URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „SJEVER 2", GRAD BJELOVAR

Postupak izrade i donošenja 2. izmjena i dopuna

Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja Sjever 2 (dalje u tekstu: Plan) u postupku je izrade i donošenja II. izmjena i dopuna na temelju Odluke o izradi 2. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Sjever 2, koju je Gradonačelnik Grada Bjelovara donio 22. svibnja 2026. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenom glasniku Grada Bjelovara broj 6/26 od 26. svibnja 2026. godine.



Granica obuhvata UPU „Sjever 2" (izvor: ISPU)

Plan se izrađuje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 67/23 i 155/25), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima
Nositelj izrade Plana je Grad Bjelovar, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i uređenje prostora, a stručni izrađivač Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA I CILJEVI

Urbanistički plan uređenja „Sjever 2" izrađuje se za dio građevinskog područja naselja Bjelovar, u sjevernom dijelu grada uz sjeverni ulaz.

Nadležni planovi više razine i šireg područja su:

- Prostorni plan Bjelovarsko-bilogorske županije
- Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara
- Generalni urbanistički plan grada Bjelovara

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjena i dopuna Plana su usklađivanje Urbanističkog plana uređenja „Sjever 2" sa Zakonom o prostornom uređenju i Pravilnikom o prostornim planovima, kroz elektronički sustav „ePlanovi" i stvaranje plana „nove generacije". Time će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade plana i izrade njegovih izmjena. Uz to se provodi usklađivanje s Prostornim planom Bjelovarsko-bilogorske županije te s Prostornim planom uređenja Grada Bjelovara i Generalnim urbanističkim planom grada Bjelovara, utvrđivanje zatečenog stanja u cijelom obuhvatu i sveobuhvatna kontrola svih kartografskih prikaza s njihovim usklađenjem s katastrom i službenim geodetskim podlogama, te preispitivanje namjena površina i uvjeta gradnje prema pristiglim inicijativama građana i pravnih osoba i prema procijenjenim potrebama Grada Bjelovara.

Zakonom o prostornom uređenju određeno je da se od 1. siječnja 2024. godine planovi izrađuju unutar Informacijskog sustava prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU). Stoga je potrebno važeću prostorno-plansku dokumentaciju transformirati i unijeti u ISPU sustav.

NAMJENA PROSTORA

Pravilnik o prostornim planovima propisuje moguće namjene prostora i njihov sadržaj. U odnosu na važeći Plan namjena prostora nije doslovno prevedena, nego je interpretirana prema smislu, odnosno prema vrsti građevina koje je bilo moguće graditi unutar pojedine namjene. Granice namjena usklađene su sa stvarnim stanjem na terenu, katastrom i zaprimljenom idejnom projektu planiranih prometnica unutar obuhvata.

Dosadašnja stambena namjena (S) i mješovita, stambeno-poslovna, pretežito stambena namjena (M1) spojene su u jedinstvenu stambenu namjenu (S3). Razlike među pojedinim dijelovima obuhvata zadržane su, ali se sada iskazuju različitim uvjetima gradnje, a ne različitom oznakom namjene.

Zona lokalnoga centra prenamjenjuje se iz gospodarske, pretežito trgovačke namjene u poslovnu namjenu - uslužnu (K1), uz zadržavanje istoga sadržaja: lokalni centar s trgovačkim i drugim pratećim sadržajima, bez stanovanja. Zona sportske dvorane prenamjenjuje se u sportsko-rekreacijsku namjenu - sportske građevine i centri (R2).

Građevina za rekreaciju (squash centar) ne zadržava se u sportsko-rekreacijskoj namjeni, nego se prenamjenjuje u poslovnu namjenu - uslužnu, jer je zatečeni sadržaj na toj čestici poslovni.

Mogućnost prenamjene građevne čestice socijalne ustanove u mješovitu namjenu, koju je važeći Plan dopuštao, ne prenosi se u ovaj Plan. Postojeća se građevina zadržava u zatečenoj namjeni, uz mogućnost promjene sadržaja unutar same građevine.

PRAVILA PROVEDBE

U skladu s pravilima novoga sustava, za područje obuhvata Plana određena su pravila provedbe zahvata vidljiva na kartografskom prikazu 1.3.1. Pravila provedbe zahvata. Njime se regulira sadržaj pojedine namjene propisivanjem uvjeta gradnje i uređenja za pojedinu vrstu građevina. Kod formiranja pravila provedbe u obzir se uzimala namjena površina, tip građevina, mogućnost gradnje pomoćnih i pratećih građevina te stvarno stanje na terenu.

Uz rubne prometnice obuhvata, gdje je izgradnja zatečena, zadržava se postojeća slika naselja s obiteljskim i individualnim kućama. U unutrašnjosti obuhvata, na danas neizgrađenim površinama, planira se novo naselje s većim individualnim i višestambenim zgradama.

Za obiteljske i individualne kuće mijenja se sljedeće:

- najmanja građevna čestica za samostojeću kuću povećava se s 300 m² na 350 m², a za dvojnu s 250 m² na 275 m², čime se usklađuje s Generalnim urbanističkim planom grada Bjelovara;
- ukida se mogućnost gradnje kuća u nizu;
- kuća se može graditi bliže jednoj bočnoj međi samo ako je razmak do susjedne kuće najmanje 6,0 m kod nove gradnje, odnosno najmanje 4,0 m kod rekonstrukcije postojeće kuće, i ako ukupna visina ne prelazi 8,0 m;
- uz kuću se može izgraditi najviše jedna manja poslovna građevina neto površine do 150 m², udaljena najmanje 4,0 m od susjednih kuća i odvojena zaštitnim zelenim pojasom širine najmanje 2,0 m;
- ukupan udio poslovnih i drugih pratećih sadržaja ne može prijeći 35 % ukupne građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici;
- dotrajala se kuća može zamijeniti novom, ali samo istom vrstom građevine. Ako postojeća kuća premašuje neki od propisanih uvjeta, zamjenska se može izvesti u zatečenoj veličini, koju ne smije premašiti.

Za višestambene zgrade mijenja se sljedeće:

- povećava se najmanji broj stanova po zgradi, kako bi zgrada odgovarala tipologiji višestambene zgrade prema Prostornom planu uređenja i Generalnom urbanističkom planu Grada Bjelovara;
- najmanje 20 % građevne čestice mora biti uređena zelena površina, a uz to najmanje 20% čestice mora ostati prirodni teren na kojem je moguće urediti dječje igralište. Uvjet o prirodnom terenu preuzet je iz Generalnog urbanističkog plana i važeći ga Plan nije sadržavao.

Najveća visina zvonika, odnosno drugoga istaknutog dijela vjerske građevine, povećava se s 30,0 m na 40,0 m.



INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Osnovna se koncepcija prometne i komunalne infrastrukture ne mijenja. Razmještaj ulica, pješačkih i biciklističkih tokova te glavnih instalacija ostaje u istim funkcionalnim i prostornim okvirima, a koridori su usklađeni sa stvarnim stanjem, već provedenim parcelacijama na terenu te idejnom projektu planiranih prometnica unutar obuhvata.

Slijepa ulica može biti duga najviše 100,0 m i na njezinu se kraju obavezno mora izgraditi okretište za komunalna i interventna vozila. Za poslovne se sadržaje mora osigurati 25 parkirališnih mjesta na 1.000 m² umjesto dosadašnjih 15, a za sportske građevine jedno parkirališno mjesto na 10 sjedećih mjesta umjesto dosadašnjega jednog na 20, uz novi uvjet od jednoga mjesta za autobus na 500 sjedećih mjesta. Unutar prometnih površina predviđene su biciklističke staze, parkirališta za bicikle uz trgovačke i društvene sadržaje te mogućnost postavljanja punionica za električna vozila.

U Plan su ugrađene georeferencirane trase postojeće srednjenaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže. Predviđena je gradnja triju novih transformatorskih stanica te izmještanje postojeće transformatorske stanice „Ivanovčani – Ros". Uz sve se prometnice propisuje infrastrukturni koridor najmanje širine 1,0 m za polaganje vodova i smještaj razvodnih ormarića.

Vodoopskrbna mreža širi se unutar pješačkih i zelenih površina uličnih koridora te se spaja u prstenasti sustav s obveznom vanjskom hidrantskom mrežom za zaštitu od požara. Plinska distributivna mreža širi se unutar pješačkih i zelenih pojaseva prometnica.

Odvodnja se rješava mješovitim sustavom javne kanalizacije, koji se proširuje na nova područja izgradnje prateći koridore planiranih ulica, a otpadne se vode odvode prema mreži Aglomeracije Bjelovar i središnjem uređaju za pročišćavanje u Velikom Korenovu.

Solarni kolektori i dizalice topline za potrebe pojedine građevine dopušteni su u svim zonama, uz uvjet da se ne narušavaju uvjeti gradnje i ne ometa osnovna namjena. Samostalne fotonaponske elektrane nisu moguće unutar građevinskog područja naselja.

