

**NARUČITELJ****Grad Samobor**

Gradonačelnica

dr. sc. Petra Škrobot

Nositelj izrade Plana:**Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj
i Projekte Europske unije**

Pročelnica:

Martina Kovačić, mag.ing.aedif.

**STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA****ZONA STO d.o.o.**

Zagreb, Ulica Frane Petrića 4

Direktor:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade
Plana:Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica - urbanistica

Radni tim na izradi Plana:

Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.
Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Daliborka Pavlović, građ.teh.
Karlo Žebčević, mag.oecol.et.prot.nat./mag.ing.**SAŽETAK ZA JAVNOST****URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
KRIŽNICE****PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**

Zagreb, listopad 2024.

UVOD

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja Križnice (u daljnjem tekstu: Plan) nalazi se unutar područja koje je važećim Generalnim urbanističkim planom Grada Samobora (u daljnjem tekstu: GUP) utvrđen kao područje mješovite namjene s mogućnošću gradnje višestambenih građevina. Za predmetno područje je važećim GUP-om utvrđena obaveza izrade urbanističkog plana uređenja ukupne površine cca 7,2 ha – kartografski prilog 1. (B) – Namjena i korištenje prostora, način gradnje stambenih građevina i obaveza izrade planova, u mj. 1:5000. Oblik površine u obuhvatu Plana je izduženi trapez koji prati rubove okolnih prometnica na istoku, sjeveru i sjevero-zapadu, a na južnom dijelu granicu Plana predstavlja razgraničenje mješovite i poslovne namjene koja je planirana V. točkastim izmjenama i dopunama GUP-a ("Službene vijesti Grada Samobora" br. 6/24).

Sukladno navedenom, a temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Križnice („Službene vijesti Grada Samobora“, br. 13/23, u daljnjem tekstu: Odluka) razlozi za izradu i donošenje Plana su:

- urbanističko planiranje neizgrađenog i neuređenog područja u obuhvatu Plana na temelju namjene utvrđene GUP-om (mješovita namjena – veće višestambene građevine M-V2),
- podjela područja na posebne prostorne cjeline,
- utvrđivanje uvjeta gradnje za izgradnju stambenog naselja visokog urbanog standarda,
- definiranje javnih zelenih površina i utvrđivanje uvjeta njihovog uređenja,
- rezervacija dijela površine za moguću izgradnju predškolske ustanove,
- mogućnost planiranja i drugih sadržaja, uz osnovne sadržaje iz prethodne tri alineje, u zonama mješovite namjene (npr. ugostiteljsko-turistički, školski i dr.),
- poboljšanje i utvrđivanje osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture u skladu s utvrđenim prostornim planovima šireg područja i zahtjevima javnopravnih tijela te ostalih sudionika u postupku izrade i donošenja Plana.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na:

- Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine br. 106/98, 9/04, 45/04, 163/04 i 9/11),
- Generalnog urbanističkog plana grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora br. 9/22 – pročišćeni tekst).

POLAZIŠTA

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar naselja Samobor koja je administrativno dio JLS Grad Samobor. Samobor je naselje površine 16,5 km², a prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine broji ukupno 16 914 stanovnika. Razmatrani je prostor cca 1,5 km udaljen od središta grada Samobora – Trga kralja Tomislava.



Lokacija područja obuhvata Plana (unutar crvene kružnice) na podlozi Geoportala (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

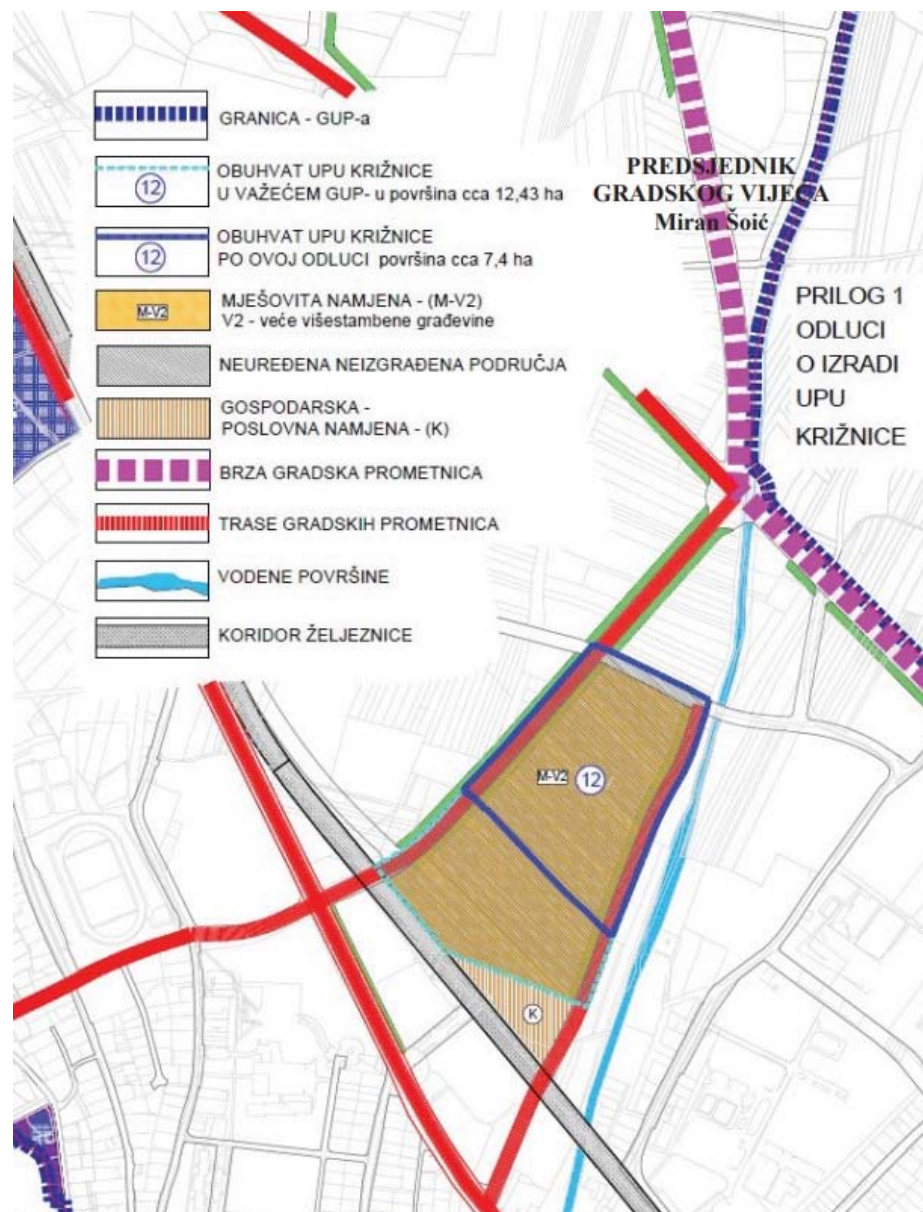


Lokacija područja obuhvata Plana na podlozi DOF 2021-2022. Geoportala (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovne programske smjernice i konceptualne postavke za izradu Plana preuzete su iz GUP-a Grada Samobora.

Plan mora omogućiti potpuno opremanje prometnom, komunalnom infrastrukturom i javnim zelenim površinama, skladan prostorni razvoj zone u svom obuhvatu, poštujući uvjete i smjernice planova višeg reda i šireg područja te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Križnice (za neuređeno i neizgrađeno područje).



PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Osnovne odrednice programa gradnje i uređenja prostora u obuhvatu Plana temeljene su na odredbama GUP-a Grada Samobora.

U odnosu na osnovne odrednice programa gradnje i uređenja prostora, ovim je Planom predviđeno:

- urbanističko planiranje neizgrađenog i neuređenog područja u obuhvata Plana na temelju namjene utvrđene GUP-om (mješovita namjena – veće višestambene građevine M-V2);
- podjela područja na posebne prostorne cjeline;
- utvrđivanje uvjeta gradnje za izgradnju stambenog naselja visokog urbanog standarda;
- definiranje javnih zelenih površina i utvrđivanje uvjeta njihovog uređenja;
- rezervacija dijela površine za moguću izgradnju predškolske ustanove;
- mogućnost planiranja i drugih sadržaja, uz osnovne sadržaje iz prethodne tri alineje, u zonama mješovite namjene (npr. ugostiteljsko-turistički, školski i dr.);
- poboljšanje i utvrđivanje osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture u skladu s utvrđenim prostornim planovima šireg područja i zahtjevima javnopravnih tijela te ostalih sudionika u postupku izrade i donošenja Plana.

Prometnice su planirane sa spojem na postojeću prometnu mrežu (Ulica 151. samoborske brigade HV-a i Ulica Hrvatskih branitelja) te se njihovim spajanjem formira kružni promet. Izgradnja i dovršenje ulične mreže i mreže infrastrukture odvijat će se postupno od spoja na postojeće ulice odnosno ulice izvan obuhvata, prema neizgrađenom području.

