

E **EUROPAN 18 HRVATSKA**

RE-SOURCING

ZAGREB (HR)

KLARA_NOVA

EUROPAN SE VRAĆA KUĆI

PROGRAM NATJEČAJA



EUROPAN 18 HR | KLARA NOVA

Naziv elaborata Program za međunarodni arhitektonsko-urbanistički natječaj
Europan 18 Re-sourcing, Klara_Nova

Naručitelj



**Gradski ured za gospodarstvo, ekološku
održivost i stratejsko planiranje**
Trg Stjepana Radića 1/I
10000 Zagreb

Izrađivač



**zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba**

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba
Republike Austrije 18
privremena adresa: Martićeva 14
10000 Zagreb

Ravnatelj

Nikša Božić, dipl.ing.arh.



Radni tim

Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.
Maja Bubrić, arh.teh.
Jelena Bule, mag.ing.arch.
Domagoj Mlinarić, mag.ing.arh.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Tea Truta, mag.ing.arh.



ANA-MARIJA RAJČIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 411

veljača 2025.



EUROPAN 18 HR | KLARA NOVA

SADRŽAJ

1	Uvod	1
2	Nacionalni kontekst	2
2.1.	Geografski, geopolitički i prometni položaj Grada Zagreba	2
2.2.	Prirodne značajke	2
2.3.	Povijesni i prostorni razvoj Grada Zagreba	3
2.4.	Osnovni prostorni podaci	6
2.5.	Strateški okvir prostornog razvoja Grada Zagreba	9
3	Teritorij – Novi Zagreb	11
3.1.	Obuhvat	11
3.2.	Novi Zagreb u povijesnim prostornim planovima	11
3.3.	Urbanistički koncept prostornog razvoja Novog Zagreba	13
4	Zona utjecaja – Sveta Klara	19
4.1.	Postojeće stanje i planske smjernice	19
4.2.	Očekivana rješenja na razini zone utjecaja	24
4.3.	Fotodokumentacija	25
5	Projektna zona – Klara Nova	27
5.1.	Postojeće stanje	27
5.2.	Programske smjernice	29
5.3.	Očekivana rješenja na razini projektne zone	34
5.4.	Fotodokumentacija	34
6	Izvori	36
7	Cjelovita mapa natječajne lokacije	37

1| UVOD

Grad Zagreb prihvatio je poziv nacionalne organizacije European Hrvatska za sudjelovanje u predstojećem ciklusu međunarodnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja **EUROPAN 18** s temom **Re-sourcing**, čuvanje i obnavljanje zaliha prirodnih i urbanih potencijala. Grad Zagreb je do sada sudjelovao u pet Europanovih natječajnih ciklusa (E2, E8, E9, E10, E13), pretežno s temama novih i inovativnih modela stanovanja. Stoga ciklus E18 Grad gleda kao povratak korijenima, ovoga puta kroz priuštivo stanovanje.

Za natječajnu lokaciju Grad Zagreb je predložio gradsko zemljište u stambenom naselju **Sveta Klara**, u dijelu grada naziva **Novi Zagreb**. Prostor se donedavno koristio kao postrojenje za separaciju mineralnih sirovina (brownfield lokacija), s nerealiziranim planskim projekcijama za organiziranu stambenu izgradnju POS naselja (društveno poticana stanogradnja), zatim naselje za smještaj romskih obitelji, te 2021. za stambeno zbrinjavanje osoba čiji su stambeni objekti oštećeni u potresima tijekom 2020. godine. Na temelju posljednjeg provedena je parcelacija dijela projektnog obuhvata, koja nije obvezujuća za natječajno rješenje.

Implementacijom gradskih politika i sukladno dokumentima prostornog uređenja na natječajnoj projektnoj lokaciji nazvanoj **Klara Nova** planiran je razvoj **javnog priuštivog stanovanja** s pratećim javno-društvenim i sportsko-rekreacijskim sadržajima, te javnim zelenim parkovnim površinama, s ciljem što žurnijeg pokretanja procesa **realizacije** organizirane planske stanogradnje kao modela kreiranja suvremene stambene zajednice. Rezultati provedenog anketnog natječaja biti će podloga za izradu programa za urbanistički plan uređenja (UPU).

U skladu s temom European 18 Re-sourcing od natjecatelja se očekuje osmisliti model suvremene stambene zajednice koji je održiv, inkluzivan i otporan, model koji podržava različite oblike društvenosti u zadanom kontekstu, omogućavajući bliskost, zajedništvo i solidarnost, s projekcijom nove zajednice Klara Nova u vidu akceleratora promjena područja šire zone Sveta Klara – neplanskog rubnog

dijela grada, evidentnih društvenih, ekonomskih i kulturalnih nejednakosti socijalno fragmentiranog prostora, obilježenog stihijskom bespravnom samogradnjom i substandardnim uvjetima života, ali s prostornim potencijalom za urbanu regeneraciju.

Od natjecatelja se očekuje da u skladu s temom natječaja istraže modalitete, vrednuju mogućnosti i primjene rješenja koja će, unutar zadanih zakonskih i prostornih parametara, osigurati kvalitativne pomake u suvremenom stanovanju.

Stavljajući stanovanje u programatski fokus može se za natječajnu lokaciju Zagreb / Klara Nova proklamirati geslo 'European se vraća kući', te reaktivirajući ciljeve početnih natječajnih ciklusa očekivati arhitektonsko-urbanistička rješenja koja će donijeti nova i drugačija viđenja stambene arhitekture, kao i definirati modele koji se mogu multiplicirati i nadograđivati, usklađeni s toposom u periurbanom krajoliku.



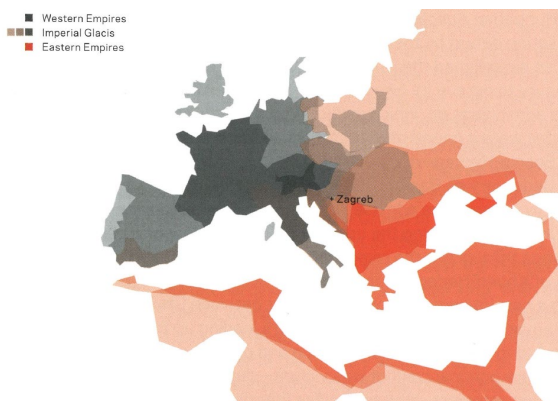
Fotografija projektne zone iz zraka, pogled od juga prema sjeveru



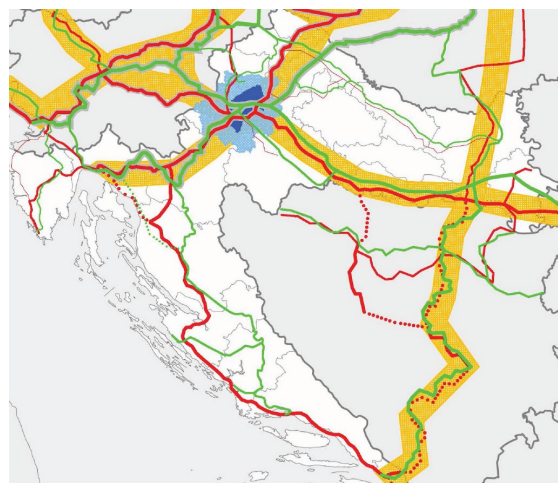
2 | NACIONALNI KONTEKST

2.1. Geografski, geopolitički i prometni položaj Grada Zagreba

Republika Hrvatska, članica Europske unije, smještena je u jugoistočnoj Europi, na raskrižju srednje Europe, Mediterana i Balkana. S površinom od oko 56.594 km² i populacijom od približno četiri milijuna stanovnika odlikuje se raznolikim geografskim obilježjima i kulturološkim utjecajima. Glavni i najveći grad Hrvatske, Grad Zagreb, smješten je u središtu teritorija Republike Hrvatske te predstavlja političko, gospodarsko, kulturno i obrazovno središte zemlje. Grad Zagreb je najmanja teritorijalna jedinica regionalne samouprave s površinom od oko 641 km² koja zauzima tek 1,13% kopnene površine, ali istovremeno je i područje najveće koncentracije stanovništva s 767.131 stanovnika. Ukupna populacija metropolitanske regije Zagreba je oko 1.100.000 stanovnika, što čini preko četvrtine populacije Hrvatske. U metropolitanskoj regiji živi oko 400.000 stanovnika koji zbog centraliziranosti u intenzivnim dnevnim migracijama gravitiraju Gradu Zagrebu. Zagreb je ključno čvorište međunarodnih cestovnih i željezničkih koridora od kojih se ističe koridor koji povezuje Austriju s Grčkom te ogranak koridora između luke Rijeka i Budimpešte koji omogućuje prijevoz roba i putnika između srednje Europe i Jadranskog mora.



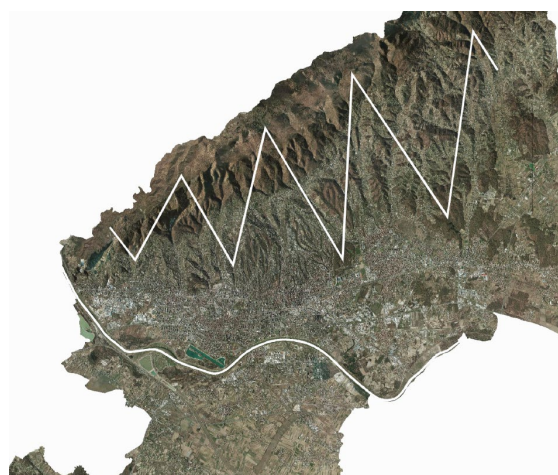
Kulturološki kontekst



Grad Zagreb u okviru razvojnih koridora EU

2.2. Prirodne značajke

Zagreb pripada jugozapadnom dijelu panonske megaregije, na dodiru nizinskog i gorskog dijela Hrvatske, u zoni između aluvijalne nizine rijeke Save i brdskog masiva Medvednice, a klimatski pripada području umjereno tople klime kontinentalnog pojasa umjerenih širina, s izraženim godišnjim dobima, s jednoliko razdijeljenim padalinama kroz cijelu godinu. Karakteristična je vegetacija kontinentalnog pojasa gdje na neobrađenim aluvijalnim površinama prevladava travnati pokrov, na nižim nadmorskim visinama prevladavaju bjelogorične šume te na višim mješovite šume.



Prirodna obilježja prostora

2.3. Povijesni i prostorni razvoj Grada Zagreba

Uz povijesne, gospodarske i društvene okolnosti karakteristični prirodni krajobrazni uzorci Grada Zagreba – Medvedničko podbrežje sa sustavom potoka i dolina rijeke Save s brojnim pritocima – do 19. stoljeća uvelike su odredili povijesna razdoblja u kojima su nastali određeni antropogeni krajobrazni uzorci stalnih i privremenih naselja.

Prvo urbano naselje na širem području Zagreba datira iz klasičnog doba kada se uz desnu obalu Save (danas naselje Šćitarjevo) razvilo rimsko naselje Andautonija koja je predstavljala sekundarno središte rimske provincije Panonije. Utjecaj ovoga razdoblja na oblikovanje krajobraza prisutan je u ustroju osnovnog cestovnog sustava i poljodjelskog krajobraza, a tragovi antičke centurijacije očuvani su osim u trasama pojedinih cesta (i gradskih ulica) i u današnjem sustavu parcelacije nizinskoga područja. Redovito plavljenje rijeke Save te porast nesigurnosti života u ravničarskim naseljima nakon pada Zapadnog Rimskog Carstva 476. g. uvjetovali su prekid naseljenosti u savskoj dolini i razvoj naselja na obroncima Medvednice uz obale potoka. Među njima se ističu često zaraćena srednjovjekovna naselja građanski Gradec i biskupski Kaptol koja su se razvila na brežuljcima razdvojenim potokom Medveščakom. Do prestanka opasnosti od turskih napada početkom 17. st. oba grada razvijaju se unutar obrambenih zidina dok su se u prostoru između Medvednice i Vukomeričkih gorica razvila manja kmetska sela (**Sveta Klara**, Otok na Savi, Siget, Zapruđe, Horvati, Prečko, Rudeš Trnje, Vrapče i dr., toponima većinom vezanih uz riječni krajolik). Razdoblje od prestanka turskih napada do sredine 19. stoljeća obilježeno je spontanom razvojem izvan zidina duž glavnih prometnih tokova – današnjih ulica Ilica, Vlaška, Petrinjska, Nova Ves i Frankopanska, kao i baroknom arhitekturom skromnijih ili reprezentativnih stambenih i vjerskih građevina.

Urbanizacija duž južnih obronaka Medvednice tijekom 18. i 19. stoljeća dovela je do transformacije brojnih šumskih predjela u obradive površine okružujući sela, što je kroz reljef i autohtone elemente pejzaža u nekim prostornim dijelovima čitljivo sve do današnjih

dana kao topografski relikti. Na istaknutom vrhu južnih obronaka Medvednice u 13. stoljeću izgrađen je Medvedgrad - jedan od najvećih burgova u Hrvatskoj, dominantne pozicije i danas prisutan u širokim vizurama grada.

Administrativno-upravna uloga Zagreba i njegov prometni položaj od početka 19. do sredine 20. stoljeća utjecali su na njegov gospodarski i prostorni razvoj, a time i na promjene krajobraza.

Gradec, Kaptol, Nova ves i Vlaška ulica, do današnjih dana uglavnom očuvane ambijentalne urbanističke osnove, 1850. zajedno s podgrađem i pripadajućim selima objedinjeni su u jedinstveni grad Zagreb. Tada se osim graditeljske aktivnosti u užem gradskom području velika pažnja posvećivala oblikovanju gradskih parkova (park Ribnjak, prvi javni park Maksimir 1843.). Dotadašnji spontani urbani razvitak Zagreba koji se prilagođavao topografiji i uvjetima lokacije, zamjenjuje se regulatornim planiranjem gradskog prostora, u skladu s važnošću Zagreba kao centra periferije u sklopu Austro-Ugarske monarhije. Od sredine 19. stoljeća nizom urbanističkih regulacija manje ili veće razine detaljnosti naglašavaju se postojeći longitudinalni smjerovi povijesnih ulica sa širenjem grada u smjeru zapad-istok, pravocrtno trasirana dijagonala Savske ulice, kao i linijski sustav željezničkih pruga kroz nizinsko područje grada, s dominantnim smjerom prema jugoistoku (Sisak) i krakom prema jugu (Karlovac). 1862. obilježena je gradnjom prve željezničke pruge kroz Zagreb (veza s prugom Beč-Ljubljana-Trst), što je prostorno ograničilo širenje grada, usmjeravajući ga u smjerovima istoka i zapada, te u desetljećima koja su slijedila postajući preprekom u urbanizaciji prostora između pruge i rijeke Save. Urbaniziranjem nizinskih područja, potaknuto nastankom bogate građanske klase, trgovaca i bankara, izraslo je novo urbano središte - Donji grad (od Ilice i Jurišićeve na sjeveru, na jugu željezničkom prugom, na zapadu Savskom i Kolodvorskom, i na istoku Draškovićevom ulicom), ortogonalne sheme blokovske matrice u okviru koje su realizirane gradske palače, a posebno se ističu i novoizgrađene zgrade kulture, umjetnosti i znanosti, kao i projekt uređenja niza parkovnih površina, tzv. Lenucijeva zelena potkova. Južno od željezničke pruge, nasuprot novom



kolodvoru, bila je planirana gradnja riječne luke, te rijeka Sava prvi puta postaje integralni dio gradskog krajobraza, iako tek u planskim naznakama.

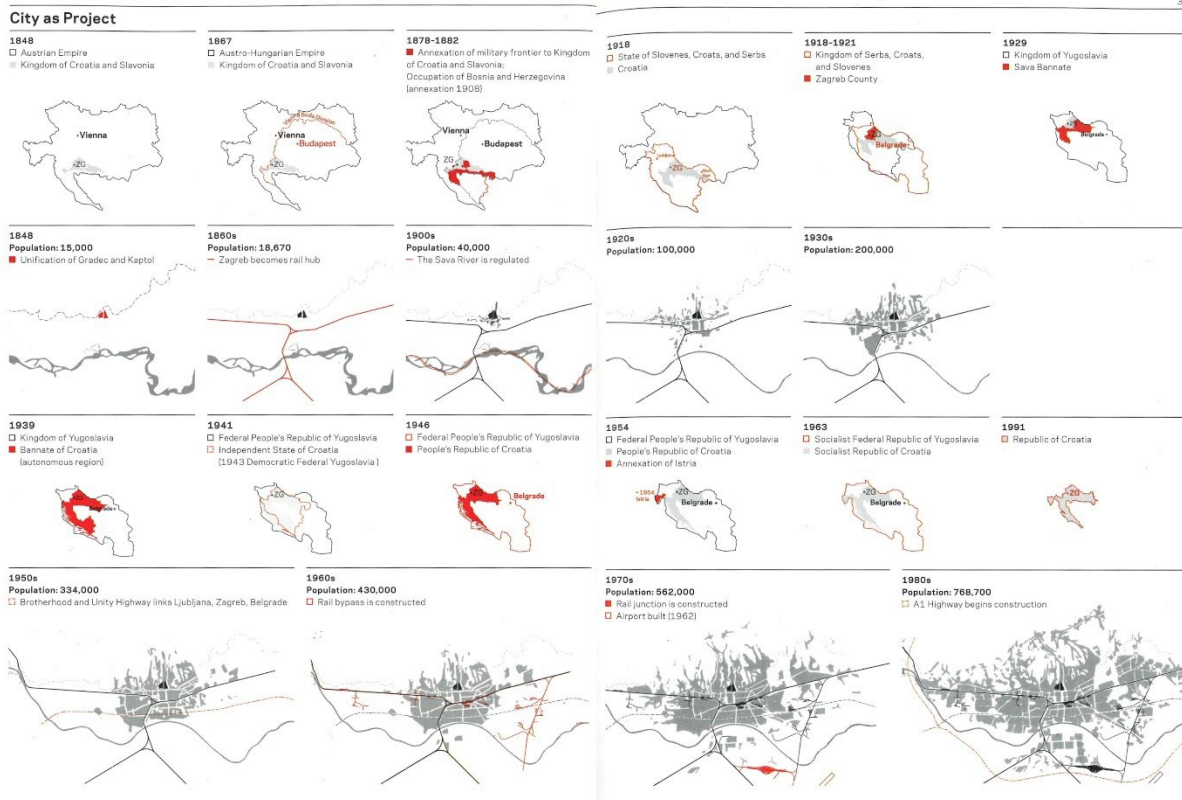
Na Trnju i Trešnjevci nastaju prve jezgre neplanski građenih naselja siromašnih slojeva građana, a istodobno se na sjevernim šumovitim brežuljcima izgrađuju rezidencijalni i ladanjski predjeli uglavnom imućnijih stanovnika Zagreba.

Razorni potres koji je 1880. pogodio Zagreb rezultirao je klasicističkom i neoklasicističkom obnovom i modernizacijom mnogih dotrajalih četvrti i građevina urbanog krajobraza, kao i strožim građevinskim propisima (pr. zabrana gradnje s više od tri nadzemne etaže što se uvjetovalo morfološku strukturu Donjeg grada). Nastavlja se detaljnije razrađeno planirano širenje grada u smjeru istok- zapad, planski se prepoznaju dvije prostorne cjeline Zagreba (blokovsko područje do pruge i ljetnikovački predjeli sjeverno), te u smjeru juga, do rijeke Save, u manjem dijelu dio namijenjen industriji (industrijski sklop strojarnica Državne ugarske željeznice). Za prostor južno od pruge do rijeke Save bila je naznačena samo osnovna

regulacija glavnim prometnicama, što je utjecalo da se ovaj prostor i ostale periferne zone nastavljaju razvijati spontano i stihijski.

Na veliku promjenu krajobraza i urbaniziranje istočnog dijela grada na samom kraju 19. st. utjecalo je zatvaranje korita potoka Medveščak i izgradnja odvodnog kanala od Harmice do ušća u rijeku Savu, što je, uz ranije dijagonalno trasiranu Savsku ulicu, predstavljalo drugu radijalnu os kojom je naglašena dinamika zagrebačke urbanističke matrice nizinskog područja. Centralna os širenja grada prema jugu planski je postavljena 30-ih godina 20. stoljeća: razvitak grada, umjesto dotadašnjeg linearnog širenja u smjeru istok-zapad, bio je usmjeren prema jugu, na područja sjeverne i južne obale rijeke Save. I sljedećom urbanističkom regulacijom iz 1953. naglašena je središnja kompozicijska osovina grada, kao produžetak parkovnih trgova Lenucijeve potkove (Zrinjevac) prema Trnju i na drugu obalu Save. Na taj su način naglašene stoljetne tendencije spontanog razvitka grada smjer zapad-istok planerski preusmjerene.

Najznačajnije modifikacije krajobraza događaju se od sredine 20. stoljeća: temeljite političke,



Promjene povijesne matrice grada

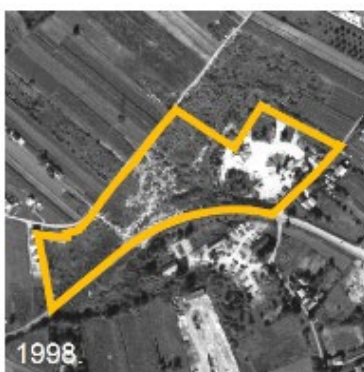
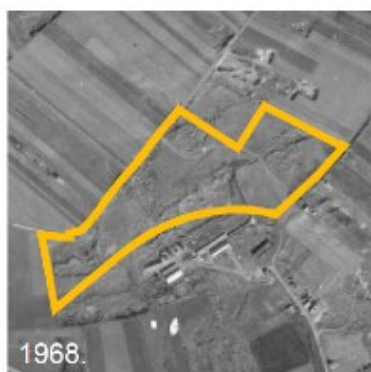
NACIONALNI KONTEKST

ekonomske i društvene promjene potiču industrijalizaciju i urbanizaciju, snažnu migraciju i povećanje broja stanovnika, što je dovelo do velikog širenja izgrađenih područja u nekadašnji poljoprivredni krajobraz savske ravnice, nizinskih perifernih područja, ali i medvedničkog podbrežja. Gradskom području Zagreba pripojeno je niz naselja tadašnjih predgrađa (Kustošija, Dubrava, Podsused, Stenjevec, Vrapče, Špansko, Mlinovi, Gračani, Šestine, Remete, Markuševac i dr.).

Izgradnjom stambenih naselja grada južno od Save, u drugoj polovici 20. stoljeća, **Novog Zagreba**, te uređenjem velikih parkovnih i rekreacijskih sadržaja promijenjen je izgled i struktura dotadašnjeg krajobraza riječne obale. Aktivni život grada na rijeci, čiji je meandrirajući tijek u užem dijelu grada bio reguliran zahvatima na kraju 19. stoljeća, održao se sve do velike poplave Save 1964. Od tada se gradnjom visokog nasipa mijenja slika riječnog krajobraza, regulirana rijeka u matrici grada postaje nova krajobrazna geometrijska figura simetrično postavljena u os srednjovjekovnog dvojnog grada na sjevernoj obali; nestaju brojni rukavci i meandri, a gradsko se područje nasipom odvaja od rijeke. U zauzimanju tadašnjeg poljoprivrednog krajobraza i širenju grada prema jugu područje tada radničkih naselja Trnja (s izuzetkom oblikovanja modernističke avenije uz koju su planirane ključne administrativne, političke i kulturne institucije), Trešnjevke i Pešćenice, dugi niz desetljeća se urbanistički razvojno preskače i ostaje u okvirima neplanske i spontane gradnje uz jezgre nekadašnjih sela, ili uz postojeće infrastrukturne figure. Do Drugog svjetskog rata takvo predgrađe, razvojna periferija niže rangirane društvene klase, činilo je gotovo

polovicu izgrađenog gradskog teritorija, prostorno precizno ocrtavajući socijalnu topografiju tadašnjeg Zagreba.

Prijelaz grada preko Save potaknut je sredinom 20. stoljeća izgradnjom mosta u centralnoj osi grada 1959. i prvih javnih sadržaja na južnoj (desnoj) obali rijeke, Velesajma i vojno-istraživačkog kompleksa Brodarskog instituta. Urbani krajobraz južnog Novog Zagreba, kojega oblikuju nova stambena naselja ustrojena prema konceptima Atenske povelje i načelima funkcionalističkog grada ortogonalne, geometrijske sheme sa slobodno-stojećim višestambenim zgradama okruženim velikim površinama zelenila, postavio je nove kriterije stambene gradnje i kulture stanovanja u Zagrebu. Ideja o stambenim zajednicama za više tisuća stanovnika direktna je realizacija aktivističkih ideja iz kasnih pedesetih i ranih šezdesetih godina. U realizaciji novozagrebačkih naselja nerijetko je izostala izgradnja institucija kulture i umjetnosti kao nositelja duhovnih vrijednosti vremena i prostora, međutim uz kvalitetnu afirmaciju krajobraznih posebnosti područja očuvani su i pojedini toponimi. Primijenjeni princip CIAM-ova urbanizma – stanovanje, rad, promet i rekreacija (ne uvijek dosljedno provedeno) – danas se iznova revalorizira kroz aktualni koncept 15-minutnog grada, kao i kroz vrijedna parkovno-perivojna rješenja „proizvedene prirode“ što su integralni dijelovi stambenih zajednica, postajući važnim sastavnicama sustava zelene infrastrukture suvremenog Zagreba. Gradnja ostalih infrastrukturnih sadržaja (prometnih i vodotehničkih) uvela je značajne prostorne promjene i generirala daljnju izgradnju.



Snimke projektne zone iz zraka 1968., 1998. i 2012.



Preobrazba krajobraza medvedničkog podbrežja u ovom je razdoblju još naglašenija. Izuzev kvalitetnih primjera regulirane gradnje stambenih četvrti užeg gradskog područja, spontani razvoj uz povijesne jezgre nekadašnjih sela, uz postojeće ceste i putove ponegdje je rezultirao prostorima degradiranih vrijednosti, što je posebno vidljivo u područjima južno od rijeke i transformaciji tradicijskih naselja - prije u rijetko naseljena predgrađa, a danas u substandardni rub grada neadekvatne društvene i komunalne infrastrukture. Faza postmodernističkog planiranja grada započinje stagnacijom populacijskog rasta tijekom 1970-ih, uz tranziciju iz ekspanzionističkog prema konsolidacijskom urbanizmu na temeljima tranzicije iz kolektivističke socijalističke paradigme u liberalnu kapitalističku paradigmu. Dopunjavanjem urbane matrice povećanjem urbane gustoće i težnjom prema kompaktnom gradu ograničava se rast, a pod okriljem urbane obnove i urbane afirmacije dovršavaju se naselja često prenamjenom negrađivih zelenih površina u građevinska zemljišta. Pozitivan primjer parcijalnih urbanističkih gesta su 1980-e kada je grad bio domaćin Univerzijade, kojim povodom su izgrađeni i obnovljeni brojni javni, zeleni i sportski sadržaji, a realiziran je i sportsko-rekreacijski centar Jarun - uz rijeku Savu važna sastavnica zeleno-plave infrastrukture Grada.

Ponovno vrednovanje privatnih posjeda i privatnih investicija prebacilo je urbano-planski fokus s prostornih cjelina na pojedinačne (vlasničke) zemljišne parcele. Smanjenje investicijskog i organizacijskog kapaciteta Grada uvjetovao je tzv. lokacijski urbanizam, reflektirajući se u prostoru kroz značajno povećanje gradnje privatnih stambenih i poslovnih objekata, koje često nije pratila gradnja potrebne prometne, tehničke i društvene infrastrukture, uz istovremeno smanjenje javnih i društvenih sadržaja i javnih parkovnih i rekreativnih područja u odnosu na modernistički planirani grad.

2.4. Osnovni prostorni podaci

2.4.1. Demografija i migracije

Hrvatska zadnjih 30 godina ima kontinuirano negativan prirodni prirast uz emigracijske trendove koji su pojačani ulaskom u EU (od Popisa 2011. do Popisa 2021. broj stanovnika

se smanjio za 9,6%), dok je u Zagrebu prisutan trend stagniranja uz blagi pad stanovništva od 2,9%.

Statistički pokazatelji prirodnog kretanja stanovništva i vanjske migracije ukazuju na to da Grad Zagreb nije samoodrživ, već raste useljavanjem iz drugih županija Republike Hrvatske. U zadnje tri godine prisutan je trend rasta broja stranih radnika kojih je trenutačno oko 20.000 u Zagrebu. Istovremeno se odvija i proces iseljavanja iz Grada Zagreba u druge članice EU te susjednu Zagrebačku županiju zbog manjih troškova stanovanja.

Kontinuirano je prisutan i trend starenja te je prosječna dob u Gradu Zagrebu 42,9 godina, što uz emigracijski faktor uzrokuje kontinuirani pad radno aktivnog stanovništva. U obrazovnoj strukturi prisutan je kontinuirano pozitivan trend rasta broja udjela visokoobrazovanog stanovništva, značajno veći u odnosu na druge županije.

2.4.2. Ekonomija

Unatoč povremenim izazovima, poput globalnih ekonomskih kriza i pandemije, hrvatsko gospodarstvo trenutno pokazuje stabilan rast temeljen na uslužnim djelatnostima, dominantno turizam, s posljedicom rasta cijena nekretnina i nepriušivosti stanovanja koje se temelji na modelu slobodno-tržišnog vlasništva. Tri desetljeća od osamostaljenja po prvi puta se izrađuje Nacionalni plan stambene politike (trenutno u fazi donošenja). Grad Zagreb je ekonomski najsnažnija i najbogatija regija Republike Hrvatske s udjelom BDP-a u ukupnom BDP-u 34,3% (2021.), te izraženim udjelom u područjima informacije i komunikacije, financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja te stručne, znanstvene, tehničke, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti. U 2021. najveći BDP po stanovniku u Republici Hrvatskoj zabilježen je u Gradu Zagrebu i iznosio je 71,9% iznad državnog prosjeka.

Grad Zagreb je najveće tržište rada u Republici Hrvatskoj, s preko 30% poslodavaca i oko 40% ukupnog broja zaposlenih.

2.4.3. Stanovanje

Ukupan broj kućanstava u Gradu Zagrebu je 300.329 (2021.). U međupopisnom razdoblju (2011.-2021.) broj stanovnika u Gradu Zagrebu

NACIONALNI KONTEKST

smanjio se za oko 3%, broj privatnih kućanstava smanjen je za 1,0%, dok se ukupan broj stambenih jedinica povećao za 3,0%, što ukazuje na promjenu karaktera korištenja stanova, uz porast udjela stambenog prostora za iznajmljivanje. Veliki postotak kućanstava koja koriste vlastiti stan u Gradu Zagrebu (80%) uvjetovan je tranzicijskim društveno-političkim i gospodarskim procesima u kojima se poticalo otkupljivanje društvenih stanova kao i izostankom organizirane stambene politike kvalitetnih i dostupnih stanova za najam, kao što je to slučaj u gradovima zapadne Europe. Ulaganja u kupnju stanova često su motivirana očuvanjem ili povećanjem bogatstva te se povećanje stambenog fonda ne može tumačiti kao rast životnog standarda i kvalitete života svih građana.

Gradski stambeni fond čini 4.374 stana u vlasništvu Grada Zagreba, 2.192 stana u vlasništvu gradske javne ustanove Zagrebački holding d.o.o. te 205 stanova u suvlasništvu Grada Zagreba i trećih osoba. Udio gradskih stanova koje Grad Zagreb daje u najam uz plaćanje zaštićene najamnine, u ukupnom broju stanova za stalno stanovanje iznosi 1,7%.

U Gradu Zagrebu u prosjeku se grade manji stanovi, te 48% stambenog fonda čine garsonijere, jednosobni i dvosobni stanovi, a često u istom stambenom prostoru stanuju predstavnici triju različitih generacija, što upozorava na kvantitativni manjak stambenog fonda. Korisna površina novoizgrađenih stanova u 2020. bila je cca 74,2 m². Nakon izrazito naglog rasta broja novoizgrađenih stanova do 2007., slijedio je nagli pad te je 2015. ponovo zabilježen rast broja novoizgrađenih stanova, blagi pad u 2020. te je u 2021. vidljiv kontinuirani porast izgradnje novih stanova. U potresu koji je pogodio Grad Zagreb 22.3.2020. godine stradao je značajan dio stambenog fonda. Osim problema obnove grada nakon potresa postoji i problem apartmanizacije (korištenje stanova za kratkoročni turistički najam) koji ide na štetu priuštivog stanovanja. Također, jedan od dugogodišnjih prostornih problema vezanih uz stambenu politiku i planiranje prostora jest i izostanak pripremljenih i uređenih građevinskih čestica za individualnu stambenu gradnju (samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće).

2.4.4. Planska i neplanska stambena izgradnja

Planirana stanogradnja Grada Zagreba uvijek je odražavala šire društvene, političke i ekonomske procese kroz povijest prateći dinamiku modernizacije i urbanizacije. Istovremeno s planskom izgradnjom na području grada kontinuirano je prisutna i nekontrolirana bespravna gradnja većeg ili manjeg intenziteta, zauzimajući velike dijelove gradske periferije pojedinih razvojnih razdoblja, ovisno o društvenim i povijesnim okolnostima i trenutnim potrebama stanovništva za ostvarenjem primarne potrebe prava na dom (doseljavanje u mjesto rada / školovanja, prirodne katastrofe - poplave i potresi, Domovinski rat). U pokušajima rješavanja stambenih kriza ovaj neformalni oblik stanogradnje bio je prihvatljiv, štoviše prešutno toleriran od strane vlasti u pojedinim trenucima ekonomskih kriza i političkih nestabilnosti.



Planska stambena izgradnja 1920.-2010., prostorno-vremenska distribucija

Nakon prvih procesa industrijalizacije 19. stoljeća, stanogradnje između dva svjetska rata, nakon Drugog svjetskog rata i početka izgradnje Novog Zagreba kao najvećeg poligona stambene izgradnje na razini Zagreba, ali i države, sredinom 1970-ih donesen je program stanogradnje u Hrvatskoj, Društveno usmjerena stambena izgradnja, tzv. DUSI, koji se kao usmjerujući urbanističko-arhitektonski program, osim tehničkih uvjeta za stambene jedinice, odnosio i na urbanistički standard i prostorno-planska obilježja naselja. Prema njemu su u **Novom Zagrebu** realizirana stambena naselja Dugave, Soboština, Travno i Sopot.

Nakon Domovinskog rata (1991.-1995.) Zagreb ulazi u razdoblje tranzicije koje donosi značajne promjene u planiranju stanogradnje. Privatizacija državnih tvrtki i liberalizacija tržišta stanogradnje, uz jačanje institucije privatnog vlasništva, doveli su do smanjenja utjecaja države u urbanističkom planiranju. Društveno poticana stanogradnja (POS) na nacionalnoj razini nastala je 2001. godine na standardima Društveno usmjerene stambene izgradnje, u cilju osiguranja priuštivih stanova cijene kvadrata manje od tržišne, različitih veličina stambenog prostora, uz integraciju javnih sadržaja bitnih za naselje, a programi se realiziraju na prostorima jednostavne vlasničke strukture. U Zagrebu to su naselja Špansko-Oranice (bivša vojarna) i Sopnica-Jelkovec (bivša svinjogojska farma) te u **Novom Zagrebu** na lokaciji Podbrežje i Zaprude - istok, koja se, uz izuzetak naselja Zaprude-istok, a

uključivo i naselje Vrbani III (nije dio POS programa), površinom, brojnošću stanova i standardom stanovanja mogu usporediti sa planiranim zagrebačkim stambenim naseljima nastalima u vrijeme socijalizma. Projekti su pokazali kako se planskim pristupom i ciljanom podrškom može osigurati priuštivo stanovanje, ali su također istaknuli važnost integracije tih naselja u širu infrastrukturu i pažljivije određivanje ciljane demografske skupine. Danas se mogućnosti i ograničenja prostornog razvoja zagrebačke stambene izgradnje kreću u rasponu između podizanja komunalne opremljenosti i sadržaja izgrađenih stambenih područja, gdje je to moguće zbog prostornih i drugih ograničenja, i nedostatka većih planiranih površina za sustavnu i suvremenu stanogradnju financijski pristupačno prosječnom stanovniku Zagreba. Unatoč izazovima, ovakvi programi planske organizirane stanogradnje ostaju ključni za održivo rješavanje stambenih potreba u Zagrebu, kao i za prevenciju neformalnih bespravnih oblika samogradnje, najčešće na negradivom (zelene i rekreativne zone) i komunalno neopremljenom zemljištu, ugrožavajući prostorne resurse grada i trajno mijenjajući izgled gradskih (zanemarenih) rubnih područja, stvarajući specifična naselja prostorno i društveno izolirana od ostatka grada s dugoročnim posljedicama prostorne neuređenosti i socioekonomske segregacije, a posljedično i velikih troškova urbane sanacije (pr. u Novom Zagrebu dogradnja starih sela Glogovec, **Sveta Klara**, Jakuševac, Hrelić i dr.).

NACIONALNI KONTEKST

2.4.5. Pristupačnost društvene infrastrukture

U Gradu Zagrebu je sjedište najvećeg javnog Sveučilišta, važnih zdravstvenih i brojnih kulturnih ustanova. Većina institucija koncentrirana je u području šireg centra grada. Kao jedinica područne samouprave Grad osigurava razgranatu infrastrukturu za predškolsko, osnovnoškolsko, srednjoškolsko obrazovanje, primarnu zdravstvenu zaštitu, kulturu i sport. Grad Zagreb je od Generalnog urbanističkog plana (Master plan) iz 1971. do danas planiran s mrežom podcentara s lokalno dostupnom osnovnom društvenom infrastrukturom, prema suvremenom konceptu '15-minutnog grada'. Prelaskom u novi društveni i ekonomski model krajem 20. stoljeća nastavlja se urbanistička tradicija planiranja razgranate mreže društvene infrastrukture, no dinamika realizacije ne prati razvoj slobodno-tržišne stambene izgradnje. Manjak realizirane (a planirane) društvene infrastrukture vidljiv je u novoizgrađenim područjima Novog Zagreba (dio grada južno od rijeke Save), poput naselja **Sveta Klara**.

2.5. Strateški okvir prostornog razvoja Grada Zagreba

2.5.1. Generalni urbanistički plan grada Zagreba

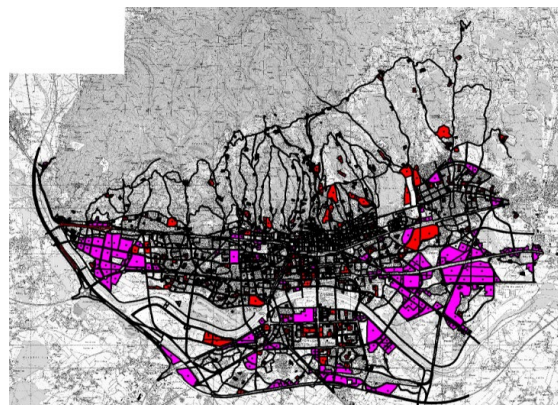
Referentni prostorno-planski dokument za grad Zagreb je Generalni urbanistički plan grada Zagreba (dalje u tekstu: GUP), donesen 2007. godine, mijenjan u nekoliko navrata, usklađen s nacionalnim dokumentima i smjernicama prostornog razvoja, a prema karakteru istovremeno i strateški i provedbeni prostorni plan, za koji je u tijeku postupak izrade novih izmjena i dopuna, koji je započet 2023. godine.

Zelena urbana obnova i konsolidacija urbanog područja dopunjeni su novim ciljevima izmjena i dopuna plana te su posebno naglašeni: (I) Integracija javnih potreba i javnog interesa (s posebnim naglaskom na **priuštivo stanovanje** - široki spektar načina stambenog zbrinjavanja za ostvarivanje ciljeva Urbane agende za Europsku uniju, a obuhvaća socijalno stanovanje, priuštivi najam stanova u privatnom sektoru te priuštivo vlasništvo stambenih jedinica); (II) Zagreb zeleniji grad - usklađivanje s EU zelenim politikama (povećanje otpornosti

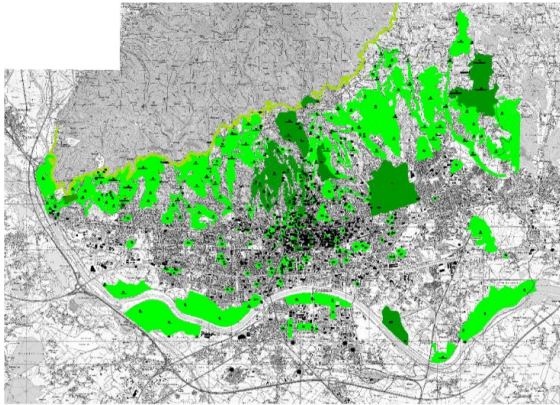
na klimatske promjene, zelena infrastruktura, primjena rješenja temeljenih na prirodi, kružno gospodarenje prostorom i zgradama, korištenje alternativnih goriva i obnovljivih izvora energije); (III) Revalorizacija i unapređivanje prostornih kvaliteta – zaštita vrijednosti i identiteta prostora.

Za temu politike stanovanja, **priuštivo stanovanje** se definira unutar područja koje se odnosi na troškove stanovanja za obitelji koje su ispod prosječne razine prihoda, a iznad granice siromaštva. Uobičajena gornja granica priuštivosti nalazi se na ukupnim troškovima stanovanja koji ne prelaze 30% neto prihoda kućanstva. Donja granica predstavlja rub siromaštva, odnosno aktivaciju mehanizama socijalne pomoći.

Svrha dostupnog priuštivog stanovanja je poticanje koncepcije policentričnog i održivog prostornog razvoja koja može ublažiti tempo depopulacije najugroženijih područja i stvoriti preduvjete privlačnosti za mlađu populaciju, prema konceptu socijalne uključenosti, ravnopravnog pristupa javnim i drugim sadržajima, te pravu na rad i osobni napredak, koristeći potencijale novih tehnologija i zelenog poslovanja. U tom kontekstu sustav prometne infrastrukture treba podržavati razvoj optimalnog sustava naselja, uravnoteženi regionalni razvoj, međusobno nadopunjavanje ruralnih i urbanih područja te povezanost s europskim prometnim sustavima i urbanom mrežom.



Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti, GUP



Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, GUP

2.5.2. Plan razvoja Grada Zagreba za razdoblje do kraja 2027.

Grad Zagreb je u *Planu razvoja Grada Zagreba* za razdoblje do kraja 2027., kao srednjoročnom aktu strateškog planiranja jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave prepoznao važnost teme stanovanja, te su kao razvojne potrebe na području stanovanja, između ostalog, izdvojeni: razvoj sustava socijalnog stanovanja, te osiguranje kapaciteta za razvoj organiziranog stanovanja i stambenih zajednica.

Posebnim ciljem 11. *Unaprjeđenje sustava upravljanja imovinom i cjelokupnim prostorom Grada* planira se poboljšati planiranje i korištenje cjelovitog prostora Grada s naglaskom na prostorne planove te potrebu korištenja novih i suvremenijih pristupa, osobito u kontekstu prilagodbe na klimatske promjene, planiranja zelene infrastrukture, te upravljanja gradskom imovinom. Mjera 11.3. *Učinkovito upravljanje gradskom imovinom, uz daljnji razvoj programa javnog stanovanja* obuhvaća aktivnosti provođenja mjera aktivne zemljišne politike i daljnjeg razvoja programa javnog stanovanja.

Više vidjeti na [poveznici](#).

2.5.3. Strategija zelene urbane obnove Grada Zagreba

Strategija zelene urbane obnove Grada Zagreba je strateška podloga koja se donosi za razdoblje od 2023. do 2034., s definiranim ciljevima: sustavno i održivo upravljanje zelenim i vodenim površinama, razvoj mreže zelene infrastrukture Grada Zagreba (dalje u tekstu ZI), uspostava kružnog gospodarenja prostorom i

zgradama i inkluzivno upravljanje razvojem zelene infrastrukture i kružnog gospodarenja prostorom i zgradama.

Pored već opisanih načela planiranja ZI, strategija razvoja ZI grada uvodi pravilo 3–30–300 osiguravajući stalan kontakt ljudi s urbanom prirodom (svaki prozor ili balkon ima pogled na barem tri stabla, zelene površine čine najmanje 30% površine stambenog naselja, svakom kućanstvu u stambenom naselju najbliža parkovno uređena javna zelena površina nije udaljenija od 300 m).

Drugi važan pristup u strategiji razvoja ZI je koncept tzv. petnaestominutnog grada koji podrazumijeva pješaćenje ili kretanje sredstvima održive mobilnosti radi obavljanja svakodnevnih životnih funkcija. Osim dostupnosti sadržaja, osobito je važno osigurati ugodne prostore dnevne mobilnosti i primjenu rješenja zasnovanih na prirodi (ozelenjivanje ulica, trgova i drugih javnoprometnih površina - stvaranje sjene i ublažavanje temperature zraka ljeti, filtriranja buke, prašine i ispušnih plinova te povećanja vizualno-estetskih kvaliteta prostora).

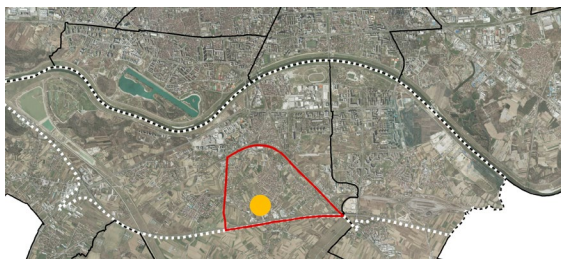
Više vidjeti na [poveznici](#).

3 | TERITORIJ – NOVI ZAGREB

3.1. Obuhvat

Novi Zagreb je referentni urbanistički kontekst zone utjecaja **Sveta Klara** i obuhvaća prostor od južne obale rijeke Save na sjeveru do Zagrebačke obilaznice na jugu, objedinjujući gradske četvrti Novi Zagreb – zapad i Novi Zagreb – istok u dijelovima koji su prostorno-planski definirani GUP-om grada Zagreba kao prostornim planom lokalne razine (veliki dijelovi četvrti nalaze se i u prostornom planu regionalne razine, Prostornom planu Grada Zagreba).

Uz površinu od približno 36 km² i relativno nisku gustoću stanovnika (cca 1.020 st/km²), prostor karakterizira najveći porast stanovnika u međupopisnom razdoblju (2011.-2021.), a za Novi Zagreb – zapad (lokacija projektne zone **Klara Nova**) porast je 10%. To su prostori od nedavna velike graditeljske aktivnosti, a time i prostori intenzivnih krajobraznih i socijalnih preobrazbi.

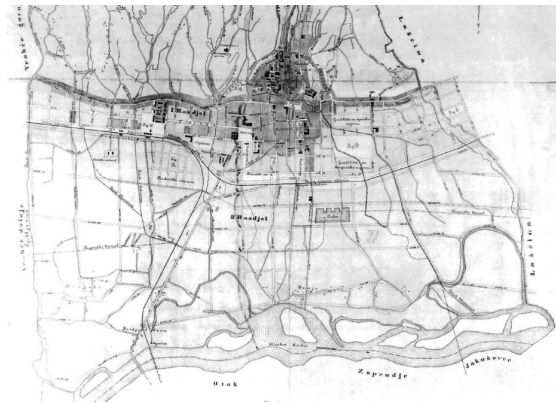


Podjela na gradske četvrti

3.2. Novi Zagreb u povijesnim prostornim planovima

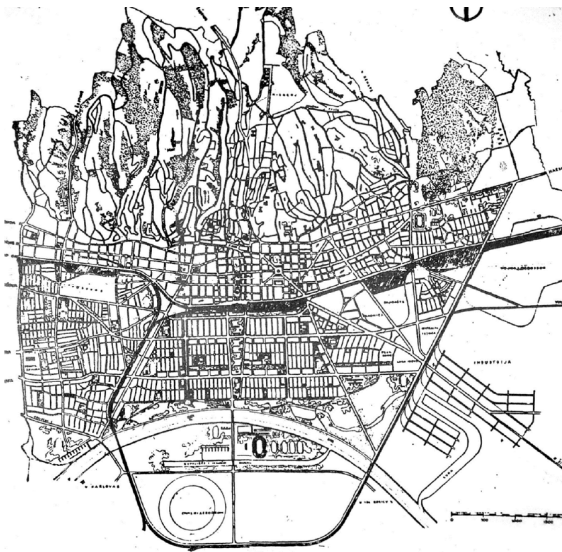
Zagreb odlikuje izgrađeni sustav prostornog uređenja i tradicija prostornog planiranja, pri čemu se može reći da moderno planiranje započinje 1865. prvom regulatornom osnovom i cjelovitim sagledavanjem tadašnjeg urbanog (Gradec i Kaptol) i suburbanog prostora, nakon koje se kroz narednih 160 godina razvoj grada jasno usmjeravao izradom različitih vrsta i kategorija urbanističkih i prostornih planova koji su svojom strukturom kontinuirano pratili trendove, uvažavajući prostorne specifičnosti zagrebačkog područja, ali i učestale promjene društveno-ekonomskog sustava koje su

otvarale nove teme planiranja, od kojih su neke ostale aktualne sve do danas (zadovoljavanje stambenih potreba, bespravna izgradnja, grad na rijeci ili rijeka u gradu i dr.).



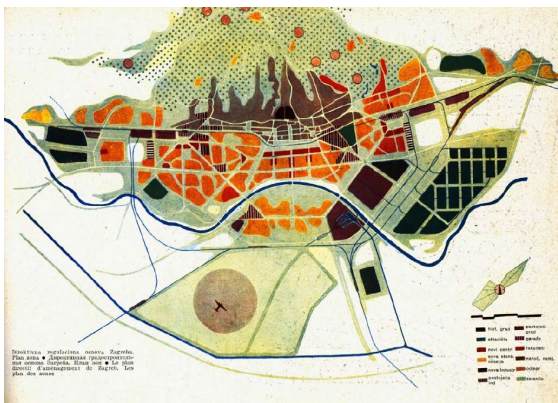
Detalj druge regulatorne osnove iz 1887./1889.

Prostor lijeve (sjeverne) i desne (južne) obale rijeke Save desetljećima je u prostornim planovima prikazivan kao pretežito neizgrađena i u naznakama planirana periferija, zelena podloga bez identitetske specifičnosti, prošarana rijetkim vijugavim putovima ili skupinama kuća, savskim meandrima i poplavnim područjima. Prostor dobiva na važnosti potrebom rasterećenja središta grada od željezničkog teretnog prometa. Na temeljima prijedloga regulacije iz 1932. konačno preusmjeravanje teretnog prometa definira se tijekom 60-ih godina odabirom finalne lokacije ranžirnog kolodvora. Trasiranjem osnovne prometne mreže u prostoru južno od središnjeg koridora glavnog kolodvora i kodificiranjem urbanističke figure središnje gradske osi smjera sjever-jug, položene kroz tjeme luka ukroćene rijeke Save (stoljećima uzrokom poplava), postavljena je jasna konceptualna matrica daljnjeg prostornog razvoja. Od tada se širenje grada prema jugu određuje sukcesivnim umnažanjem ortogonalne matrice na lijevoj obali, da bi se kasnije (međunarodni natječaj i Regulacija, 1937.) istovjetna urbanistička gesta prenosila i na desnu obalu produljenjem zamisli središnje osi i prekosavskom obilaznicom u smjeru zapad-istok.



Regulacija grada Zagreba iz 1937.

Prema zamislima Direktivne regulatorne osnove (1949.) desna obala bila je predviđena za sport i rekreaciju, predstavljajući ekstenzivnu parkovnu zonu s brojnim igralištima, kupalištima, centralnim gradskim stadionom i zoološkim vrtom – u svom središnjem dijelu do danas očuvanog prostorno-planskog koncepta sastavnice zelene infrastrukture grada; u osnovama taj prostor ipak ostaje nedovoljno određeni zeleni limes grada – krajobrazni ekvivalent gorju Medvednice.



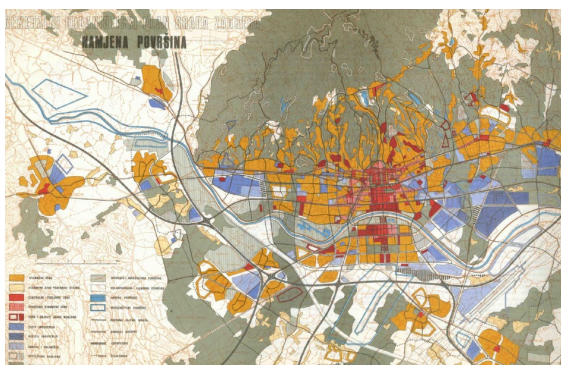
Shematski plan zona Direktivne regulatorne osnove

Infrastrukturni zahvati na desnoj obali Save, obilježeni početkom izgradnje vojno-istraživačkog kompleksa Brodarskog instituta, preseljenjem Zagrebačkog velesajma i izgradnjom središnjeg Mosta slobode 50-ih godina, potaknuli su novi val urbanizacije. Napuštanje krajobrazne paradigme razvoja desne obale, uvođenje zakonske inovacije nacionalizacije građevinskog zemljišta

(zanemarivanje katastra vlasničke strukture) i načela funkcionalnog planiranja temelji su početka konsolidacije Novog Zagreba kao teritorija implementacije industrijalizirane i masovne stambene izgradnje. Kroz postojeće infrastrukturne koordinate interpolira se snažna prometna matrica koja određuje poligone budućih cjelovito planiranih stambenih susjedstva i zajednica okupljenih u veće rajone, osmišljenih kao administrativna, kulturna i javna središta sa svim sadržajima (pješački) pristupačnima stanovnicima određenog naselja, a uz opsežnu primjenu modela slobodno postavljenih građevina u okviru krajobrazno komponiranog naselja.

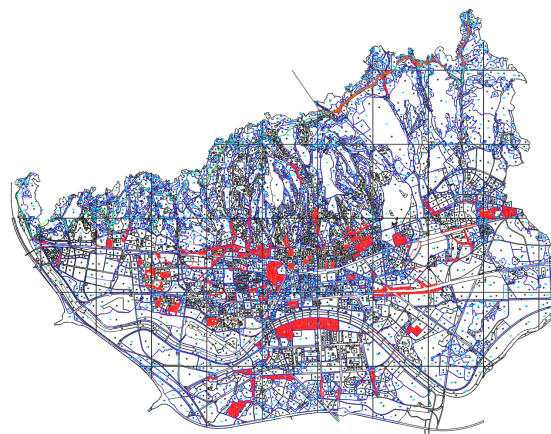
GUP grada Zagreba iz 1971. godine detaljno razrađuje ideju grada s planskom projekcijom za milijun stanovnika do 2000. godine, s granicom obuhvata od 464 km² koja uključuje i širi funkcionalni prostor. Uz prioritet razvoja trgovine i tercijarnih djelatnosti u odnosu na industrijsku proizvodnju posebna je pozornost posvećena stambenoj izgradnji i cjelovitom opremanju naselja pratećim sadržajima i zonama rada kako bi se izbjegli monofunkcionalni prostori, pri čemu se predviđa smanjenje broja stanovnika u postojećim stambenim predjelima, a povećanje u novim stambenim zonama u perifernim područjima (zbog višeg standarda stanovanja i većeg stupnja motorizacije). Planirani novi stambeni predjeli utvrđenih optimalnih stambenih gustoća koncentrirani su na osnovnim smjerovima širenja grada, dok je za pojedina postojeća manja naselja na južnom (prekosavskom) području određen režim održavanja bez daljnjeg širenja. Zelene i rekreacijske površine planirane su u funkciji stvaranja ekološke ravnoteže i prostorne raščlambe gradskih predjela, pri čemu su javne zelene površine funkcionalno diferirane. U formiranju neizgrađenih prostora posebna je uloga određena za priobalje rijeke Save, posebice na zapadnom i središnjem dijelu grada gdje se planira velika rekreacijska zona kao „zelena dilatacija“ u kompaktnoj gradskoj strukturi, dok se zelenim prodorima u smjeru sjever-jug kroz gradsko tkivo nastojalo povezati zelenilo Medvednice sa slobodnim zelenim prostorima uz Savu. Paradigma zelenih, sportsko-rekreativnih i javnih parkovnih površina ugrađena je u sve GUP-ove čije izrada je uslijedila.

TERITORIJ – NOVI ZAGREB



Namjena površina, GUP grada Zagreba iz 1971.

Opće tematsko područje GUP-a iz 2003., ujedno i temelj svih naknadno donesenih GUP-ova, je urbana konsolidacija i urbana obnova grada, reurbanizacija koja se odnosi na cjelinu grada: razvojno zapuštena, preskočena, nedovoljno iskorištena mjesta i povijesne urbane cjeline – prostori Gradeca, Kaptola i Donjeg grada, u koje se uključuju i urbana djela moderne arhitekture i urbanizma 20. stoljeća. Uz plan korištenja i namjene površina uvodi se dodatna planska razina – urbana pravila – kao rezultat strukturiranja prostora na visokodiferencirane urbane jedinice jedinstvenih fizionimijskih značajki, izvorno prikazanog karaktera i identiteta, te uočenih prostornih problema. Urbanim pravilima definiraju su operativne norme za dimenzioniranje prostornih intervencija kao i za novu regulaciju prostora. Uz navedeni provedbeni karakter, GUP sadrži i mjere za cjelovitu urbanu strategiju gospodarenja i upravljanja prostorom kao temeljnim gradskim dobrom. Za razliku od GUP-a iz 1986. u kojem urbana konsolidacija i urbana obnova grada znači oblik prostornog uređenja isključivo razvojno preskočenog središnjeg dijela grada između željezničke pruge i rijeke Save, GUP iz 2003. podrazumijeva obnovu urbane kulture i kulture urbanog uređenja grada, i konsolidaciju gradske strukture na cijelom području grada.



GUP 2003., karta urbanih pravila

Većina stambenih naselja koja su nastajala u Novom Zagrebu od 50-ih godina do danas, te usvojeni GUP-ovi grada Zagreba (1971., 1986., 2003., te 2007., s naknadnim izmjenama i dopunama) izražavaju ograničeni afinitet urbanista (uz neke izuzetke, pr. naselje Dugave krajem 70-ih) prema aluvijalnim i povijesnim specifičnostima prostora južno od Save, negirajući zatečene prirodne vrijednosti krajolika (ključni resursi za održavanje bioraznolikosti) i distribuciju simbola tradicijske kulture seoskih naselja. Iako je prostorno-planski zadano, i danas je evidentan nedovoljan interes za strategijsko upravljanje, odnosno usmjeravanje prostornog razvoja a nakon sustavno osmišljenog sadržajno-strukturno-identitetskog povezivanja svih specifičnih slojeva prirodnih, ruralnih i urbanističkih (neplanskih) figura kojima je teritorij ruba grada premrežen u započetom a nikada dovršenom kontaktu s tzv. mikrorajonskim aglomeracijama planiranog grada. Odabir naselja **Sveta Klara** planski jasno definiranog urbanog pravila, s projektnom lokacijom **Klara Nova** za razradu natječajnim rješenjem, predstavlja pokušaj pronalaska odgovora na istaknuti problem.

3.3. Urbanistički koncept prostornog razvoja Novog Zagreba

Na razini urbanog konteksta, izdvajaju se tri krajobrazne funkcionalno-morfološke cjeline specifičnih značajki s obzirom na stabilnost urbane matrice i odgovarajuće definiranih planerskih metoda.

3.3.1. Središnji visokokonsolidirani prostori

To su prostori visoke razine urbaniteta tzv. socijalističkih reguliranih cjelovitih stambenih naselja, implementirane masovne stambene izgradnje, nastali od 50-ih do ranih 80-ih godina, danas visoko vrednovani na listi poželjnih mjesta stanovanja u Zagrebu. Prateći sekundarni sadržaji stanovanju većeg mjerila jesu prostor Zagrebačkog Velesajma (lokacija strateškog značaja u vlasništvu grada, predviđena za djelomičnu transformaciju, razvojni instrument za povećavanje vrijednosti i kvalitete šire lokacije, tzv. gradski projekt), Brodarski institut, kao i niz visokoškolskih ustanova, kulturnih ustanova (Muzej suvremene umjetnosti) te trgovačko-uslužnih sadržaja.

Stanje u prostoru karakterizira: postupna degradacija izvornog koncepta naselja izgradnjom negradivih i/ili parkovnih zelenih površina; neki rubni dijelovi (najčešće uz avenije) još su uvijek nedefiniranog karaktera; dotrajali građevinski fond se obnavlja nesustavno i nekvalitetnom reinterpretacijom

izvornog arhitektonskog oblikovanja; Zagrebački Velesajam kao prostor razvojnog potencijala novog gradskog središta nedovoljno je iskorišten, a Brodarski institut napušteni istraživački centar iznimno skupe opreme.

Planerska metoda: primjenom principa tzv. taktalnog urbanizma – redefiniranjem izvornog planskog koncepta na svim planskim razinama, identifikacija i pojačana zaštita zelenih međuprostora, dovršenje „rubova“ i nova definicija sadržaja i procedure gradskog projekta – postići cilj: obzirno dovršenje, očuvanje morfoloških, tipoloških, arhitektonskih, krajobraznih i identitetskih osobitosti.

3.3.2. Rubni konsolidirani i niskokonsolidirani prostori

To su strukturno i sadržajno visokofragmentirani nedovršeni i/ili neregulirani prostori, koji uključuju značajne fragmente zaštitnih zelenih površina, u kojima se ističu dvije tematske podcjeline.



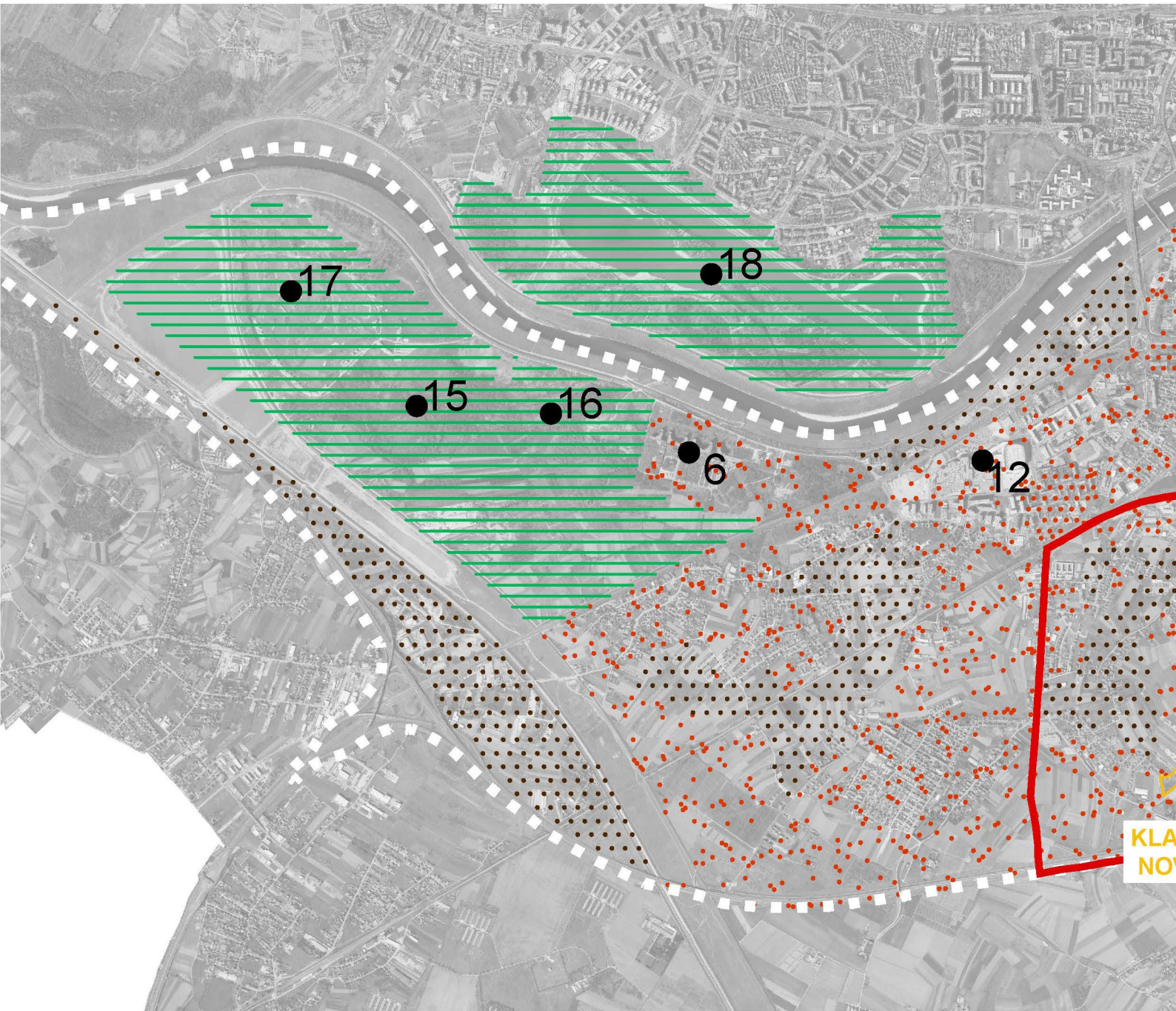
Preklop povijesne parcelacije i matrice suvremenog grada

Prva su izgrađeni prostori niske razine urbaniteta sljedećih karakteristika: individualna

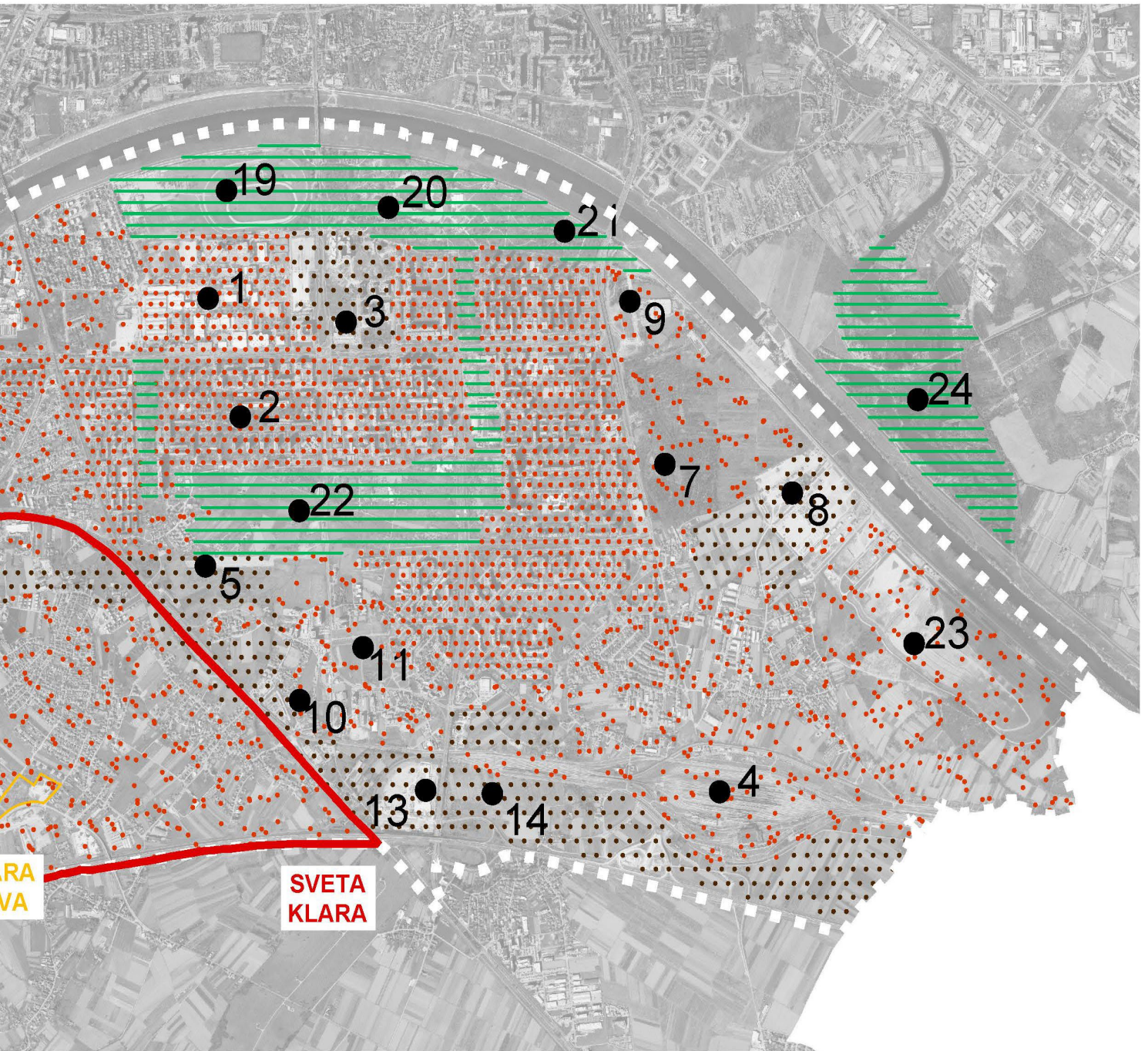
obiteljska, niska i visoka izgradnja – relikti starih sela s dogradnjama, prostori starije i novije individualne neplanske (bespravne) izgradnje, prostori tzv. novog stanovanja (ne osobito uspješni primjeri društveno poticane stanogradnje POS Klara i POS Zapruđe, model Zagrebačke stanogradnje Podbrežje), novi prostori rada, trgovine i zabave (Zagreb Arena) – nastaju 90-ih godina do danas.

Planerska metoda za izgrađene prostore niske razine urbaniteta: primjenom principa zelene urbane preobrazbe - zadržavanje adekvatne matrice, smanjenje gustoće, povećanje urbanog standarda – postići cilj: taktičkim urbanizmom točkastog karaktera dijagnosticiraju se nedostajući sadržaji centraliteta starih sela i šireg prostora, a kroz prioritarno smanjenje gustoće uvode se NBS rješenja s naglaskom na novim javnim zelenim površinama (umrežavanje zeleno-plave infrastrukture Zagreba).

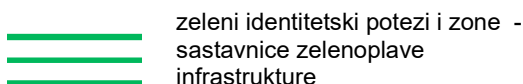
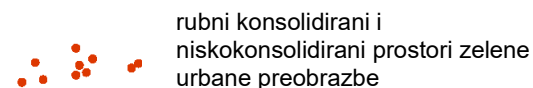
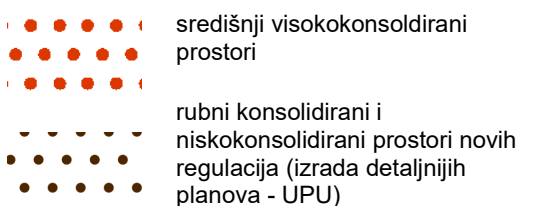
Druga podcjelina su djelomično izgrađeni prostori nedefinirane razine urbaniteta sljedećih karakteristika: građevinsko područje rubnih zona individualne i niske gradnje u znatnom dijelu nije konzumirano ili je konzumirano na način suprotan planiranim urbanim pravilima (negdje su realizirane gustoće manje od planskih!), novija pretežito visoka gradnja su monofunkcionalni prostori nereguliranog urbaniteta (izazvani nedostatnim planerskim alatima i nemogućnosti realizacije cjelovitih urbanističkih poteza, u okvirima prevladavajućeg tržišnog modela (stano)gradnje naspram nepostojećeg društvenog modela), neadekvatna opremljenost – potpuna ili djelomična neopremljenost (realiziranim i/ili planiranim sadržajima društvene i komunalne infrastrukture (neuređene prometnice, nedostatni javni i zeleni prostori, institucije stambenog susjedstva), prostori promijenjenog ili nepostojećeg ambijenta, anonimni prostori, nedefinirani prostorni resursi za nestambene gradske sadržaje – tzv. zone za budući razvoj (poslovna zona Hrelić, javna namjena u Slobošćini, Ranžirni kolodvor, bolnica u Blatu, vojarna Croatia).



TERITORIJ – NOVI ZAGREB



Krajobrazne funkcionalno-morfološke cjeline Novog Zagreba



- 1 Velesajam
- 2 Brodarski institut
- 3 Muzej suvremene umjetnosti
- 4 Ranžirni kolodvor
- 5 Podbrežje
- 6 Bolnica u Blatu
- 7 Vojarna Croatia
- 8 Sajam automobila
- 9 POS Zapruđe
- 10 POS Klara
- 11 Slobošćina – zona javne i društvene namjene
- 12 Arena Zagreb – dvorana i trgovački centar
- 13 trgovački centar Supernova
- 14 poslovni centar City Island
- 15 tematski parkovi Mladoses I, II
- 16 terme Blato
- 17 Golf Blato
- 18 Jarun
- 19 Hipodrom
- 20 Bundek
- 21 Racinjak

- | | |
|----|------------------------|
| 22 | park Novi Zagreb |
| 23 | tematski park Prudinec |
| 24 | park Savica |

*Planerska metoda za djelomično izgrađene prostore nedefinirane razine urbaniteta (uključivo zona utjecaja **Sveta Klara**): primjenom principa novih regulacija - cilj povećanja urbanog standarda predmetnog prostora tražiti u fragmentiranom uklapanju postojeće periurbane (ruralne) i neplanske (bespravne) izgradnje u planirane nove cjelovite stambene zajednice individualne/niske gustoće izgradnje - koncept projektne lokacije **Klara Nova**.*

Ista planerska metoda primjenjuje se za neizgrađene prostore također nedefinirane razine urbaniteta uz rijeku – stvaranjem planskih preduvjeta za odgovarajuće aktiviranje nekonzumiranih prostornih resursa planskih zona mješovite namjene/mješovite tipologije izgradnje – postići cilj definiranja jugozapadnog ulaza u grad kao i približavanje grada rijeci Savi.

3.3.3. Zeleni identitetski potezi i zone

To su veliki resursi zelene infrastrukture razine važnosti koja nadilazi stambena susjedstva Novog Zagreba, očuvani do današnjih dana, planski definirani u povijesnim regulacijama, urbanističkim programima i prethodnim prostornim planovima.

Sačinjavaju ga: središnji prisavski prostor uz desnu obalu Save – parkovi i sportsko-rekreacijske zone Hipodrom, Bundek, Racinjak; južni dio zapadne parkovno-rekreativne okosnice – Terme Blato, tematski parkovi Mladoses I, II, Golf Blato (na sjevernom dijelu okosnice, odnosno uz lijevu obalu Save je Sportsko rekreacijski centar Jarun, izvan obuhvata teritorija); južni dio istočne parkovno-rekreativne okosnice – Prudinec (odlagalište u sanaciji) s potencijalom sportskog tematskog parka; na sjevernom dijelu okosnice, odnosno uz lijevu obalu (izvan obuhvata teritorija) je ornitološki park Savica (još sjevernije studentski kampus Borongaj i povijesni park Maksimir); središnji negradivi dio Novog Zagreba - Park Novi Zagreb.

ZONA UTJECAJA – SVETA KLARA

Stanje u prostoru karakterizira formalno korištenje u zanemarivom dijelu (samo središnji prisavski prostor).

Planerska metoda: primjenom principa građenja prazninom – promišljanjem tematskih cjelina i faznom realizacijom, afirmirati postojeće i uvesti nove prirodne i doprirodne tematske prostorne atraktore u cilju kontekstualizacije zeleno-plave infrastrukture Zagreba.



S lijeva i odozgo – Velesajam, Brodarski institut, Muzej suvremene umjetnosti, ranžirni kolodvor, bolnica u Blatu, Arena Centar, poslovni centar City Island, Golf Blato, Jarun, Hipodrom, Bundek

4 | ZONA UTJECAJA – SVETA KLARA

4.1. Postojeće stanje i planske smjernice

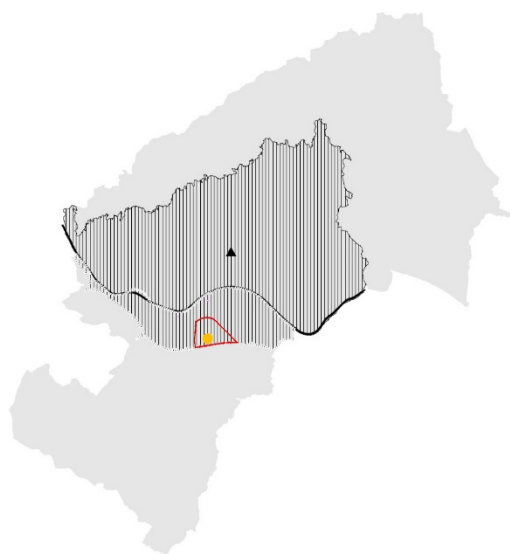
4.1.1. Obuhvat

Zona utjecaja nalazi se na južnom rubu naselja Novi Zagreb, u sastavu gradske četvrti Novi Zagreb - zapad, najvećim dijelom u obuhvatu mjesnog odbora Sveta Klara te manjim dijelom u mjesnom odboru Botinec. Od centra grada udaljen je oko 6.6 km zračne linije. Granice obuhvata zone na sjeveru i istoku prate trasu željezničke pruge Karlovac – Sisak, na jugu zagrebačke obilaznice, a na zapadu trasu dijelom postojeće, a dijelom planirane Ulice dr. Luje Naletilića.

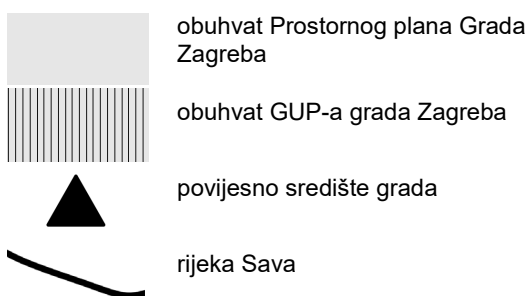


Osnovna mreža postojećih i planiranih prometnica, mostova i željeznička pruga

Površinom prostor iznosi oko 410 ha. Tipologijom izgradnje kao i razinom konsolidiranosti prostor je suburbano predgrađe Zagreba, nastalo na matrici ruralne poljoprivredne parcelacije, infrastrukturnim potezima jasno odvojeno od šireg konteksta u kojem se naziru rubovi visokokonsolidiranih planiranih stambenih naselja Novog Zagreba.



Položaj natječajne lokacije unutar prostornih planova



4.1.2. Urbani standard

Uz simultano koegzistiranje planskog i neplanskog urbanog tkiva identitetske nespecifičnosti (izuzev središta bivšeg sela Sveta Klara uz crkvu i pojedinačnih graditeljskih realizacija novijeg doba), kao i sadržajnu zastupljenost mješovite pretežito stambene namjene s pojedinim cjelinama poslovnih zona uz postojeće i/ili planirane prometnice većeg intenziteta, osnovna značajka prostora je neadekvatan urbani standard: potkapacitiranost javnih i društvenih sadržaja (nisu planirani ili jesu planirani, ali nisu realizirani), substandardna prometna i infrastrukturna mreža, fragmenti stambene izgradnje neprimjerenih gustoća na zatečenoj poljoprivrednoj parcelaciji – unutar ili izvan građevinskog područja (primjeri bespravne gradnje), kao i nepostojanje mreže zelene infrastrukture.

U izgrađenom dijelu prevladavajuća izgradnja su obiteljske kuće i manje višestambene zgrade

visine prizemlje i 2 nadzemne etaže, od kojih je druga potkrovlje ili uvučeni kat. Prevladavajuća tipologija je slobodnostojeća (samostojeća) ili poluugrađena, relativno velike planske gustoće. Uz crkvu s pristupnim trgom i grobljem, osnovnu školu, igralište i vatrogasni dom u središtu naselja Sveta Klara uz Mrkšinu ulicu, ostali prateći sadržaji stanovanju s manjim zanatima i tihim obrtima većinom se nalaze u prizemljima stambenih zgrada i obiteljskih kuća.

Iako prostorno-planski osigurane, zone javne i društvene namjene velikim dijelom nisu realizirane, iako je pretpostavka za njihovu realizaciju upravo direktna provedba GUP-a, bez obaveze izrade detaljnijih planova, urbanističkih planova uređenja (dalje u tekstu: UPU). Istovremeno, broj izgrađenih stanova je u relativno velikom porastu, prvenstveno zbog atraktivnije cijene stambenog kvadrata u odnosu na ostale dijelove grada. Povijesni razvoj prostora i nemogućnost njegove potpune regulacije usklađene s njegovim razvojem - u velikom dijelu uzrokovano nedostatkom instituta urbane komasacije i drugih instrumenata uređenja građevinskog zemljišta - rezultirali su nedostatkom adekvatnih bilo otvorenih – neizgrađenih, bilo izgrađenih formalnih ili neformalnih oblika javnih prostora. Ipak, potencijal za njihov razvoj postoji: unutar obuhvata zone utjecaja prepoznaje se planska ideja kreiranja nekoliko društvenih podcentara naselja različitog stupnja realiziranosti, a društveni podcentri planiraju se i izradom urbanističkih planova uređenja.

ZONA UTJECAJA – SVETA KLARA

- 1a javna i društvena namjena – prijedlog (dječji vrtić i škola)
- 1b javna i društvena namjena – prijedlog
- 1c javna i društvena namjena – prijedlog
- 1d javna i društvena namjena – prijedlog
- 2a javna i društvena namjena – dječji vrtić – prijedlog
- 2b javna i društvena namjena – dječji vrtić – u izgradnji
- 3 javna i društvena namjena – osnovna škola – postojeća
- 4 javna i društvena namjena – vjerska – postojeća
- 5 javna i društvena namjena – postojeći zatvor



društveni podcentar



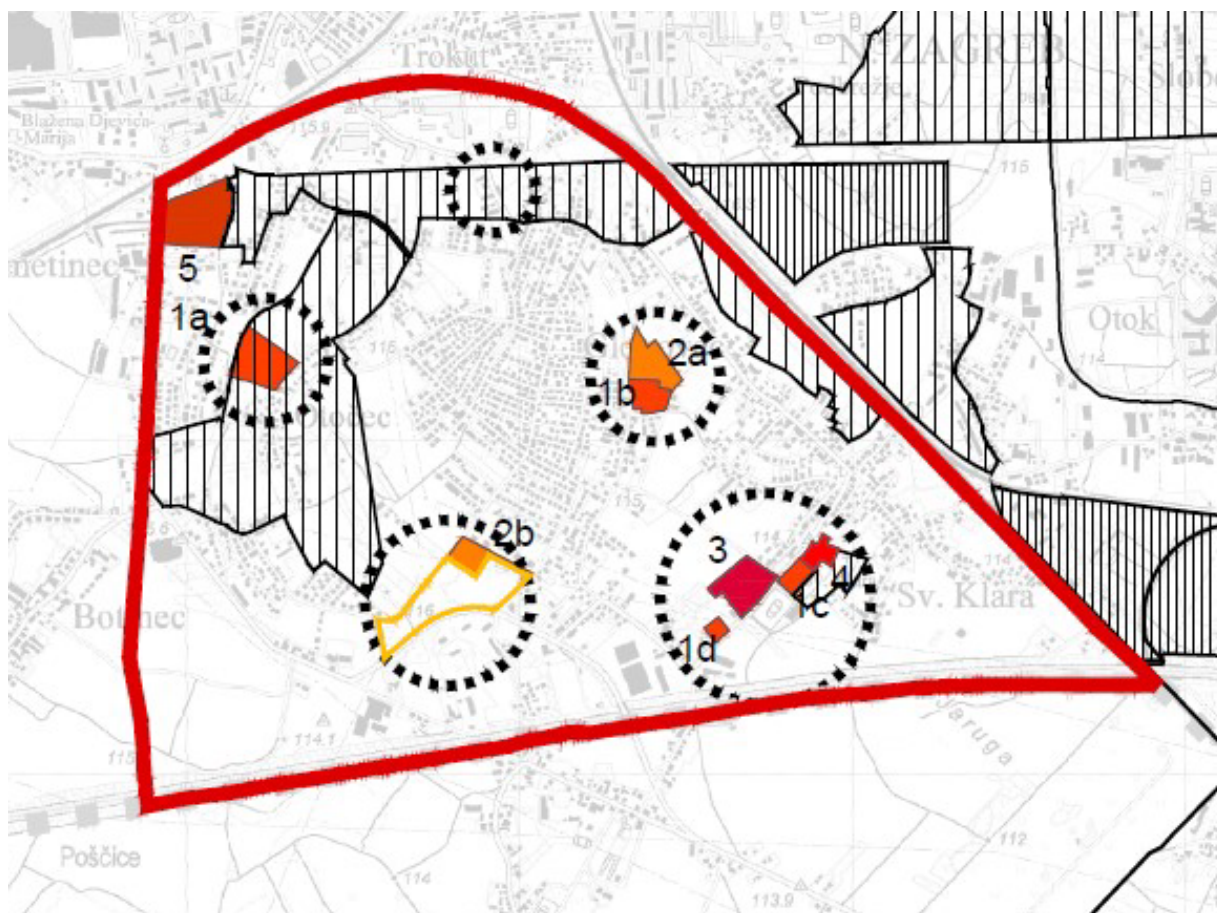
UPU – izrađen



UPU – prijedlog za izradu

Veće gospodarske zone uz planirani produžetak Vatikanske ulice i južno uz Sisačku cestu objedinjuju uredske (pr. Infobip HR), prodajno-skladišne (DHL, Medikal, Oktal pharma i dr.) i proizvodne sadržaje (betonara).

Urbano zelenilo sačinjavaju: veće površine zaštitnog zelenila (pretežito neuređeni prostori u privatnom vlasništvu, neki se koriste kao rasadnici) u funkciji zaštite od inkompatibilnih namjena (magistralni dalekovod) i uspostave održive ravnoteže s gradivim prostorom, manji nerealizirani javni parkovi bez koncepta



Društveni podcentri Svete Klare

umrežavanja i diferencijacije po važnosti u sustavu zelene infrastrukture, gradski vrt Klara (privremena namjena), kao i neuređene planske zone sporta i rekreacije bez izgradnje.

Za veće neizgrađene dijelove prostora mješovite namjene pretpostavlja se izrada UPU-a, s kvalitetnim stanovanjem i pratećim sadržajima za naselje i šire područje, uz primjenu suvremenih urbanističkih standarda planiranja (održiva mobilnost, mreža zelene infrastrukture, primjena NBS i dr.)

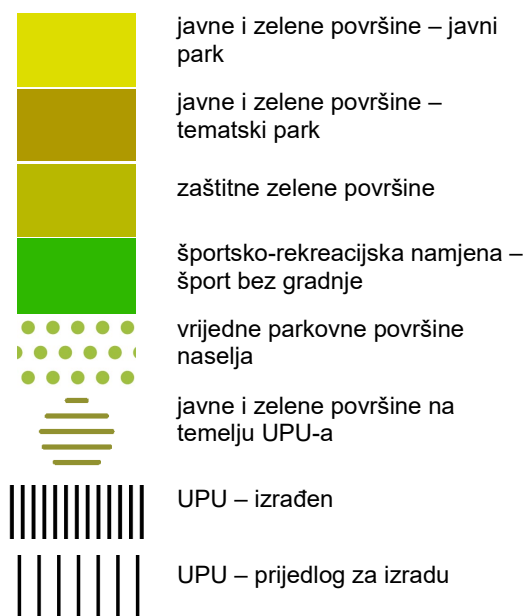
Vrednujući zonu utjecaja Sveta Klara u cijelosti utvrđuje se da se radi o prostoru velikog razvojnog potencijala gdje se, uz primjenu odgovarajućih mehanizama urbanih politika, može kroz urbanu obnovu apsorbirati preobrazba i revitalizacija postojećeg, kao i afirmacija novog, u okvirima zadanih prostornih strategija i koncepata.

4.1.3. Stanovništvo i stanovanje

Mjesni odbor Sveta Klara – sastavnica Gradske četvrti Novi Zagreb – zapad, koja je nešto veća od šire zone obuhvata, prema popisu 2021. godine ima 11.097 stanovnika, što je porast od 16% u odnosu na broj stanovnika 2011. godine, odnosno broj stanovnika porastao je za 1.537 stanovnika. Mjesni odbor ima površinu od 4,68 km² te je gustoća stanovnika 2371 st/km².

Tradicionalno prevladavajući način života višegeneracijskog stanovanja postupno se zamjenjuje stanovanjem novodoseljenih mladih obitelji (s obzirom na nižu tržišnu cijenu gradivih zemljišta, recentno izrazito intenzivirana

gradnja stanova), uz još uvijek prisutna staračka domaćinstva autohtonih stanovnika, tradicijskog seoskog načina života.

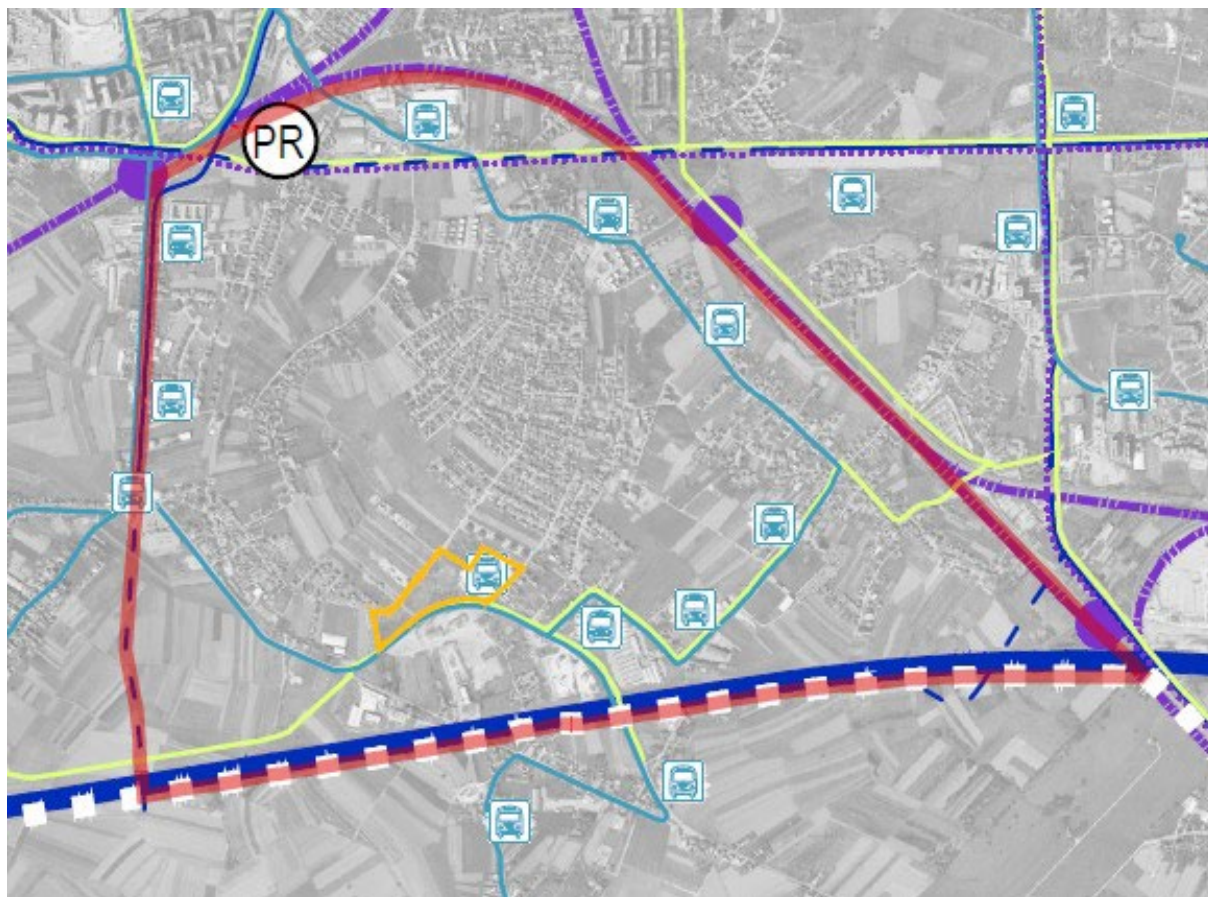


Mreža zelene infrastrukture Svete Klare




ZONA UTJECAJA – SVETA KLARA

4.1.4. Promet i mobilnost

utjecaja) povezuju naselje s centrom Zagreba i okolnim dijelovima grada, dok blizina zagrebačke obilaznice i čvora Buzin osigurava



Prometna mreža Svete Klare

-  osnovna ulična mreža – postojeća / predložena
-  biciklističke staze
-  željeznica
-  željezničko stajalište
-  autobusna linija
-  autobusno stajalište
-  *park and ride* stajalište - prijedlog

Sveta Klara ima povoljan prometni položaj zahvaljujući blizini ključnih gradskih i međugradskih prometnica. Avenija Većeslava Holjevca i Remetinečka cesta (izvan zone

jednostavan izlaz na nacionalne i međunarodne prometne pravce poput autocesta A1 i A3.

Sisačka cesta jedna je od glavnih prometnica koja prolazi kroz Svetu Klaru, povezujući južne dijelove Zagreba i okolna naselja južno od obilaznice (Odra i Velika Gorica). Kao dio šire prometne mreže, ima strateški značaj za lokalni promet, ali i za regionalne prometne tokove.

Sveta Klara se danas suočava s izazovima u prometnoj protočnosti, sigurnosti i infrastrukturi, osobito s obzirom na rast stambene i gospodarske aktivnosti u naselju. Trenutna cestovna mreža zahtijeva unaprjeđenja (novi prometni koridori, značajno proširenje postojećih, uključivanje biciklističkih staza, zelenih površina s drvoredima i dr.) kako bi se riješili izazovi sigurnosti, kapaciteta i povezanosti. Prema GUP-u grada Zagreba, planirani su prometni koridori za produženje



Vatikanske ulice i Ulice Luje Naletilića, koje će dodatno povezati Svetu Klaru s drugim dijelovima grada i rasteretiti postojeće prometnice.

Najbliža željeznička stajališta su „Remetinec“ i „Zagreb Klara“, a imaju važnu ulogu u povezivanju naselja sa središtem grada i okolnim naseljima jer se nalaze na dva kraka javne prigradske željeznice (prema Sisku i Karlovcu), ali ne pružaju dostatne redovne i brze veze za putnike, čineći naselje relativno integriranim u željezničku mrežu. Nedostatak adekvatnih pješačkih nogostupa i biciklističkih staza prema željezničkim stajalištima otežava dolazak korisnicima, te ugrožava njihovu sigurnost, dok su parkirališni kapaciteti u blizini tih stajališta ograničeni, što odvraća stanovnike koji bi koristili željeznicu kao dio Park and ride sustava.

Javni prijevoz se oslanja prvenstveno na autobusne linije koje povezuju naselje s tramvajskim terminalom Savski most. Međutim, mreža linija je ograničena, a frekvencija autobusa ne zadovoljava u potpunosti potrebe rastuće populacije. Veza autobusnih linija i željezničkih postaja nije optimalna i ne pruža dostupnost autobusa i vlaka za sve korisnike.

4.1.5. Infrastrukturna mreža

Područje Svete Klare raspolaže razvijenom osnovnom komunalnom, energetskom i telekomunikacijskom infrastrukturom koja zadovoljava temeljne potrebe stanovnika. Na području je uspostavljen kanalizacijski sustav za odvodnju otpadnih voda, a elektroenergetska mreža osigurava opskrbu električnom energijom. Infrastruktura elektroničkih komunikacija omogućuje pristup suvremenim komunikacijskim uslugama.

Transformatorska stanica Botinec (110 kV) nalazi se u središnjem dijelu naselja, područjem prolazi nekoliko nadzemnih dalekovoda (110 kV), a javna rasvjeta postavljena je duž glavnih prometnica i stambenih ulica, pridonoseći sigurnosti i funkcionalnosti javnih prostora.

Plinovodna mreža provedena je u gotovo svim ulicama.

Iako se toplovodna mreža nalazi relativno blizu, sjeveroistočno od Svete Klare u naselju Trnsko, Sveta Klara trenutno nije opremljena

toplovodnom infrastrukturom. Odsutnost centraliziranog sustava opskrbe toplinskom energijom može predstavljati izazov, osobito u pogledu energetske učinkovitosti i održivosti.

Uvođenje toplovodne mreže na ovo područje značajno bi unaprijedilo kvalitetu života stanovnika, omogućilo energetski učinkovitije sustave grijanja i smanjilo emisije stakleničkih plinova povezane s individualnim načinima grijanja. U slučaju da uvođenje toplovoda nije izvedivo, trebalo bi razmotriti druge alternativne izvore energije koji bi zadovoljili potrebe stanovništva na održiv način.

4.1.6. Potencijalni rizici i ugroze

Prema karti potresnih područja Hrvatske područje Zagreb je jedno od najugroženijih što je potvrđeno razornim potresom 22. ožujka 2020., magnitude 5,5 po Richteru. Tektonski najaktivniji dijelovi struktura i zone rasjeda su prisutne u brdskim i sjevernim dijelovima Zagreba, dok Novi Zagreb pripada u područje Savskog bazena u kojemu su tektonske aktivnosti manje izražene.

U području Svete Klare zone površina s povišenom temperaturom, tzv. toplinski otoci, prisutne su na područjima guste stambene izgradnje bez planiranih zelenih površina. Zbog sprječavanja širenja i stapanja zona toplinskih otoka buduću izgradnju potrebno je planirati sukladno smjernicama održivog prostornog planiranja i zelene gradnje.

Potencijalnu ugrozu za Svetu Klaru može predstavljati i nastavak bespravne izgradnje kojim se bespovratno troše prostorni resursi i uništava krajobraz.

4.2. Očekivana rješenja na razini zone utjecaja

- Istražiti kontekst sadržaja projektne (uže) zone obuhvata Klara Nova u okruženju proizvodno-poslovne zone i neartikulirane stambene gradnje (sjever, sjeveroistok);
- U skladu s temom **Re-sourcing** traži se predložiti scenarije kojima se revitalizira šira zajednica, u kojoj će novo susjedstvo postati integrirajući čimbenik svih nedefiniranih razina urbaniteta, prvenstveno urbanom

ZONA UTJECAJA – SVETA KLARA

regeneracijom povećanja urbanog standarda (staro selo Sveta Klara s prigradnjama, neplanski dograđeno naselje Glogovec i prostori nove regulacije - tri zone budućih novih stambenih naselja);

- Istražiti identitetsko profiliranje prostora Sveta Klara i predložiti nove prostorne modele koje će koegzistirati s postojećima (programatsko umrežavanje i uslojavanje koje uključuje i sastavnice zelene infrastrukture) s ciljem osnaživanja naselja Sveta Klara kao mjesta (su)djelovanja njenih stanovnika i korisnika, akceptirajući prostorno-planske obaveze;
- Prijedlog izmjene ili dopune prometnog koncepta treba osigurati učinkovitu i održivu povezanost s javnim prijevozom, uključujući autobusni i željeznički prijevoz, kako bi se omogućila mobilnost, poticalo na korištenje održivih načina prijevoza te smanjila ovisnost o osobnim automobilima.

4.3. Fotodokumentacija



Crkva u centru Svete Klare



Vatrogasni dom



Gradski vrt u Mrkšinoj ulici



Poslovna zgrada Infobip HR, naselje Glogovec



Prometna mreža



Ambijent karakteristične stambene ulice u Svetoj Klari



Škola i crkva u centru Svete Klare

PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA

5 | PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA

izgradnje (izuzev montažnih rasadnika na dijelu k.č.br.2886/13), zaraslo u samoniklo raslinje, bez prirodnih, ambijentalnih, funkcionalnih i oblikovnih osobitosti koje bi trebalo očuvati.

5.1. Postojeće stanje

5.1.1. Obuhvat i postojeće stanje



Obuhvat na preklopu ortofoto karte i katastarskog plana

Uža zona obuhvata odnosno područje određeno za izgradnju i uređenje novog stambenog naselja s pratećim sadržajima veličine je cca 4,62 ha i omeđeno je: granicom građevne čestice dječjeg vrtića DV na sjeveru, ulicom Burićev odvojak na sjeverozapadu, granicom građevnih čestica obiteljskih kuća na zapadu, Sisačkom cestom na jugu, Sisačkom cestom II. odvojak na istoku.

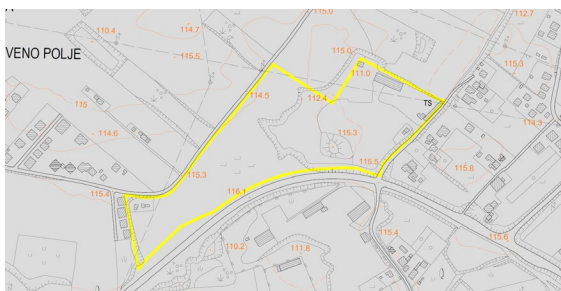
Prema posjedovnom listu Grad Zagreb je u posjedu svih čestica, dok je prema zemljišno-knjižnim podacima cca 10% k.č. 2885 k.o. Klara (manje od 1% ukupnog obuhvata) u vlasništvu više fizičkih osoba.

Obuhvat je nepravilnog oblika, a područje unutar obuhvata je neuređeno, bez postojeće



Pogled na obuhvat od sjevera prema jugu

Visinske kote obodnih prometnica su od +114,5 do +116,1 m.n.m. Teren unutar obuhvata je prema Sisačkoj cesti malo snižen, a prema Burićevom odvoju malo povišen. Istočni dio uz Sisačku cestu II. odvojak, nekadašnja cementara, je u laganoj depresiji, s najnižom visinskom kotom +111,0 m.n.m.



Obuhvat na hrvatskoj osnovnoj karti, 1998.

Postojeće širine prometnica koje omeđuju područje obuhvata su substandardne i sljedećih dimenzija: Sisačka cesta – cca 9 m (2 kolna traka i jednostrani pločnik sa sjeverne strane kolnika); Sisačka cesta II. odvojak – cca 6 m (2 kolna traka); Burićev odvojak – cca 5 m (2 kolna traka).

Prostor je opremljen komunalnom, energetsom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, prema sljedećem (Izvor: [Sustav katastra infrastrukture Državne geodetske uprave](#)):

Komunalna infrastruktura. Kanalizacijski razvod u dijelu Sisačke ulice, u Sisačkoj cesti II. odvojkju te u Burićevom odvojkju; vodoopskrbni razvod u dijelu Sisačke ulice, u Sisačkoj cesti II. odvojkju te u dijelu Burićevog odvojkja; javna rasvjeta - nalazi se u zoni obuhvata.

Energetska infrastruktura. Elektroenergetski SN i NN razvod, u široj i užoj zoni obuhvata; najbliža trafostanica nalazi se na k.č.br. 2886/1 k.o. Klara (TS 5114); distribucija plina sastoji se od plinovoda u dijelu Sisačke ulice, u Sisačkoj cesti II. odvojak te u Burićevom odvojkju.

Elektronička komunikacijska infrastruktura. Nalazi se u Sisačkoj ulici, u Sisačkoj cesti II. odvojkju te u dijelu Burićevog odvojkja.

5.1.2. Obaveze iz prostorno-planske dokumentacije

Za predmetni prostor važeća prostorno-planska dokumentacija je GUP grada Zagreba - Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst, 17/24, 19/24-pročišćeni tekst), tekstualni i grafički dio (mjerilo 1:5000), dostupno na portalima [Informacijski sustav prostornog uređenja](#) i [ZG Geoportala](#).



Plinska infrastruktura; nadzemni dalekovod; elektroenergetika – kabel; toplovod i parovod

Prema korištenju i namjeni projektna zona planirana je za mješovitu-pretežito stambenu namjenu.

Na površinama mješovite-pretežito stambene namjene planiraju se pretežito jednonamjenske stambene građevine, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje. Parkovi i dječja igrališta mogu se uređivati na zasebnoj građevnoj čestici.

S obzirom na prometnu mrežu Sisačka cesta je dio osnovne mreže, kategorije gradska ulica, dok ostale prometnice koje omeđuju buduće naselje - Sisačka cesta II. odvojak s istočne strane i Burićev odvojak sa sjeverne strane – nisu dijelom osnovne prometne mreže naselja na razini GUP-a.

S obzirom na komunalnu infrastrukturnu mrežu, unutar obuhvata prostorno-planski nisu evidentirane postojeće niti planirane građevine energetske infrastrukture. GUP-om je evidentirana trasa postojećeg magistralnog dalekovoda DS 2x110 kV u smjeru sjever-jug preko zapadnog dijela obuhvata, te planirane trase elektroenergetskog kabela K 110 kV u Burićevom odvojkju i u zapadnom dijelu obuhvata. Također, nisu evidentirane postojeće niti planirane građevine ni trase vodnogospodarske infrastrukture. U koridoru javne prometne površine Burićevog odvojkja položeni su postojeći dovodni kanali mreže odvodnje otpadnih voda. Projektna zona u cjelini nalazi se u III. zoni vodozaštitnog područja izvorišta, što znači da je potrebno osigurati smanjenje rizika onečišćenja podzemne vode od teško razgradivih kemijskih i radioaktivnih tvari te je, među ostalim,

PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA

zabranjeno ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda, skladištenje i odlaganje otpada, gradnja odlagališta otpada i građenje prometnica, parkirališta i drugih prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodni prijamnik.

S obzirom na uvjete za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, projektna zona dijelom je konsolidiranog gradskog područja urbanog pravila Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.). Odredbama za provedbu GUP-a propisane su opće i detaljne propozicije za uređenje prostora i lokacijski uvjeti za gradnju na temelju kojih su definirani urbanističko-tehnički uvjeti budućeg stambenog naselja, kao i sadržajni i strukturni program u nastavku.

Iako se predmetno područje ne nalazi u obavezi izrade UPU-a (detaljniji plan od razine GUP-a) niti u obavezi provedbe stručnih javnih natječaja s područja arhitekture i prostornog uređenja, provedba navedenih procedura GUP-om nije onemogućena.

Unutar predmetnog obuhvata nema zaštićenih dijelova prirode, prirodnih područja preporučenih za zaštitu, niti dijelova prirode koji se štite mjerama GUP-a, kao niti evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara.

5.2. Programske smjernice

Priuštivo stanovanje s pratećim sadržajima treba osmisliti kao urbani sloj koji nedostaje kako bi se ovo rubno područje grada razvijalo na integriran način s obzirom na širi kontekst, kreirajući nove prostorne i društvene odnose, nove narative i inovativna rješenja koja izgrađuju zajednicu.

Priuštivost stanovanja natječajnim zadatkom može se osmisliti kroz urbanističko-arhitektonske parametre određene stambene tipologije i načina gradnje (prijedlog nove parcelacije i formiranja fizičke strukture); specifične socijalne strategije – pr. modeli stanovanja ili prateći sadržaji stanovanju koji doprinose obiteljskoj ekonomiji (urbani vrtovi, urbane farme), jačanju zajednice (npr. radni prostori za društveno poduzetništvo) i smanjuju ovisnost o korištenju osobnog automobila

(naglasak na javni prijevoz i nemotorizirane načine putovanja).

Za predmetnu lokaciju planira se omogućiti priuštivi najam stanova.

5.2.1. Sadržajni program



Ideogram detaljnije namjene

Natječajni zadatak je urbanističko-arhitektonski i cjelovito krajobrazno riješiti tri tematske sadržajne zone:

Zona stanovanja (zona M1), gdje je planirana nova stambena izgradnja jedinica priuštivog stanovanja na **novoj parcelaciji** koja će se temeljiti na odabranom natječajnom rješenju.

Planski je to područje individualne stambene gradnje, sa zgradama do najviše 4 stana.

Programom sadržaja u toj zoni traži se:

- predvidjeti zastupljenost stanova različite veličine, od većih stanova za višečlana kućanstva (pr. obitelji s više djece), manjih stanova (za mlade obitelji), te stanova za samce (pr. početni stanovi za mlade ili prilagođeni stanovi za starije, osobe s posebnim potrebama);
- voditi računa o heterogenom sastavu stanovništva naselja u kojem će biti zastupljene različite društvene skupine prema dobi, spolu, obrazovanju, prihodu kućanstva, stambenim statusima;
- moguće je planirati manji udio stanova za stambene zajednice za stanovanje uz podršku (najviše 5%, stambene zajednice za rehabilitaciju ili zajednice za djecu koja izlaze iz sustava socijalne skrbi).

U mješovitu pretežito stambenu namjenu potrebno je uvesti sadržaj javne i društvene namjene - polivalentni zajednički prostor - kao

dopuna stanovanju (prostor za okupljanja, čitaonica, izložbeni prostor i sl.), te osigurati disperzirane otvorene manje javne i/ili zelene površine opremljene urbanom opremom (pr. dječja igrališta).

Zona rekreacije i trg naselja (zona R2), gdje je potrebno osigurati: rekreativne sadržaje za širu zajednicu (pr. polivalentno sportsko igralište s tribinama i svlačionicama i sl., bez dvorana); trg naselja – otvoreni javni prostor stambene zajednice Klara Nova, u funkciji središta, koji udomi običaje zajednice postmodernog društva, oblikujući kulturni identitet i kulturne različitosti (trajnost, kontinuitet, ali i promjene) - svečanosti, sajmovanja, i sl., opremljen odgovarajućom urbanom opremom.



Dječji vrtić **DV** u izgradnji uz sjevernu granicu obuhvata – prikaz uređenja partera formirane čestice s gospodarskim (Sisačka cesta II odvojak) i pješačkim (Burićev odvojak) prilazom objektu

Zona javnog parka (zona Z1), gdje je također potrebno zadovoljiti i potrebe šire zajednice.

Trasa postojećeg magistralnog dalekovoda DS 2x110 kV u smjeru sjever-jug preko zapadnog dijela obuhvata predstavlja ograničenje u uređenju prostora javnog parka Z1, stoga se može predvidjeti njihovo izmještanje kabliranjem u okolnim prometnicama.

Napomena: Dječji vrtić DV nalazi se izvan granice obuhvata projektne zone, u fazi je izgradnje. Preporuča se rekreativnu zonu osmisliti kao komplementarnu s dječjim vrtićem.

Okvirni udio pojedine namjene u ukupnoj površini obuhvata:

zona stanovanja (M1)	60%
zona rekreacije i trg (R2)	25%
zona javnog parka (Z1)	15%
ukupno	100%

5.2.2. Strukturni program

Zona stanovanja (M1)

- moguće je planirati slobodnostojeće (samostojeće) građevine i/ili poluugrađene građevine;
- građevine su isključivo i/ili pretežito sa stambenim jedinicama;
- unutar zone stanovanja potrebno je rasporediti 5 poslovnih jedinica (npr. mala trgovina, tih obrt, stomatološka ordinacija, dječja igraonica, veterinarska ambulanta, i sl.) i društveno-kulturni centar zajednice koji je moguće smjestiti na zasebnoj čestici (u zasebnoj građevini) ili u sklopu pretežito stambene građevine; površina navedenih pratećih sadržaja ne može iznositi više od 30% od ukupnog GBP na čestici;
- pojedina građevina može imati najviše 4 samostalne uporabne jedinice - npr. stan ili poslovni prostor ili društveno-kulturni prostor;
- minimalne površine planiranih čestica na kojima se planira izgradnja stambenih građevina su 300m² za poluugrađenu građevinu, a 500m² za slobodnostojeću (samostojeću) građevinu;
- izgrađenost građevne čestice za poluugrađenu i za slobodnostojeću (samostojeću) građevinu iznosi maksimalno 40%;
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno iznosi 1,0;
- najveća građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade iznosi 500m²;
- sve stambene građevine mogu biti najveće visine 3 nadzemne etaže i s jednom podzemnom etažom (podrum+prizemlje+kat+potkrovlje/uvučeni kat); najveća dozvoljena visina

PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA

pojedine etaže je 3,5m za stambene prostore, a 4m za poslovne i javne prostore;

- udaljenost građevine od regulacijske linije i od međa susjednih građevnih čestica najmanje 3m;
- udio prirodnog terena na građevnoj čestici treba iznositi najmanje 30%;
- na čestici je obavezno osigurati smještaj za osobna vozila prema kriteriju 1 parkirališno/garažno mjesto po stanu, a za ostale namjene prema normativu definiranom u poglavlju PROMET I INFRASTRUKTURA;
- nije dozvoljen direktan pristup s javno-prometne površine na parkirališno/garažno mjesto na čestici;
- dozvoljen je samo jedan kolni pristup na česticu, najveće širine 5,5m.

Zona javnog parka (Z1)

- javni krajobrazno uređeni prostor, s mjestom za relaksaciju, namijenjen šetnji i odmoru građana;
- neizgrađena i hortikulturno oblikovana površina, koja zajedno sa zelenim površinama u koridorima prometnica i zelenim površinama na česticama u zoni stanovanja i zoni rekreacije čini zelenu infrastrukturu novog naselja;
- uređenje ponajprije sadnjom visokog zelenila;
- minimalna pokrivenost krošnjama 30%.

Zona rekreacije (R2) i trg naselja

- na tim se površinama mogu uređivati otvorena igrališta te manji prateći prostori;
- otvorena igrališta se mogu sezonski natkriti;
- uz otvorena igrališta je moguće uređenje gledališta samo kao dio uređenja terena/krajobraznog rješenja, bez natkrivanja;
- moguća je samo gradnja građevina koje upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji);
- najveći ukupni GBP iznosi 1000m²/1ha cjelovite uređene površine građevne čestice;

- udio prirodnog terena na građevnoj čestici treba iznositi najmanje 30%.

Promet i infrastruktura

- prometnu mrežu potrebno je planirati u cilju afirmacije javnog prostora i nemotoriziranog prometa, u skladu s prostornim mogućnostima;
- svakoj građevnoj čestici potrebno je omogućiti pristup s javno-prometne površine, postojeće ili novoplanirane;
- potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta za građevine potrebno je planirati na pripadajućim građevnim česticama, a unutar koridora prometnica moguće je planiranje parkirališnih mjesta samo za posjetitelje naselja;
- broj parkirališnih/garažnih mjesta (PGM) određuje se ovisno o namjeni prostora u građevini:

stanovanje	1 PGM / 1 stan
trgovine	30 PGM / 1000m ²
ugostiteljstvo	40 PGM / 1000m ²
drugi poslovni sadržaji	15 PGM / 1000m ²
ambulante i poliklinike	25 PGM / 1000m ² ili 1 PGM/ 2 zaposlena*
sportska igrališta s gledalištem	1 PGM / 18 sjedala

*primijeniti stroži kriterij

- osim parkirališnih/garažnih mjesta za automobile potrebno je u najmanje jednakom broju osigurati i parkirališna ili garažna mjesta za bicikle na pojedinoj čestici;
- planirati i stanicu javnih bicikala na području obuhvata;
- u koridorima prometnica obavezno je izvesti zelene pojaseve s visokim zelenilom koji su, uz javni park i zelenilo na građevnim česticama, važni za stvaranje povoljnih mikroklimatskih uvjeta u naselju;
- minimalna širina koridora stambene ulice unutar novog naselja treba biti 15m (kolnik 5,5m s obostranim nogostupima odvojenih od kolnika pojasom visokog zelenila);



- planirana slijepa ulica može biti najduža do 180 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila;
- planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, kao takva je najveće dužine 75 m i na nju se veže najviše pet individualnih stambenih građevina;
- minimalna širina Burićevog odvojka i Sisačke ceste II. odvojak (nisu dio GUP-ove osnovne prometne mreže) treba biti 17m (kolnik 6m s obostranim nogostupima odvojenih od kolnika pojasom visokog zelenila);
- minimalna širina Sisačke ceste (gradska ulica, dio osnovne mreže u GUP-u) treba biti 21m (kolnik širine 6,5m, obostrane jednosmjerne biciklističke staze odjeljenje od kolnika niskim zelenilom te obostrani nogostupi odijeljeni od biciklističkih staza visokim zelenilom);
- u navedenim koridorima minimalne širine nogostupa, jednosmjernih biciklističkih staza i pojaseva niskog zelenila (grmlje) su 1,5m, a visokog zelenila (drvored) 2,5m;
- u svim ulicama, osim u Sisačkoj cesti, moguće je predvidjeti parkiranje u pojasevima visokog zelenila;
- moguće je planirati kolno-pješačke zone koje služe samo stanarima za pristup vozilima dok se veći dio vremena koriste kao javni prostori za susrete, druženje, igru i sl.;
- potrebno je osigurati pristup vatrogasnih vozila svim zgradama osim prizemnicama; površina za operativni rad vatrogasnog vozila je 11,0/5,5m, a najveća udaljenost od zgrade 12m;
- svu nedostajuću, a potrebnu ostalu komunalnu infrastrukturu potrebno je planirati unutar koridora postojećih i novih prometnica.

Napomena: za objašnjenje pojmova vidjeti Anex

5.2.3. Stambeni program

- planirano je novo naselje za cca 300 stanovnika;
- gustoća stanovanja (broj stanovnika u novom naselju / površina zone stanovanja M1) - cca 110 stanovnika po hektaru;
- struktura samostalnih uporabnih jedinica (stambene jedinice+poslovne jedinice):

poslovne jedinice	najviše 5 jedinica
garsonijere	0-5% od ukupnog broja stambenih jedinica
jednosobni stanovi	15-30% od ukupnog broja stambenih jedinica
dvosobni stanovi	35-50% od ukupnog broja stambenih jedinica
trosobni stanovi	25-40% od ukupnog broja stambenih jedinica
četverosobni stanovi i/ili stanovi za stambene zajednice	0-10% od ukupnog broja stambenih jedinica

5.2.4. Standard za projektiranje stambenih jedinica

Stambena jedinca (stan) čini uporabnu cjelinu te mora imati minimalno: ulazni predprostor, kuhinju (prostor za pripremanje hrane), kupaonicu s wc-om (prostor za održavanje osobne higijene s nužnikom), sobu i otvoreni prostor (lođa/balkon/terasa).

U sljedećoj tabeli navedene su prostorije od kojih se sastoji pojedini stan prema vrsti i njihove minimalne neto korisne površine (m²):

vrsta prostorije	vrsta stana				
	G*	1s	2s	3s	4s
ulaz	3	3	5	5	5
hodnik				5	6
kuhinja	(4)*	5	6	6	8
blagovaonica		5	6	7	9
kupaonica s wc-om	4	6	6	6	7
odvojeni wc				2	2

PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA

dnevna soba/dnevni boravak	24	20	21	22	25
spavaća soba 1			10	10	13
spavaća soba 2				10	10
spavaća soba 3					10
garderoba/ostava					4
otvoreni prostor	3	3	4	4	4
stan ukupno (zatvoreni prostori)	38	42	60	75	101
G – garsonijera, 1s – jednosobni, 2s – dvosobni, 3s – trosobni, 4s – četverosobni					
*u garsonijeri iskazana površina kuhinje sastavni je dio površine dnevnog boravka, u kojem se predviđa i spavanje					

Napomena: sukladno nacionalnoj regulativi, "sobnost" se ne odnosi isključivo na spavaće sobe već se pod "sobom" podrazumijeva i dnevna soba/dnevni boravak.

Širina sobe ne može biti manja od polovice svoje dužine, niti manja od 190cm. Dubina sobe (od unutarnjeg ruba vanjskog fasadnog zida do unutarnjeg ruba suprotne stijene) ne smije biti dublja od 2,5 svjetle visine sobe.

Svijetla širina prolaza, namijenjena komunikaciji među prostorijama mora biti najmanje 1m, nakon što je ugrađena oprema (namješten stan).

Posebna prostorija za dodatni wc treba imati minimalne dimenzije 0,90×1,40m.

U stanu mora biti predviđen prostor za ugradnju stroja za pranje rublja.

Za svaki stan se u građevini mora osigurati i spremište tlocrtna površine najmanje 2m².

Glavni ulaz u stubište mora imati vjetrobran.

Ulazni prostor u građevinu mora biti takav da je omogućen nesmetan ulaz, nesmetana komunikacija stanara, nesmetano kretanje osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, te dostava pošte.

Ulazni prostor mora biti širok najmanje 1,90m.

Od ulaza u građevinu do jedne od prostorija stana mora se osigurati slobodan prostor za

nesmetano nošenje nosila, odnosno predmeta veličine 2,0×0,50×0,60 m.

Svijetla širina stubišnog kraka, podesta, hodnika zajedničkih prostorija i prolazi do stana ne smiju biti uži od 1,10m.

Moguće je koncipirati zgrade s direktnim ulazom u stanove iz vanjskog prostora.

U prizemnoj etaži građevine je potrebno osigurati zatvoreni prostor za bicikle.

Prostor predviđen za spremnike za razdvajanje otpada može se organizirati na pripadajućoj građevinskoj čestici ili odgovarajućem odvojenom prostoru u prizemlju građevine do kojeg mora biti omogućen nesmetan prilaz.

Napomena: prethodno navedene brojčane normative minimalnih veličina stanova (ukupno neto) moguće je povećati za najviše 10% od iskazanih vrijednosti (maksimalna veličina stana neto). Površine pojedinih prostorija stana moguće je slobodno dimenzionirati ali ne na manje od normativom zadanih. Otvoreni prostori stanova mogu biti veći od zadanih, pogotovo uz stanove u prizemlju (vrtovi i terase) i uz stanove na etaži uvučenog kata gdje se mogu formirati veći vanjski prostori (25% i više tlocrtna površine nižih etaža zgrade).

5.2.5. Ostali standardi

U razradi svih namjena potrebno je omogućiti suvremena energetska rješenja, korištenje obnovljivih i alternativnih izvora energije u skladu s principima zelene gradnje, kao i zadovoljenje principa zelenog urbanizma.

Veličina društveno-kulturnih sadržaja ovim natječajnim programom nije određena, te se ostavlja natjecateljima da predlože svoje rješenje.

Društveno-kulturni centar osmišljen na zasebnoj čestici planirati na način planiranja slobodnostojeće (samostojeće) stambene građevine, poglavlje 5.2.2.; preporuča se planirati da se 100% godišnje isporučene energije za rad tehničkih sustava podmiruje iz obnovljivih izvora.



5.3. Očekivana rješenja na razini projektne zone

- U skladu s temom **Re-sourcing** traži se predložiti nove scenarije života u periurbanoj stambenoj zajednici na način suvremenog tumačenja vraćanja ishodištima, na temeljima reinterpretacije karakteristične tradicije suživota/suradnje čovjeka i okoliša u Svetoj Klari (kuća s okućnicom i obrtom) i vidovima suvremenog načina života (rad od doma), primjenom bioklimatskih i permakulturalnih strategija, a uz podržavanje običaja zajednice (sajmovanje, svečanosti i sl.);
- Način organizacije sadržaja nove zajednice promišljati formiranjem spektra različitih disperziranih privatnih, javnih - zajedničkih i polujavnih - poluzajedničkih prostora na razini naselja Klara Nova, kao i na razini pojedinačnih građevina. Voditi računa o tome da je cilj postići što veću gustoću stanovanja uz visoki standard kvalitete života, kao i ponuditi sliku inkluzivnog naselja različitih razina otvorenosti, odnosno povezivanja stambenih, stambeno-poslovnih, društvenih jedinica odnosno sadržaja;
- Traži se predložiti urbanističko rješenje stambenog naselja priuštivog stanovanja s planom parcelacije i cjelovitim krajobraznim rješenjem u mjerilu 1:1000, kao i predložiti idejno rješenje građevina (mjerilo 1:250) (modularnih) sustava tlocrtnih dispozicija prostora također različitih razina privatnosti, odnosno zajedništva, na način fleksibilnih rješenja prilagodljivih promjenama životnih silova i potreba različitih korisnika;
- Predložiti model zelenog i klimatski odgovornog planiranog stambenog naselja sa smjericama za cirkularno gospodarstvo, kao i krajobrazno uređenje u skladu s načelima ekološke održivosti, zadovoljavajući i funkcionalni i estetski kriterij: u cjelovitom krajobraznom rješenju osobito pažnju treba posvetiti povećanju bioraznolikosti, uključujući gospodarenje oborinskom odvodnjom

te druga rješenja temeljena na prirodi; također, rješenje treba biti integrirano u zelenu infrastrukturu šire zone Sveta Klara.

Zaključno, treba se istaknuti da je glavni resurs naselja Sveta Klara još uvijek u fragmentima prepoznatljiv način života tradicijske zajednice u suživotu s prirodnim okolišem. Novi scenariji (su)života, konsolidacija nekoherentnih sadržaja i izgradnje te obogaćivanje novim sadržajima sukladnim suvremenim potrebama i razvojnim perspektivama, svoja uporišta trebaju tražiti na terenu i afirmirati ih na najkreativniji način. **Re-sourcing antropogenog naslijeđa i krajolika u suvremenoj interpretaciji priuštivog stanovanja cilj je koji će naručitelj, Grad Zagreb, honorirati implementacijom najboljeg rješenja.**

5.4. Fotodokumentacija



Pogled prema istoku, u prvom planu zona budućeg javnog parka

PROJEKTNA ZONA – KLARA NOVA



Pogled iz zraka prema sjeveru, u prvom planu Sisačka ulica, u drugom projektna zona, u trećem naselje Glogovec



Novi dječji vrtić



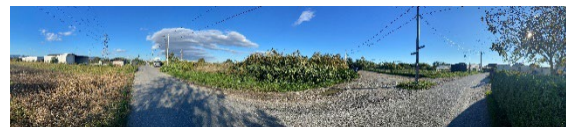
Panorama iz spojne ceste prema SI



Pogled iz zraka sa sjeveroistoka



Panorama s prilazne ceste za dječji vrtić



Panorama sa sjeverozapada



Ortogonalni pogled iz zraka



Panorama s II. odvojka Sisačke ceste prema sjeveroistoku



6 | IZVORI

- [Dvije polovice Novog Zagreba, Mapiranje Urbanih promjena, Čavlović, M., Lovrenčić, L., Sevšek, A., Institut za povijest umjetnosti, Zagreb, 2017.](#)
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba, [Informacijski sustav prostornog uređenja i ZG Geoportala](#)
- [Izvešće o stanju u prostoru Grada Zagreba za razdoblje od 2017.-2020, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba; 2022.](#)
- [Karta tektonskih aktivnosti \(razdoblje 2009.-2015. godine\)](#)
- [Plan razvoja Grada Zagreba za razdoblje do kraja 2027.](#)
- [Potresni rizik Grada Zagreba s osvrtom na građevine kritične infrastrukture; Josip Atalić, Mario Uroš, Marta Šavor Novak; 2019.](#)
- [Priopćenje: Bruto domaći proizvod za Grad Zagreb i Republiku Hrvatsku u 2021.; Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo ekološku održivost i strategijsko planiranje; 2024.](#)
- [Priopćenje: Prosječne mjesečne neto i bruto plaće - rujn 2024.; Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo ekološku održivost i strategijsko planiranje; 2024.](#)
- Project Zagreb - Transition as Condition, Strategy, Practice; Eve Blau, Ivan Rupnik, 2007.
- [Prostorna dokumentacija Zagreba i zagrebačkog područja 20. stoljeća i početka 21. stoljeća; Krajnik, Šmit; Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu; 2019.](#)
- [ReThinking Zagreb - Influence of Urban Policies on the Quality of Zagreb's Neighbourhoods; Josip Jerković; 2012.](#)
- Stanovanje u gradu i stambena naselja; Zagreb, Jukić, Mlinar, Smokvina; Acta Architectonica, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu; 2011.
- [Strategija zelene urbane obnove Grada Zagreba](#)
- [Studija zaštite karaktera krajobraza Grada Zagreba, Oikon d.o.o., Zagreb, 2015.](#)

CJELOVITA MAPA NATJEČAJNE LOKACIJE

7| CJELOVITA MAPA NATJEČAJNE LOKACIJE

TERITORIJ

HR-Zagreb-C-AP1.jpg, Ortofoto grada iz zraka

HR-Zagreb-C-AP2.jpg, Ortofoto konurbacije iz zraka

HR-Zagreb-C-M1.dwg, Karta grada – Hrvatska osnovna karta 1:25.000 (dwg)

HR-Zagreb-C-M1.dxf, Karta grada– Hrvatska osnovna karta 1:25.000 (dxf)

HR-Zagreb-C-M1.pdf, Karta grada– Hrvatska osnovna karta 1:25.000 (pdf)

HR-Zagreb-C-M2.tfw, Georeferencirana topografska karta – zapadni dio grada

HR-Zagreb-C-M2.tif, Georeferencirana topografska karta – zapadni dio grada

HR-Zagreb-C-M3.tfw, Georeferencirana topografska karta – istočni dio grada

HR-Zagreb-C-M3.tif, Georeferencirana topografska karta – istočni dio grada

ZONA UTJECAJA

HR-Zagreb-SS-AP1.jpg, Ortofoto zone utjecaja

HR-Zagreb-SS-AP2.jpg, Fotografija zone utjecaja iz zraka

HR-Zagreb-SS-AP3.jpg Fotografija zone utjecaja iz zraka

HR-Zagreb-SS-AP4.jpg Fotografija zone utjecaja iz zraka

HR-Zagreb-SS-M1.dwg, Karta zone utjecaja - katastar 1:5000 (dwg)

HR-Zagreb-SS-M1.dxf, Karta zone utjecaja - katastar 1:5000 (dxf)

HR-Zagreb-SS-M1.pdf, Karta zone utjecaja - katastar 1:5000 (pdf)

HR-Zagreb-SS-M2.dwg, Ortofoto zone utjecaja 1:5000 (dwg)

HR-Zagreb-SS-M2.dxf, Ortofoto zone utjecaja 1:5000 (dxf)

HR-Zagreb-SS-M3.pdf, Ortofoto zone utjecaja 1:5000 (pdf)

HR-Zagreb-SS-P1.jpg - HR-Zagreb-SS-P25.jpg, Fotografije zone utjecaja

PROJEKTNNA ZONA

HR-Zagreb-PS-AP1.jpg - HR-Zagreb-PS-AP9.jpg, Fotografije projektne zone iz zraka

HR-Zagreb-PS-M1.dwg, Karta projektne zone 1:1000 (dwg)

HR-Zagreb-PS-M1.dxf, Mapa projektne zone 1:1000 (dxf)

HR-Zagreb-PS-M1.pdf, Mapa projektne zone 1:1000 (pdf)

HR-Zagreb-PS-P1.jpg - HR-Zagreb-PS-P10.jpg, Fotografije projektne zone



HR-Zagreb-PS-M2.pdf, Dječji vrtić - tlocrt prizemlja

PROGRAM NATJEČAJA

ANEX PROGRAMA NATJEČAJA

EUROPAN 18 HRVATSKA

RE-SOURCING

ZAGREB (HR)

KLARA_NOVA

EUROPAN SE VRAĆA KUĆI

ANEKS



EUROPAN 18 HR | KLARA NOVA

Naziv elaborata Program za međunarodni arhitektonsko-urbanistički natječaj
Europan 18 Re-sourcing, Klara_Nova (aneks)

Naručitelj



Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje
Trg Stjepana Radića 1/I
10000 Zagreb

Izrađivač



**zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba**

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba
Republike Austrije 18
privremena adresa: Martićeva 14
10000 Zagreb

Ravnatelj

Nikša Božić, dipl.ing.arh.



Radni tim

Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.
Maja Bubrić, arh.teh.
Jelena Bule, mag.ing.arch.
Domagoj Mlinarić, mag.ing.arh.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Tea Truta, mag.ing.arh.



ANA-MARIJA RAJČIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENNA ARHITEKTICA
URBANISTICA
AU 011

veljača 2025.



