih Detaljnim planom uređenja
Poslovno-stambene zone u Popovači**

	površina (ha)	postotak (%)
1. GRAĐEVNE ČESTICE MJEŠOVITE NAMJENE - pretežito stambena namjena	0,903	20,14
2. GRAĐEVNE ČESTICE POSLOVNE NAMJENE	1,855	41,38
3. GRAĐEVNE ČESTICE KOMUNALNO - SERVISNE NAMJENE	0,010	0,22
Ukupno površine građevnih čestica	2,768	61,74
4. PROMETNE POVRŠINE		
- kolne prometnice	0,828	18,46
- pješačke staze	0,320	7,14
Ukupno prometne površine	1,148	25,60
5. NEIZGRADIVE POVRŠINE		
- javne zelene površine	0,126	2,83
- zaštitne zelene površine	0,441	9,83
Ukupno neizgradive površine	0,567	12,66
SVEUKUPNO	4,483	100,00

**Pregled kvantifikacijskih pokazatelja ostvarenih
Detaljnim planom uređenja Poslovno-stambene zone u Popovači**

DETALJNI PLAN UREĐENJA POSLOVNO-STAMBENE ZONE U POPOVAČI						
A. MJESOVITA NAMJENA / PRETEŽITO STAMBENA						
Oznaka građevne čestice	površina građevne čestice P_{parc} (m ²)	max. površina zemljišta pod zgradama P_{zgr} (m ²)	max. koeficijent izgrađenosti $k_{\text{ig}} = P_{\text{zgr}} / P_{\text{parc}}$	max broj etaža građevine E	max brutto razvijena površina zgrada $BRP = P_{\text{zgr}} \times E$ (m ²)	max. koeficijent iskorištenosti $k_{\text{is}} = BRP / P_{\text{parc}}$
1.	1.600	640	0,40	P+1+P _t	1.920	1,20
2.	1.000	400	0,40	P+1+P _t	1.200	1,20
3.	1.000	400	0,40	P+1+P _t	1.200	1,20
4.	990	396	0,40	P+1+P _t	1.188	1,20
5.	990	396	0,40	P+1+P _t	1.188	1,20
6.	1.000	400	0,40	P+1+P _t	1.200	1,20
7.	1.200	480	0,40	P+1+P _t	1.440	1,20
8.	1.250	500	0,40	P+1+P _t	1.500	1,20
UKUPNO	9.030	3.612	0,40		10.836	1,20
B. POSLOVNA NAMJENA						
9.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
10.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
11.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
12.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
13.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
14.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
15.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
16.	1.270	762	0,60	P	762	0,60
17.	2.000	1.200	0,60	P	1.200	0,60
18.	2.000	1.200	0,60	P	1.200	0,60
19.	1.830	1.098	0,60	P	1.098	0,60
20.	1.390	834	0,60	P	834	0,60
21.	1.170	702	0,60	P	702	0,60
UKUPNO	18.550	11.130	0,60	P	11.130	0,60
C. KOMUNALNO -SERVISNA NAMJENA						
22.	50	15	0,30	P	15	0,30
23.	50	15	0,30	P	15	0,30
UKUPNO	100	30	0,30		30	0,30
SVEUKUPNO A + B	27.680	14.772	0,53		21.996	0,80

Način gradnje na području Detaljnim planom uređenja Poslovno-stambene zone određen je sljedećim koeficijentima:

Bruto razvijena površina izgradnje (BRP)

dobivena je produktom najveće moguće površine pod zgradom, P_{zgr} , s brojem etaža, E .

Visina izgrađenosti (E)

njaveći dopušteni broj etaža u području obuhvata.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig})

je odnos površine zemljišta pod građevinom, P_{zgr} , i površine građevne čestice, P_{parc} .

Koeficijenti iskorištenosti (k_{is})

je odnos ukupne bruto izgrađenosti građevine, **BRP**, i površine građevne čestice, P_{parc} .

Gustoća izgrađenosti zone (G_{ig})

je odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata izgrađenosti, k_{ig} , i zbroja građevnih čestica.

Koeficijent iskorištenosti zone (K_{is})

je odnos zbroja pojedinih koeficijenata iskorištenosti, k_{is} , i zbroja građevnih čestica.

Gustoća stanovanja ($G_{st (netto)}$)

je odnos broja stanovnika i zbroja površine građevnih čestica.

Gustoća stanovništva (G_{nst})

je odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana.