



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

GRAD VALPOVO

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

I. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENOG NASELJA "OKRUGLJAČA"

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18) Gradsko vijeće Grada Valpova je 26. travnja 2018. donijelo Odluku o izradi I. izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog naselja "Okrugljača" (SG, broj 03/18). Odlukom o izradi utvrđeni su pravna osnova, razlozi za izradu, ciljevi i programska polazišta, te rokovi izrade.

Nositelj izrade I. izmjena i dopuna DPU-a stambenog naselja "Okrugljača" je Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova.

Dokument prostornog uređenja koji je predmet izmjena i dopuna je Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Okrugljača" (SG, broj 05/96). Stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju 01. siječnja 2014. ne mogu se izrađivati novi detaljni planovi uređenja ali postojeći ostaju na snazi te se mogu mijenjati i/ili dopunjavati te staviti izvan snage.

Kako je od donošenja DPU-a "Okrugljača" proteklo više od 20 godina, kroz izmjene i dopune plana preispitati će se potreba planiranja broja stambenih jedinica u svjetlu trenutne demografske situacije i potreba Grada Valpova, odnosno novom koncepcijom omogućiti etapnu realizaciju naselja po cjelinama koje mogu zasebno funkcionirati, a vodeći računa o postojećoj parceli u vlasništvu Grada Valpova.

I. izmjenama i dopunama DPU-a "Okrugljača" obuhvaćeno je i usklađenje plana sa Zakonom o prostornom uređenju i ostalim u međuvremenu donesenim propisima, kao i druge izmjene i/ili dopune koje će biti rezultat zahtjeva nadležnih javnopravnih tijela, te primjedbi sudionika u javnoj raspravi.

Po provođenju procedure propisane Zakonom o prostornom uređenju I. izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambenog naselja "Okrugljača" usvaja Gradsko vijeće.

OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

Osnovne programske smjernice i konceptualne postavke za izradu I. izmjena i dopuna DPU-a "Okrugljača" utvrđene su Urbanističkim planom uređenja grada Valpova.

Cijelo područje obuhvata danas je neizgrađeno, a granice obuhvata određene su: na sjeveru rijekom Karašicom, na istoku putem na kčbr. 3154 k.o. Valpovo, na jugu postojećim naseljem Augusta Šenoje i na jugozapadu kompleksom gospodarske namjene na kčbr. 2860/1 i 2860/2 k.o. Valpovo.

2. Namjena prostora

DPU-om "Okrugljača" definirana su područja slijedećih namjena prostora:

MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1):

Planirane su pretežito stambene građevine, a moguća je i gradnja stambeno - poslovnih građevina, građevina javne i društvene namjene te sadržaja koji ne ometaju stanovanje.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (planska oznaka - D):

Planom su rezervirane dvije površine za javnu i društvenu namjenu, na kojima je moguća gradnja dječje ustanove i/ili ostalih sadržaja društvene, socijalne, zdravstvene, kulturne, vjerske i slične namjene.

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K):

Planirana je gradnja sadržaja uslužne, trgovačke, ugostiteljsko - turističke, zanatske i slične namjene koji služe pretežito na potrebe naselja "Okrugljača".

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA (R1):

Dozvoljena je gradnja otvorenih, natkrivenih i zatvorenih športsko rekreacijskih građevina, te pratećih sadržaja (svlačionice, sanitarije, klupski prostori s ugostiteljskim sadržajem, spremišta i slično).

JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK (Z1):

Mogućće je uređenje i gradnja: parternih površina s urbanom opremom, pješačkih i biciklističkih putova i staza, dječjih igrališta, odmorišta i slično.

DJEČJE IGRALIŠTE:

Dječja igrališta uređuju se prema posebnom projektu u sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina, te u zonama športsko - rekreacijske, javne i društvene i mješovite namjene.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z):

U sklopu zaštitnih zelenih površina mogućće je uređenje kolnih prilaza pojedinim građevnim česticama, ugibališta, okretišta, pješačkih staza i slično.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS):

Infrastrukturni sustavi (koridori i uređaji) prikazani su na kartografskim prikazima Plana.

Ukupno je na području obuhvata planirano:

- **94 građevnih čestica za gradnju obiteljskih stambenih zgrada**
- **2 građevne čestice za gradnju sadržaja javne i društvene namjene**
- **1 građevna čestica za gradnju sadržaja poslovne namjene**

3. Uvjeti i način gradnje

Za gradnju na području obuhvata DPU-a "Okrugljača" određeno je:

GRAĐEVNE ČESTICE:

- veličina i oblik građevnih čestica prikazani su na kartografskom prikazu broj 4.
- dozvoljava se spajanje dvije građevne čestice u jednu novu građevnu česticu

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE:

- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%
- obračun dopuštene izgrađenosti obuhvaća sve građevine na predmetnoj građevnoj čestici



I. IZMJENE I DOPUNE DPU-a STAMBENOG NASELJA "OKRUGLJAČA"
kartografski prikaz broj 1. "DETALJNA NAMJENA POVRŠINA"

NAČIN GRADNJE:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna stambena ili stambeno - poslovna građevina i uz nju pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje i slično)
- gradnja višestambenih građevina nije dozvoljena
- najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca je 5,0 m;
- najmanja udaljenost pomoćnih građevina osim garaža od regulacijskog pravca je 10,0 m
- najmanja udaljenost građevina od međa susjednih građevnih čestica je 3,0 m; iznimno, građevine se mogu jednom svojom stranom približiti međi na udaljenost od najmanje 1,0 m
- na dijelu građevine koji je na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe ne smiju se projektirati ni izvoditi otvori, balkoni, terase i otvorena stubišta

VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA:

- najveća visina tri nadzemne etaže (P+2K), treća etaža može se oblikovati kao potkrovlje (P+1+PK)
- visina pomoćnih građevina ne smije biti viša od jedne etaže (P)
- najveća visina vijenca je 10,0 m od završne kote uređenog terena uz pročelje građevine
- najveća visina vijenca pomoćnih građevina je 6,0 m od kote uređenog terena
- ispod dijela građevine ili ispod cijele građevine moguća je gradnja podruma i/ili suterena

UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI:

- najviše tri nadzemne etaže (P+2K), uz mogućnost gradnje podruma
- vrsta i nagib krova nisu ograničeni
- visina građevine od kote zaravnatog terena ne smije biti viša od 12,0 m
- najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije i od susjedne međe je 5,0 m
- izgrađenost građevne čestice može biti najviše 40%
- najmanje 30% površine građevne čestice treba biti ozelenjeno temeljem hortikulturnog projekta

UVJETI I NAČIN GRADNJE GOSPODARSKIH GRAĐEVINA:

- primjenjuju se uvjeti smještaja koji su propisani za gradnju stambenih građevina

4. Prometna i ulična mreža

CESTOVNI PROMET:

Planiranim prometnim rješenjem naročito je razrađena mogućnost etapne gradnje naselja, te mogućnost povezivanja s ulicom Braće Radića mostom preko Karašice.

PROMET U MIROVANJU:

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta na području DPU-a "Okrugljača" potrebno je predvidjeti na pripadajućoj građevnoj čestici. Uređenje javnih parkirališta planirano je uz kolnik planiranih prometnica.

PJEŠAČKE POVRŠINE:

Uz sve planirane ulice predviđeno je uređenje obostranih pješačkih staza najmanje širine 1,5 m. Pješačke površine u sklopu zelenih površina oblikovat će se u skladu s posebnim projektom.

BICIKLISTIČKI PROMET:

Moguće je osigurati uvjete za promet biciklima u kolničkim trakama ili posebno označenom dijelovima pješačkih površina te na drugim površinama (npr. šetnica uz Karašicu).

5. Komunalna infrastrukturna mreža

ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE:

Planom su u svim prometnicama osigurani su koridori za polaganje instalacija elektroničkih komunikacija. Smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture pokretnih komunikacija nije planiran.

PLINSKA MREŽA:

Planirano je priključenje područja obuhvata na plinsku mrežu grada Valpova.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA:

Uzimajući u obzir očekivanu potrošnju električne energije, dinamiku gradnje, te značajke postojeće distribucijske mreže, DPU-om "Okrugljača" je planirana jedna samostojeća kabelska transformatorska stanica tipa KTS 10(20)/0,4 kV smještena u sredini prostora obuhvata i u prostoru prve faze gradnje.

MREŽA JAVNE RASVJETE:

Planirana je javna rasvjeta odgovarajućeg standarda svih javno - prometnih površina.

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE:

Omogućava se korištenje obnovljivih izvora energije od kojih prvenstveno u obzir dolazi mogućnost korištenja energije sunca, te je omogućena ugradnja sunčanih pretvornika na krovovima građevina.

VODOOPSKRBA I ODVODNJA:

Za potrebe novih javnih mreža vodoopskrbe i odvodnje planiranog naselja "Okrugljača" korištene su krajnje točke izgrađenih postojećih mreža. Dimenzioniranje planiranih cjevovoda kao i određivanje položaja pojedinih priključaka odredit će se projektnom dokumentacijom.

UREĐENJE VODA:

Gradnja građevina i korištenje zemljišta u inundacijskom pojasu rijeke Karašice moguće je samo u skladu s vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda.

PRIKUPLJANJE KOMUNALNOG OTPADA:

Na svakoj građevnoj čestici potrebno je predvidjeti mjesto za privremeno sakupljanje komunalnog otpada vlasnika/korisnika, te ga primjereno zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici. Na području obuhvata nije moguć smještaj reciklažnog dvorišta.

Molimo da prijedloge i primjedbe vezane na I. izmjene i dopune
Detaljnog plana uređenja stambenog naselja "Okrugljača" dostavite na adresu:

GRAD VALPOVO

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

31550 VALPOVO, Ul. Matije Gupca 32