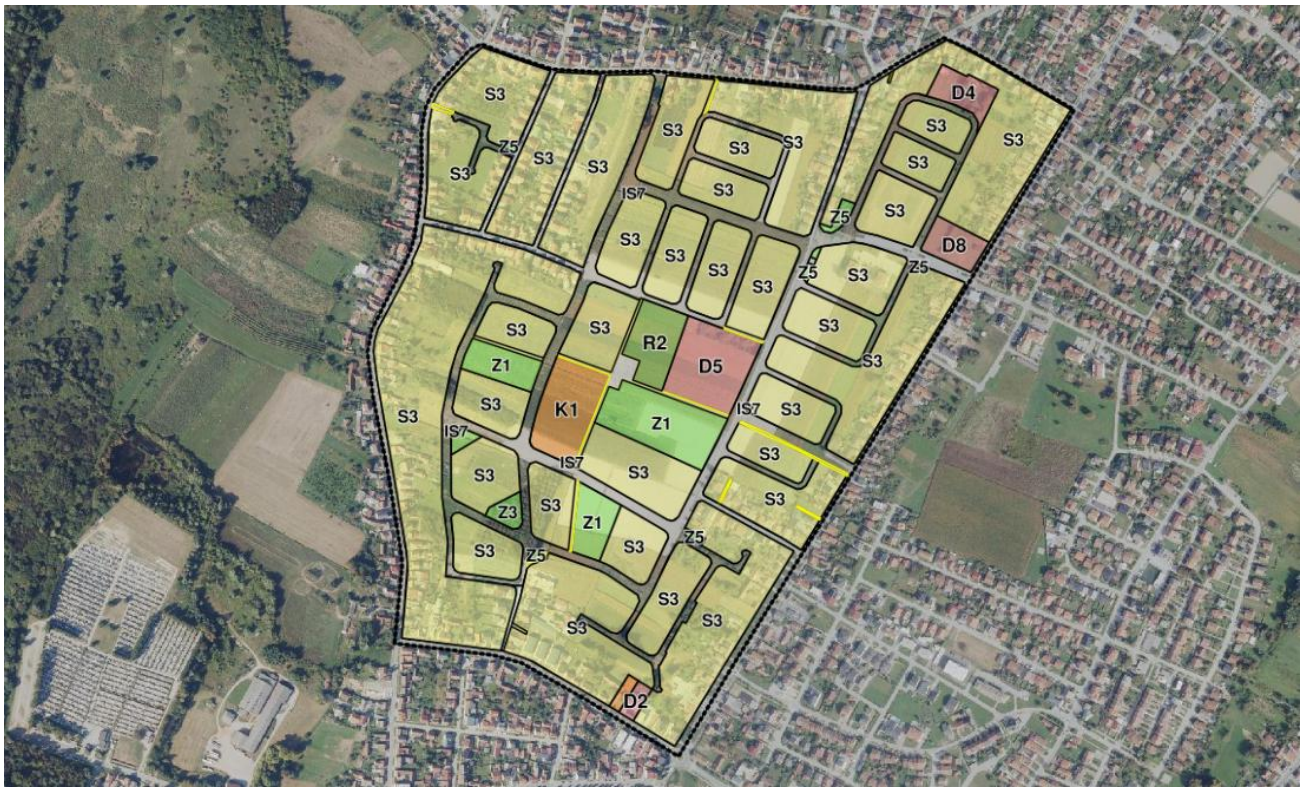
POSEBNE MJERE

Osnova za proračun građevina na potres usklađena je s Procjenom rizika od velikih nesreća za Grad Bjelovar.

Predlaže se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja za središnji dio obuhvata, koji obuhvaća osnovnu školu, sportsku dvoranu i park, kako bi taj prostor dobio što veću kvalitetu.

OSTALE ODREDBE

Teme koje sukladno Pravilniku nisu pokrivene u preostalim poglavljima uvrštene su u poglavlje 1.4. Ostale odredbe. To su odredbe koje se odnose na cijelo područje obuhvata Plana, a propisuju postupanje s otpadom, mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, zaštitu od buke, mjere zaštite od požara, zaštitu od ratnih opasnosti, uvjete za formiranje građevnih čestica, uvjete za uređene zelene površine te opće uvjete za infrastrukturne sustave.



Prijedlog plana bit će za vrijeme trajanja javne rasprave dostupan u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU), na adresi https://ispu.mgipu.hr/#/. Grafički dio plana izrađen je u sustavu ePlanovi Editor te je optimiziran za digitalno pregledavanje u tom sustavu, gdje će biti dostupan i nakon donošenja.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

[OB-1-1] Obuhvat prostornog plana

[OB-1-1-5001] Obuhvat prostornog plana

[KN-1-1] Namjena prostora

- S3 [KN-1-1-5003] (S3) Stambena namjena
- D2 [KN-1-1-5102] (D2) Javna i društvena namjena - socijalna
- D4 [KN-1-1-5104] (D4) Javna i društvena namjena - predškolska
- D5 [KN-1-1-5105] (D5) Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska
- D8 [KN-1-1-5108] (D8) Javna i društvena namjena - vjerska
- K1 [KN-1-1-5261] (K1) Poslovna namjena - uslužna
- R2 [KN-1-1-5602] (R2) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri
- Z1 [KN-1-1-5701] (Z1) Javna zelena površina - park/perivoj
- Z3 [KN-1-1-5703] (Z3) Javna zelena površina - dječje igralište
- Z5 [KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina
- IS7 [KN-1-1-5907] (IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav
- [KN-1-1-5950] Prometna površina
- [KN-1-1-5951] Kolno-pješačka površina
- [KN-1-1-5952] Pješačka površina