Osnovna namjena prostora

Planom se, na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, utvrđuje prostorno rješenje s planom namjene površina.

Na kartografskom prikazu su razgraničene zone različitih namjena pojedinih planskih oznaka namjene, a koje su navedene u sljedećoj Tablici 1.:

NAMJENA	PLANSKA OZNAKA	POVRŠINA ha	% OBUHVATA
STAMBENA - veće višestambene zgrade	S S-V2	1,90	26,43
MJEŠOVITA	M	2,92	40,61
JAVNE ZELENE POVRŠINE - park s dječjim igralištem	Z1 Z1-DI	0,31	4,31
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS	2,06	28,65
- prometne površine	IS1-1	1,99	27,67
- pješačke površine	IS1-2	0,06	0,84
- transformatorska stanica	IS2	0,01	0,14
UKUPNO		7,19	100

Stambena namjena (S)

Stambenu namjenu (S) obuhvaćaju površine za gradnju većih višestambenih, samostojećih građevina utvrđenih oznakom stambene namjene (S-V2). Na površinama stambene namjene (S-V2) mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje stanovanja:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, vjerske zajednice, poslovni prostori – uredi, ugostiteljstvo, manji sportsko-rekreacijski sadržaji i površine, druge poslovne djelatnosti koje ne ometaju stanovanje mirisom, bukom ili emisijom štetnih plinova i sl.);
- parkovi i dječja igrališta;
- predškolske ustanove;
- osnovne škole.

Mješovita namjena (M)

Mješovitu namjenu (M) obuhvaćaju površine na kojima je dozvoljena gradnja stambenih i poslovnih građevina te proizvodno obrtničkih, koje nisu bučne i koje ne onečišćuju zrak, tlo ili vode.

Na površinama mješovite namjene, mogu se osim većih višestambenih građevina graditi građevine i uređivati prostori za:

- javne i društvene namjene;
- tržnice, prodavaonice dnevne potrošnje;
- hotele i ugostiteljstvo;
- sport i rekreaciju na otvorenim igralištima i u manjim dvoranama;
- parkove, dječja igrališta;
- poslovne namjene - uslužne, trgovačke, komunalno servisne, uredske;
- proizvodno-obrtničke sadržaje koji ne ometaju stanovanje bukom, prometom, neugodnim mirisima, prašinom i sl.,
- javne garaže.

Gore navedene građevine mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama veličine do 5000 m², izuzev za građevine javne i društvene namjene za koje se može predvidjeti i veća površina građevne čestice.

U zonama mješovite namjene ne može se graditi opskrbeni centar s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

U zonama mješovite namjene ne mogu se smjestiti građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenoga radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila ometaju stanovanje.

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine (Z1) obuhvaćaju površinu na kojoj je dozvoljeno uređivati park s dječjim igralištem utvrđene oznakom (Z1-DI).

Javne zelene površine - park s dječjim igralištem (Z1-DI) formira se kao parkovna površina sa zonom uređenom za igru djece.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne i prometne građevine.

Na navedenim se površinama planiraju prometne površine i to:

- ulična mreža (IS1-1) koja uključuje kolne i pješačke površine, javnu rasvjetu, planirane infrastrukturne vodove položene podzemno, a može uključiti i razdjelno zelenilo,
- pješačku stazu (IS1-2) s javnom rasvjetom.

Na površini oznake (IS2) planirana je izgradnja trafostanice (NTS 20/10/04 kV).



Uvjeti i načini gradnje

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti

U obuhvatu Plana nije određena namjenska površina za **smještaj gospodarskih građevina**. Gospodarske građevine i/ili sadržaji mogu se smjestiti na površinama stambene (S-V2) i mješovite (M) namjene.

Na površinama stambene namjene (S-V2), poslovne prostore tihih djelatnosti – trgovine, osobne usluge i slično dozvoljeno je graditi na građevnim česticama pretežito stambenih (stambeno-poslovnih) građevina, a mogu biti smješteni u prizemlju.

Na površinama mješovite namjene (M), gospodarske građevine dozvoljeno je graditi na građevnim česticama pretežito stambenih (stambeno-poslovnih) građevina ili kao samostalnu djelatnost na vlastitoj građevnoj čestici prema uvjetima iz Tablice 3. Na građevnim česticama gospodarskih sadržaja se, prema stanovanju, mora formirati tampon zelenila minimalne širine 5 m.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina društvenih djelatnosti

U obuhvatu Plana nije određena namjenska površina za **gradnju građevina društvenih djelatnosti**.

