



DIJAGNOSTIKA PROSTORA

PISAROVINA, DVORANCI K.Č. 909



ŠTO JE DIJAGNOSTIKA PROSTORA I KAKO KORISTITI OVAJ DOKUMENT?

Dijagnostika prostora je stručna analiza terena prije kupnje ili početka radova.

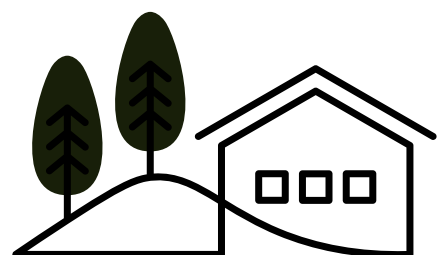
Svrha analize je utvrditi postojeće stanje, identificirati rizike i definirati realne mogućnosti prostora u odnosu na planiranu namjenu.

Predstavlja prvi korak u donošenju informiranih odluka o daljnjem razvoju prostora. Analiza se jednako primjenjuje na postojeće prostore i na planirane investicije u novo zemljište.

Rezultat je jasna procjena što ima smisla razvijati, što zahtijeva prilagodbu, a od čega je bolje odustati.

Ovaj dokument izrađen je prema narudžbi, a nakon utvrđivanja planirane namjene prostora. Koristi se kao preporuka, ne imperativ.

Preporuke sadržane u ovom dokumentu su rezultat objektivne analize krajolika kao dijela šire slike, a ne pravni savjet. Za sve informacije oko mogućnosti građenja i ostalih pravnih aspekata korištenja prostora, potrebno se obratiti nadležnim institucijama.



LOKACIJSKA INFORMACIJA

Predmetna parcela nalazi se u Pisarovini, unutar vikend naselja Dvoranci i pripada katastarskoj općini Pisarovina I, br.k.č. 909. Površina iznosi 2.183 m².

NAČIN KORIŠTENJA

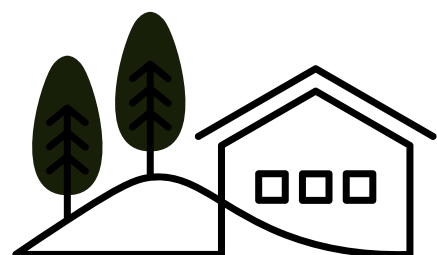
U zemljišnim knjigama vodi se kao oranica.

OKRUŽENJE

Okruženje je pitomo ruralno — oranice i privatne parcele s vikend-objektima. Kolni pristup omogućen je asfaltiranom prometnicom širine oko 5,0 m koja neposredno graniči s česticom.

INFRASTRUKTURA

Infrastrukturalna opremljenost lokacije je povoljna: u neposrednoj blizini parcele nalazi se stup telekomunikacijske mreže, priključak na elektroenergetsku mrežu izvediv je bez kompliciranih zahvata, a na terenu su evidentirane instalacije lokalnog vodovodnog sustava (priključak nije izveden).



ORJENTACIJA

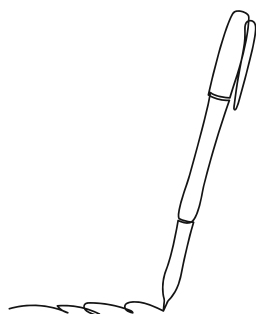
Parcela je približno izdužena u smjeru sjeveroistok - jugozapad te je otvorena prema svim stranama svijeta; kolni i pješački pristup ostvaruje se s jugozapadne strane.

OBJEKTI

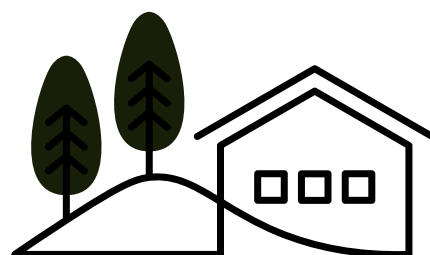
Na zemljištu nema izgrađenih objekata.

ATMOSFERA

Pitomi ruralni kraj, slabo naseljen.



Parcela se u cijelosti nalazi unutar područja kontroliranog zračnog prometa i djelomično unutar vodozaštitnog pojasa.



SUNCE I SJENA

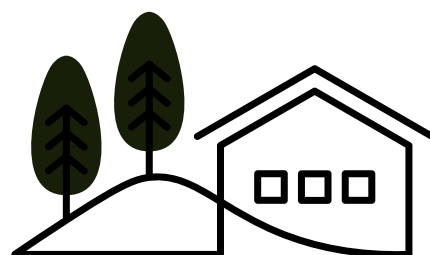
Parcela je izrazito osunčana zbog odsutnosti viših građevina u neposrednoj blizini.

- Jutarnja djelomična sjena formira se uz sjeveroistočni rub (vrbe i topole).
- Ljeti u kasnim popodnevnim satima zapadni rub zasjenjuju visoki borovi.

Putanja sunca i analiza osunčanosti na dan ljetnog i zimskog solsticija (21.6. i 21.12.) prikazana je u **PRILOZIMA**. Sjeveroistočna zona pogodnija je za ljetni boravak, dok je jugozapadna povoljnija u zimskom razdoblju.

TEREN, VODA I MIKROKLIMA

Sjeveroistočni dio parcele graniči s kanalom (javnim vodnim dobrom). Vegetacija (vrbe, topole) i pojavnost karakterističnog samoniklog bilja upućuju na povećanu vlagu tla i povremeno zadržavanje vode. Prema informacijama lokalnog stanovništva, u kanalu se povremeno pojavljuju dabrovi koji izgradnjom brana mogu podizati razinu vode i uzrokovati dodatno natapanje rubnih parcela.



DVIJE MIKROKLIMATSKE ZONE

ZONA UZ CESTU

- bolje drenirano, pjeskovitije tlo
- bez znakova dugotrajnog zadržavanja vode

ZONA UZ POTOK

- vlažnije tlo
- visoka razina podzemnih voda veći dio godine
- sezonske oscilacije razine vode

Područje je općenito karakterizirano visokom razinom podzemnih voda. Što implicira:

- mogućnost pronalaska vode na manjoj dubini, u slučaju izrade bunara
- potrebu prilagodbe tipa temeljenja
- pažljivo planiranje sustava odvodnje i kanalizacije



ŽIVOTINJE (DIVLJE I DOMAĆE)

Zbog blizine šumskih površina, na području su učestali susreti s divljim životinjama (vepar, lisica, srna, zec, čagalj). Pojava vuka i medvjeda je rjeđa, ali nije u potpunosti isključena.

Kanal predstavlja potencijalno stanište dabrova.

Ruralni karakter područja podrazumijeva i prisutnost domaćih životinja (svinje, krave, koze, kokoši, konji), što utječe na povećanu raznolikost kukaca te izraženiju pojavnost komaraca, osobito u blizini vodnih površina.

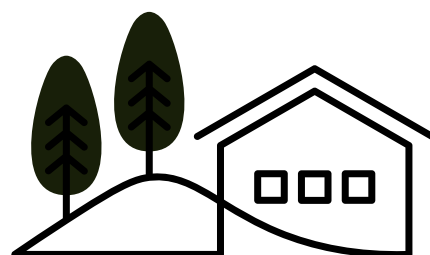
SUSJEDSTVO, BUKA I ZAGAĐENJA

U trenutku izrade analize parcela nema neposrednih susjeda. Prvi stalno nastanjeni objekti udaljeni su približno 100 m zračne linije.

Svjetlosno zagađenje je minimalno.

Izvori buke su promet na pristupnoj cesti te poljoprivredni strojevi na okolnim oranicama.

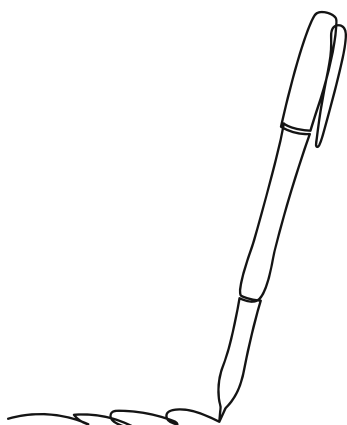
Kemijsko zagađenje moguće je ovisno o načinu obrade okolnih poljoprivrednih površina.



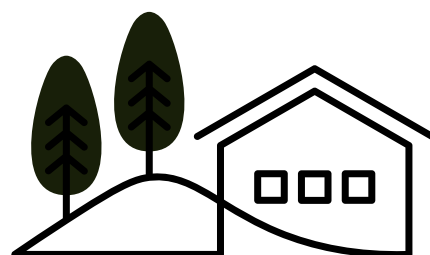
POVEZANOST I SADRŽAJI

Najbliže veće naselje je Pisarovina, u kojoj se nalaze vrtić, osnovna škola, dom zdravlja s ljekarnom, trgovine, poštanski ured, benzinska postaja, ugostiteljski objekti i ostali osnovni sadržaji.

Udaljenost do Karlovca iznosi oko 40 km, a do Zagreba oko 46 km.



Javni gradski i međugradski prijevoz do lokacije trenutno ne postoji.



Na temelju: orijentacije, potoka i visokih voda, ruralnog konteksta, otvorenosti parcele, blizine ceste te mikroklimatske podjele možemo sagledati probleme i prilike prostora u širem kontekstu.

1. HIDROLOŠKI RIZIK I SLOJEVITA MIKROKLIMA

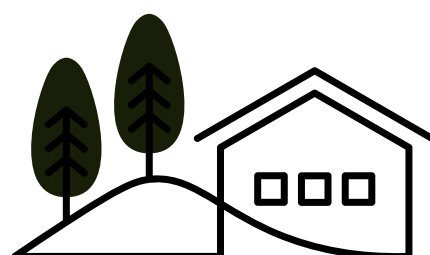
Sjeveroistočni dio parcele pod utjecajem je potoka i visoke razine podzemnih voda. Povremeno zadržavanje oborinskih voda, aktivnost dabrova i sezonske oscilacije razine vode mogu dugoročno utjecati na stabilnost temeljenja, izvedbu sustava odvodnje te izbor biljnih vrsta.

2. NEUJEDNAČENA KVALITETA TLA

Teren pokazuje jasnu podjelu:

- dio uz cestu: bolje drenirano, pjeskovitije tlo
- dio uz potok: vlažnije, potencijalno zbijeno i osjetljivo na zasićenje vodom

Ova razlika može generirati konflikte u planiranju jedinstvenog dizajnerskog koncepta.



3. IZLOŽENOST PROMETNICI

Parcela je potpuno otvorena prema asfaltiranoj cesti. To dugoročno znači: manjak privatnosti, automobilsku buku, vizualnu izloženost i potencijalni sigurnosni rizik za djecu i kućne ljubimce.

Bez tampon zone prostor može djelovati “razotkriveno”.

4. KEMIJSKI I POLJOPRIVREDNI UTJECAJI

Okruženost oranicama nosi potencijal zagađenosti tla i zraka pesticidima, prašinom i bukom od sezonskog intenzivnog rada mehanizacije.

To može utjecati na kvalitetu zraka i osjetljivije vrtne sadržaje (npr. povrtnjak).

5. FAUNA

Blizina šume i vodotoka znači veću pojavnost divljih životinja, povećanu brojnost kukaca i izraženije najezde komaraca. Bez planskog pristupa, vanjski boravak može biti otežan u toplijem dijelu godine.



1. DOBRA OSUNČANOST

Velika izloženost suncu omogućuje:

- izgradnju energetski učinkovitog objekta
- širok izbor biljnog materijala
- povoljne uvjete za povrtnjak, voćnjak i staklenik

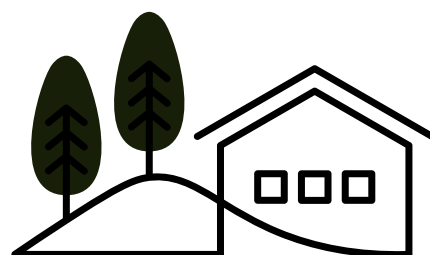
To je snažna projektna prednost.

2. PRIRODNA MIKROKLIMATSKA PODJELA

Umjesto da se vlaga u tlu percipira kao isključivi problem, može se iskoristiti za:

- formiranje kišnog vrta
- prirodnu retenciju
- zoniranje prostora na “suhi” i “vlažni” dio

To daje karakter i raznolikost.



3. KANAL KAO KRAJOBRAZNI ELEMENT

Potok može postati:

- ambijentalna vrijednost
- prirodna granica
- ekološki element koji povećava biodiverzitet

Umjesto ograničenja – može biti resurs.

4. RURALNI KONTEKST I MINIMALNO SVJETLOSNO ZAGAĐENJE

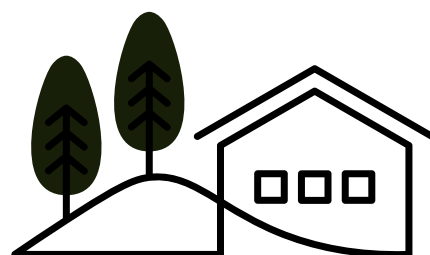
Život u ovakvom okruženju donosi mir, tišinu i kvalitetu koja je rijetka **vrijednost** koju urbane parcele nemaju.

5. SLOBODNOSTOJEĆA POZICIJA

Bez neposrednih susjeda znači:

- nema zasjenjenja
- nema konflikta oko međe
- projektna sloboda je maksimalna

To je luksuz u današnjem kontekstu planiranja stanovanja.



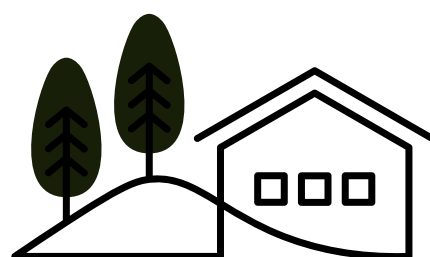
KAKO PREMOSTITI PROBLEME I POJAČATI PRILIKE?

Pravilnim pozicioniranjem budućih objekata s obzirom na mikroklimatske zone i namjenu prostora, s naglaskom na formiranje zaštite prema prometnici, te maksimalnim iskorištavanjem sunčeve energije za buduću novčanu uštedu i izgradnju održivih izvora hrane.

DIZAJNERSKO RJEŠENJE ĆE TREBATI PONUDITI:

- jasnu organizaciju prostora prema funkcionalnim zonama
- estetski i funkcionalno prihvatljivo rješenje za osiguranje privatnosti i sigurnosti spram prometnice
- organizaciju sadržaja za kvalitetno provedeno vrijeme na otvorenom
- stvaranje uvjeta za uzgoj hrane: voćnjak, povrtnjak, ljekovito i začinsko bilje

Rješenje treba proizaći iz realnih prirodnih uvjeta, a ne iz apstraktne sheme.



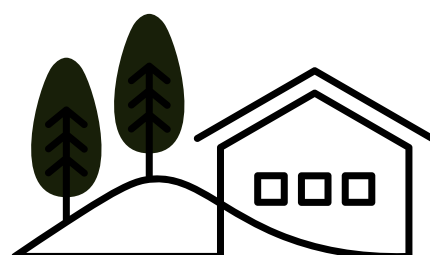
POTREBNO JE

- provesti dodatnu analizu tla prije definiranja tipa temeljenja
- planirati zaštitni vegetacijski pojas prema prometnici
- izbjegavati smještaj ključnih funkcija u zoni potencijalnog zadržavanja vode
- razmotriti retencijske ili kišne vrtove kao mogućnost za upravljanje vodom na terenu

ZAKLJUČAK

Parcela k.č. 909 predstavlja prostor s jasnim prirodnim ograničenjima, ali i izraženim razvojnim potencijalom.

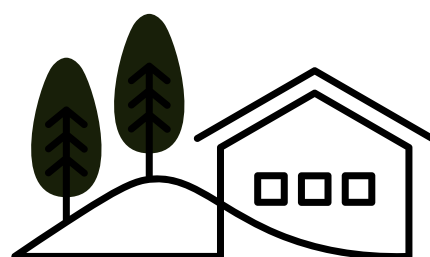
Uz pravilno pozicioniranje objekta, pažljivo zoniranje i promišljeno korištenje mikroklimatskih razlika, moguće je razviti kvalitetan, funkcionalan i dugoročno održiv prostor.



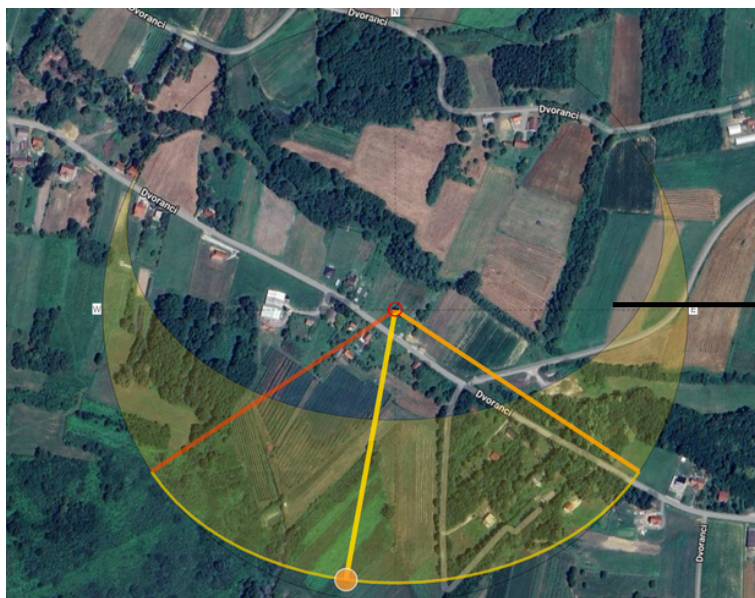
PRILOG 2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



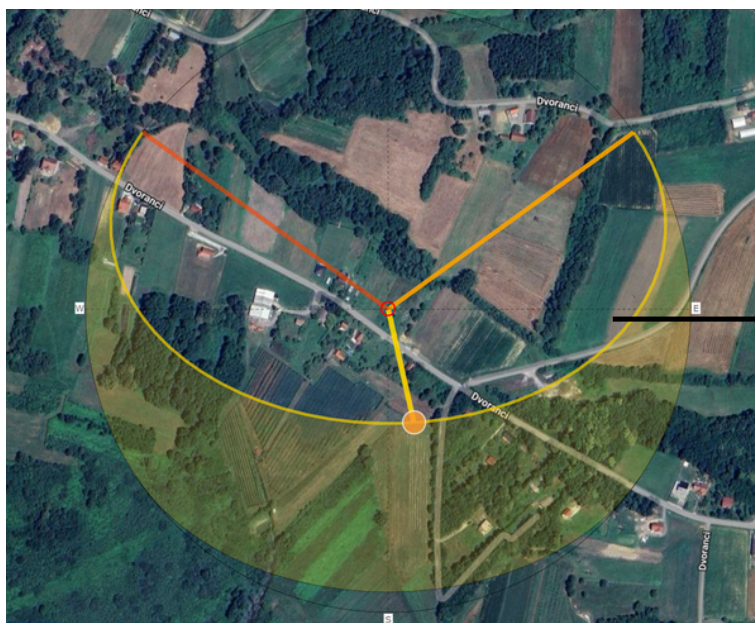
PISAROVINA, DVORANCI - K.Č 909



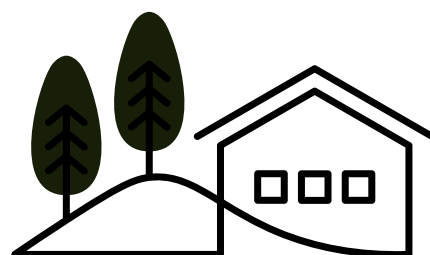
PRILOG 3. ANALIZA KRETANJA SUNCA, IZRAČUN SJENE



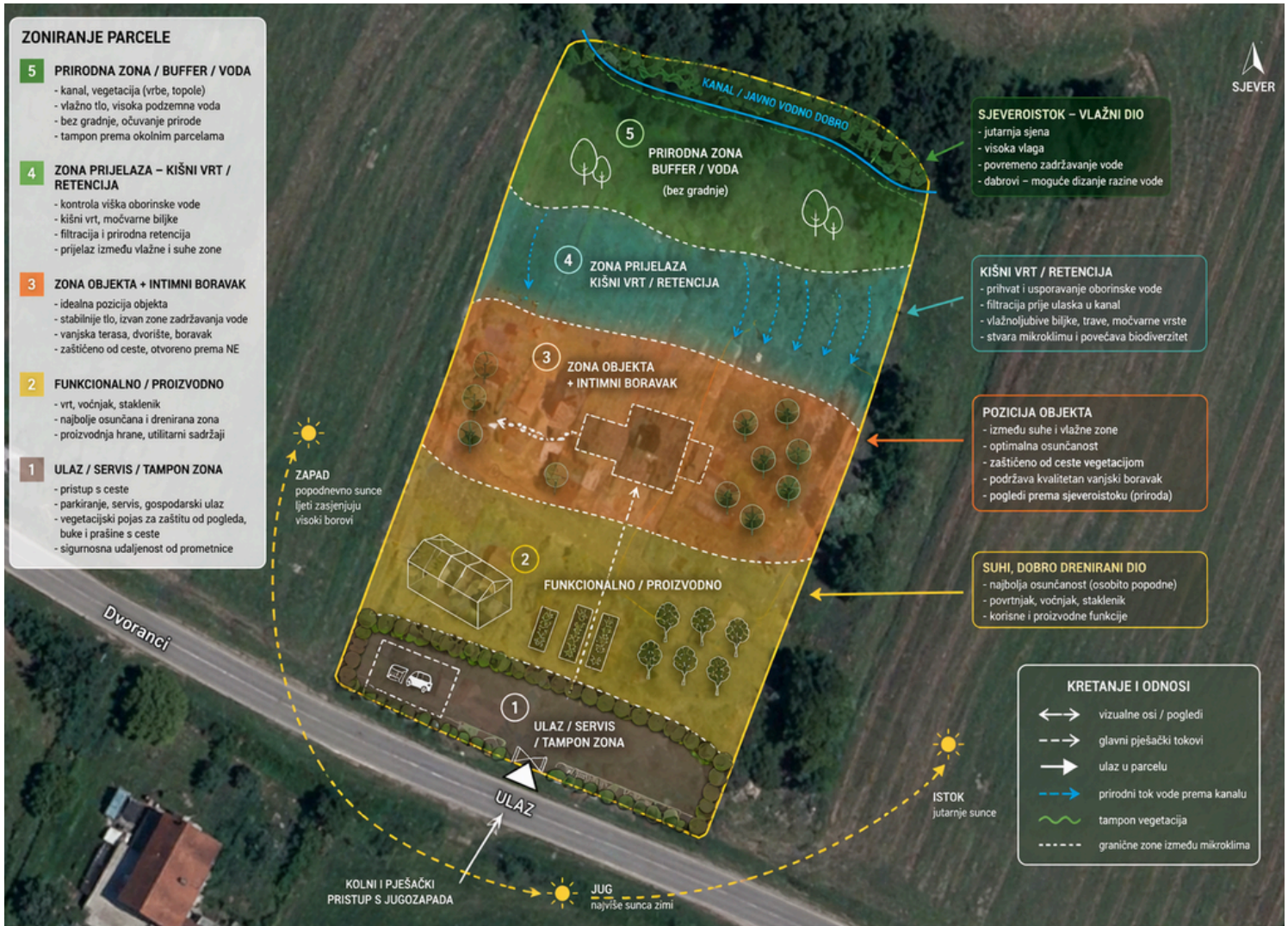
21.12. 12h
ZIMSKI SOLSTICIJ
Sjena objekta visine 10 m iznosi 26.95 m.



21.6. 12h
LJETNI SOLSTICIJ
Sjena objekta visine 10 m iznosi 4.15 m.



PRILOG 4. PRIJEDLOG RASPOREDA





STUDIO MALA NJIVA

Kristijana Vučetić | Dizajnerica vrtova i pejzažne arhitekture

www.malanjiva.com

malanjiva@malanjiva.com

+385 95 3727 236

PISAROVINA, DVORANCI - K.Č 909