Građevine i sadržaje svih društvenih djelatnosti dozvoljeno je smjestiti unutar površina stambene (S-V2) i mješovite (M) namjene.

Društvene djelatnosti dozvoljeno je smjestiti u stambenoj građevini, kao i graditi namjensku zgradu na zasebnoj građevnoj čestici.

Prostor za čuvanje djece u stambenoj građevini omogućen je uz uvjet osiguranja parkovne površine s uređenim dječjim igralištem površine najmanje 3m²/djetetu i osiguranja ostalih uvjeta sukladno posebnim propisima glede uvjeta prostora, opremljenosti prostora odgovarajućom opremom i ostalim uvjetima za obavljanje djelatnosti dadilje.

Ostale građevine društvene djelatnosti, uključujući i sportsko-rekreacijske građevine, na vlastitoj građevnoj čestici grade se prema uvjetima iz Tablice 3.

Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Gradnja stambenih građevina Planom je predviđena na građevnim česticama na površinama stambene (S-V2) i mješovite (M) namjene. Stambenim građevinama smatraju se stambene i pretežito stambene (stambeno-poslovne) građevine.

Stambene građevine se na površinama stambene (S-V2) i mješovite (M) namjene grade kao veće višestambene, samostojeće građevine.

Veće višestambene, samostojeće građevine grade se bez ograničenja broja stanova, a manjih stanova površine ispod 50 m² GBP-a može biti u strukturi do najviše 20%. Mogu se izvesti s poslovnim prostorom za tihe djelatnosti koje mogu biti smještene u prizemlju pretežito stambene (stambeno-poslovne) građevine.



Za izgradnju na građevnim česticama na površinama stambene (S-V2) i mješovite (M) namjene, a sukladno člancima 35g., 35h. i 81b. Generalnog urbanističkog plana Grada Samobora, određuju se sljedeći prostorni pokazatelji:

Tablica 2. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Oznaka namjene	vrsta građevine	način gradnje	k _{ig} maks.	k _{is} maks.	GBP maks. m ²	broj etaža E maks.	visina građevine do vijenca/ ograde uvučene zadnje etaže h	ukupna visina m	Ukupna visina kod uvučene zadnje etaže/ravni krov m	zelenilo na prirodno m terenu min. %	broj stanova	udaljenost od međa susjednih (bočnih) građevnih čestica min. m	parkiranje (min. 50% u garaži)	površina građevne čestice min. m ²	širina građevne čestice min. m
S-V2 M	veća višestambena građevina	SS	0,25	1,0	-	Po+S+P+3K+Pk Po+S+P+4K	14,5	18	17	40	ne određuje se	(h/2) min 5	2 PGM/1stan	1000	25
			0,3	1,2		Po+S+P+2K+Pk Po+S+P+3K	11,5	15	14	32					

- U okviru visine, odnosno ukupne visine dozvoljeno je graditi i podrum (Po).
- Zadnji kat koji se izvodi kao uvučeni kat iznosi najviše 70% etaže neposredno ispod - uvučeni treći kat, odnosno četvrti kat s ravnim ili krovom blagog nagiba.
- Na građevinskim česticama većim od 1500 m² moguća je izgradnja i više građevina poštujući kriterij da je ukupni Kig= 0,25, Kis= 1,0, najmanje 40% zelenila, odnosno kod provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja Kig = 0,3, Kis = 1,2, najmanje 32% zelenila na prirodnom terenu, te ostale propozicije za navedenu izgradnju.

Tablica 3. Uvjeti i način gradnje građevina gospodarskih i društvenih djelatnosti

oznaka	vrsta građevine	način gradnje	k _{ig} maks.	k _{is} maks.	GBP maks. m ²	broj nadzemnih etaža E maks.	visina građevine h	ukupna visina m	Ukupna visina kod uvučene zadnje etaže – ravni krov m	zelenilo na prirodno m terenu min. %	broj stanova	udaljenost od međa susjednih (bočnih) građevnih čestica min. m	parkiranje	površina građevne čestice min. m ²	širina građevne čestice min. m
M	gospodarske građevine	SS	0,25	1,0	-	4	12	-	12	40	ne primjenjuje se	(h/2) min 5	Prema normativu iz poglavlja 5.	1000	25
	društvene građevine						11,5	15	14						

- U okviru visine, odnosno ukupne visine dozvoljeno je graditi i podrum (Po).
- Zadnji kat koji se izvodi kao uvučeni kat te iznosi najviše 70% etaže neposredno ispod - uvučeni treći kat, s ravnim ili krovom blagog nagiba.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
KRIŽNICE
SAŽETAK ZA JAVNOST