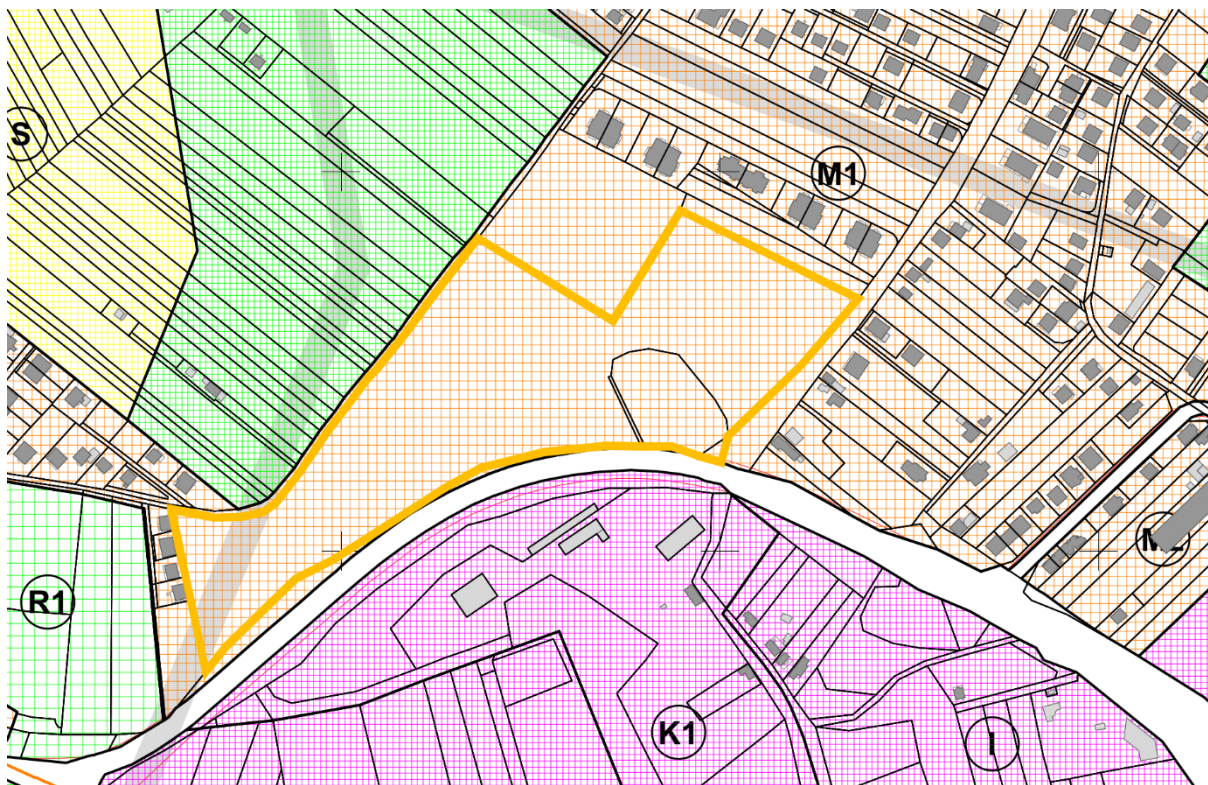
EUROPAN 18 HR | KLARA NOVA

SADRŽAJ

1 Izvodi iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba	1
1.1. (1) Korištenje i namjena prostora	2
1.2. (2) Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti	3
1.3. (3a) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - promet	4
1.4. (3b) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – energetski sustav, pošta i telekomunikacije	5
1.5. (3c) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustavi i postupanje otpadom	6
1.6. (4a) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – urbana pravila	7
1.7. (4b) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – procedure urbano-prostornog uređenja 8	
1.8. (4c) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode	9
1.9. (4d) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – nepokretna kulturna dobra	10
2 Geodetska podloga	11
3 Izvod iz digitalnog katastarskog plana	12
4 Strukturni program – obrazloženje pojmova	13
5 Osobitost natječajne lokacije s obzirom na organizaciju natječaja	15

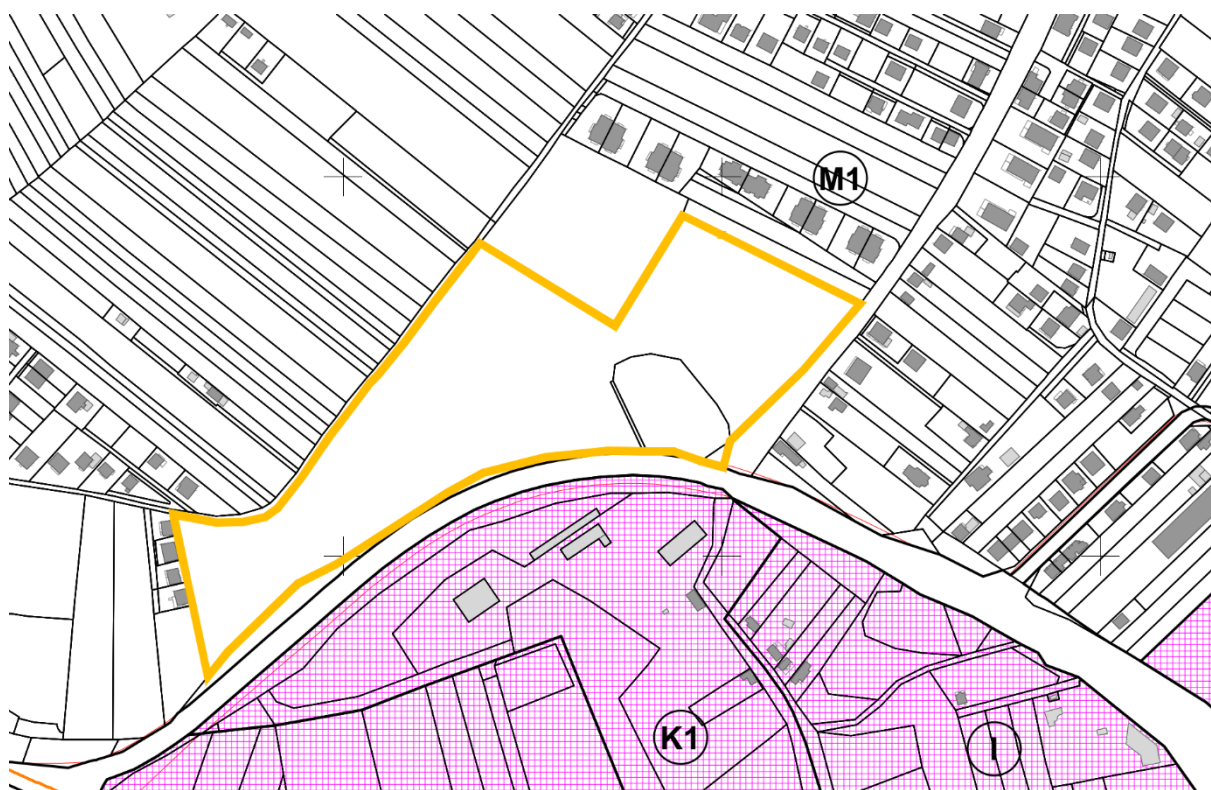
**1| IZVODI IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG
PLANA GRADA ZAGREBA M 1:5000**

(Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst, 17/24, 19/24-pročišćeni tekst)

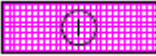

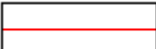


1.1. (1) Korištenje i namjena prostora

-  stambena namjena
-  mješovita namjena – pretežito stambena
-  mješovita namjena – pretežito poslovna
-  gospodarska namjena – proizvodna
-  gospodarska namjena – poslovna
-  sportsko-rekreacijska namjena – sport bez gradnje
-  zaštitne zelene površine
-  rezervacija proširenja postojeće ulice



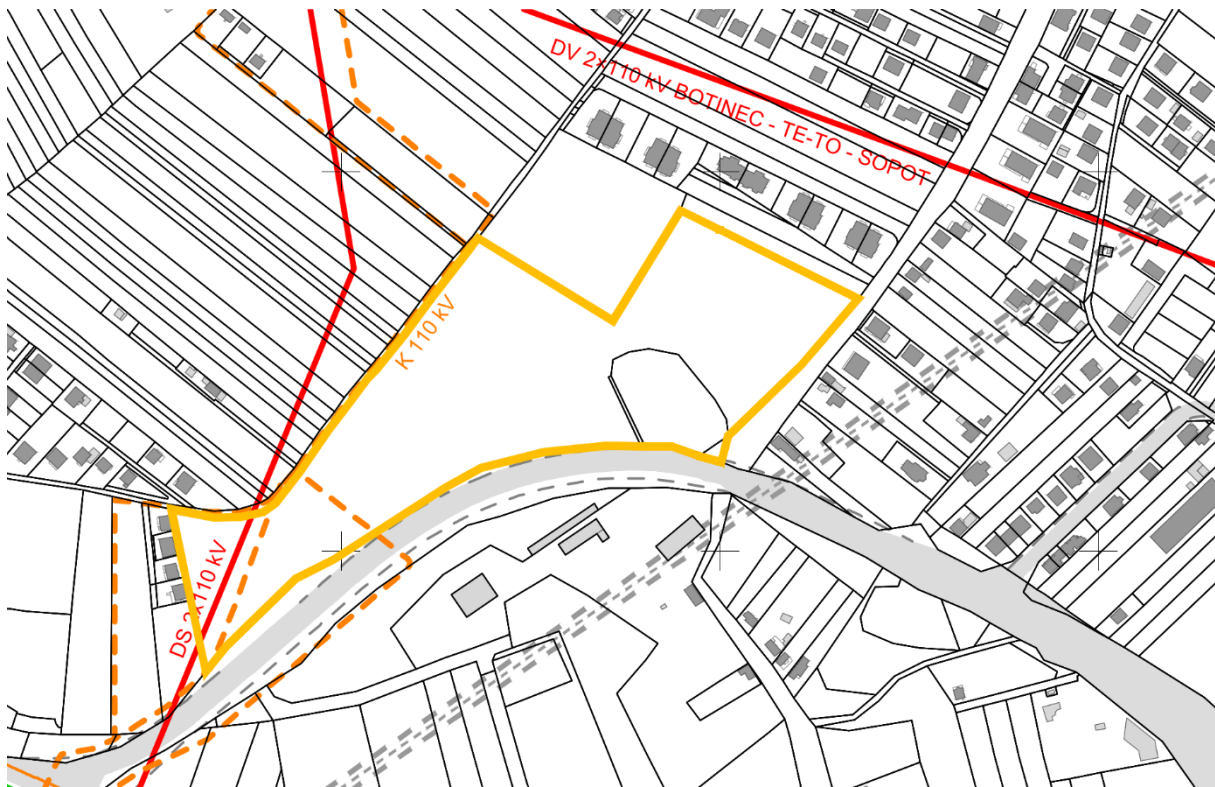
1.2. (2) Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti

-  gospodarska namjena – proizvodna
-  gospodarska namjena – poslovna
-  rezervacija proširenja postojeće ulice




1.3. (3a) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - promet

	gradska autocesta
	gradska ulica
	koridori javno prometnih površina
	biciklistička staza
	željeznička pruga – magistralna glavna
	rezervacija proširenja postojeće ulice




1.4. (3b) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – energetski sustav, pošta i telekomunikacije

Energetski sustav
cijevni transport nafte i plina

 magistralni plinovod – postojeći i planirani


 plinovod VT – postojeći i planirani


energetika

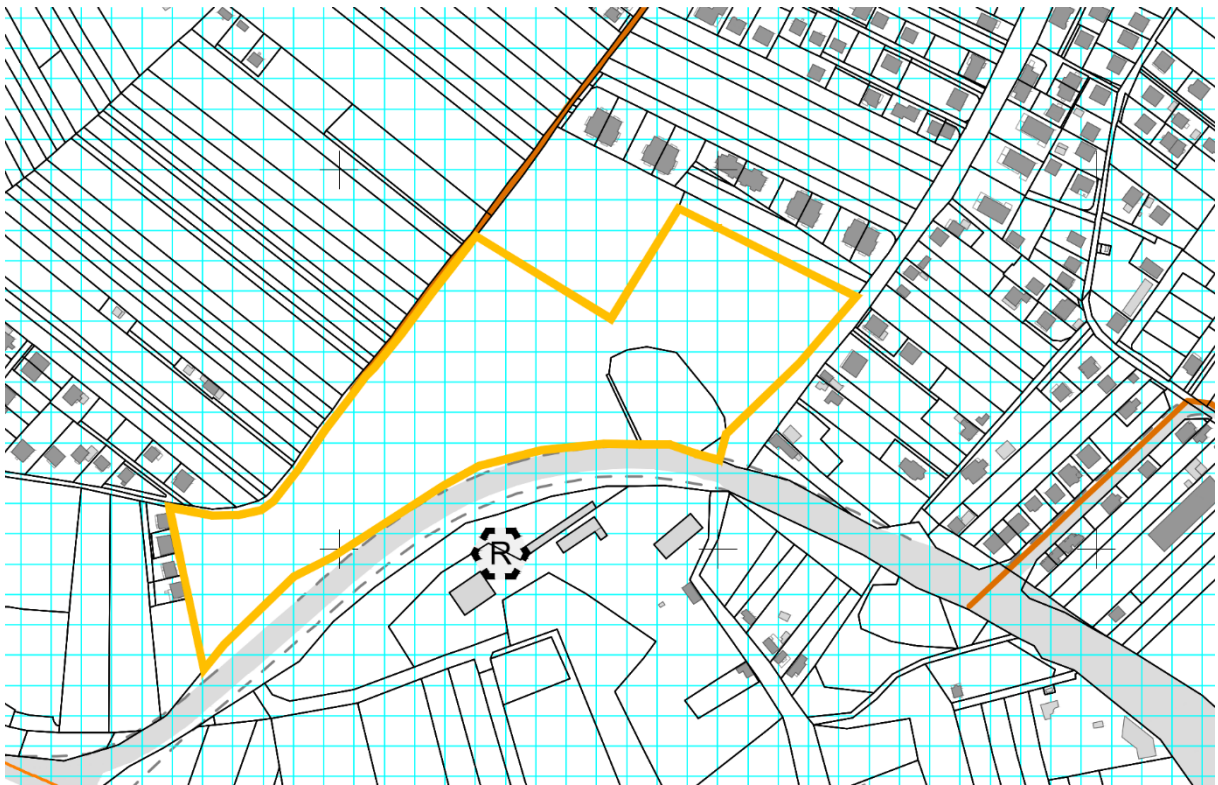
 dalekovod 110 kV – postojeći i planirani

 kabel 110 kV – postojeći i planirani

Pošta i telekomunikacija
radio i TV sustav veza

 radijski koridor – postojeći i planirani

 rezervacija proširenja postojeće ulice



1.5. (3c) Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustavi i postupanje otpadom

odvodnja otpadnih voda



dovodni kanal – postojeći i planirani

vodozaštita



vodozaštitno područje – III. zona

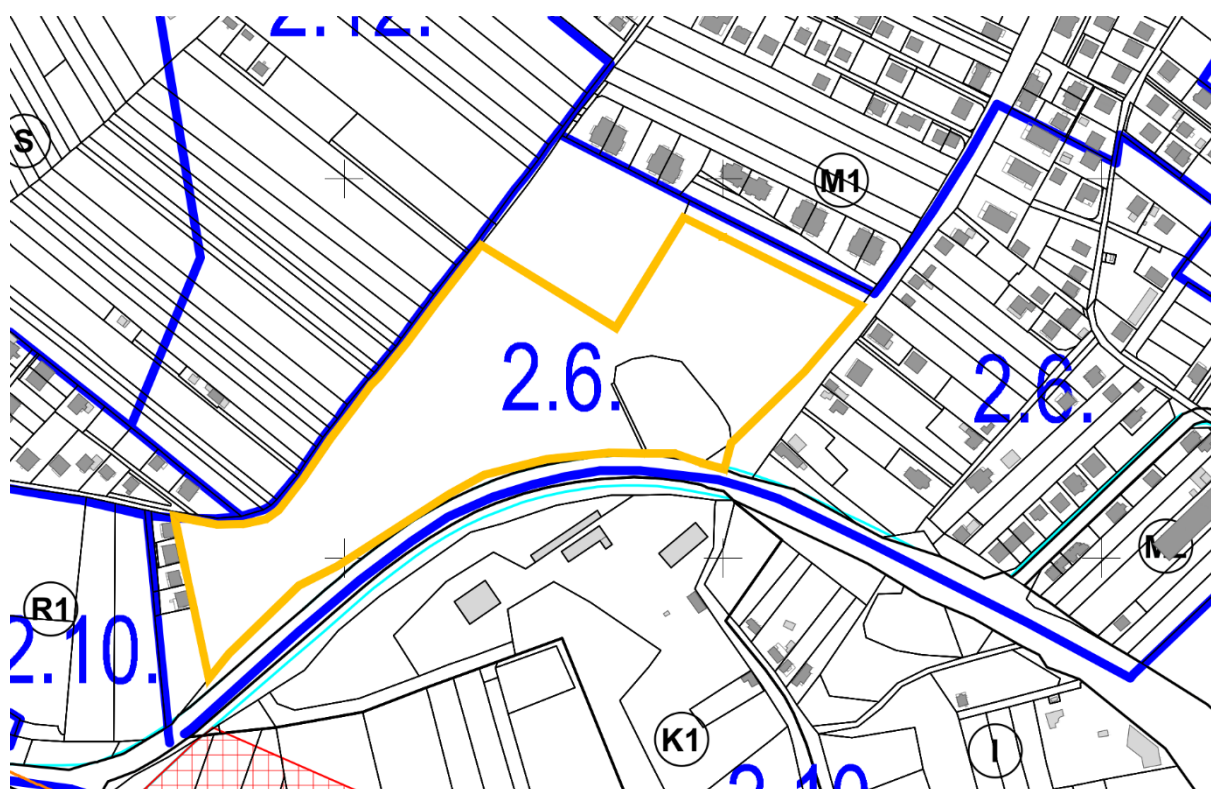
postupanje s otpadom



reciklažno dvorište – postojeće i planirano



rezervacija proširenja postojeće ulice




1.6. (4a) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – urbana pravila


Konsolidirana gradska područja


2.6. Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje

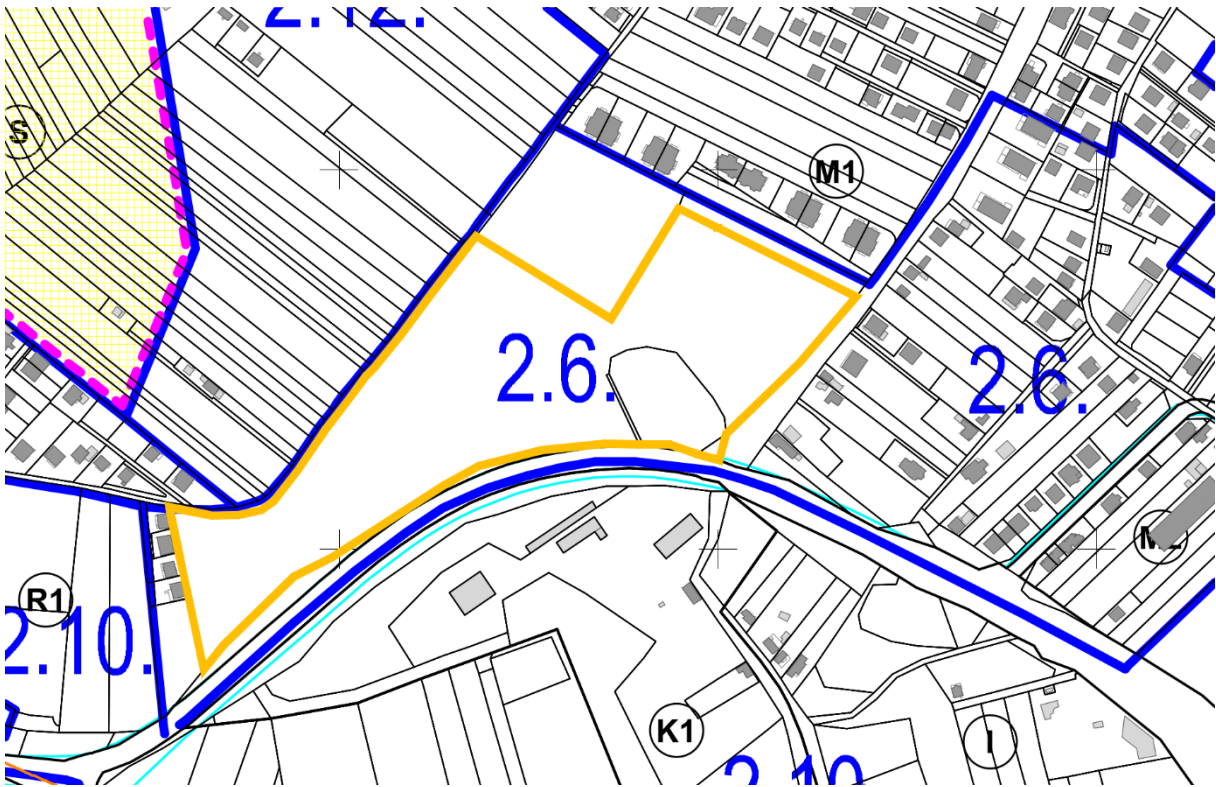
2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene

2.12. Uređenje zaštitnih zelenih površina

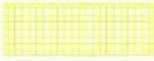




 granica zona urbanih pravila

 iznimka urbanog pravila

 rezervacija proširenja postojeće ulice



1.7. (4b) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – procedure urbano-prostornog uređenja

-  urbanistički planovi uređenja
-  granica obuhvata urbanističkih planova uređenja
-  granica zona urbanih pravila
- 1.1. - 3.2.**  oznake zona urbanih pravila
-  rezervacija proširenja postojeće ulice

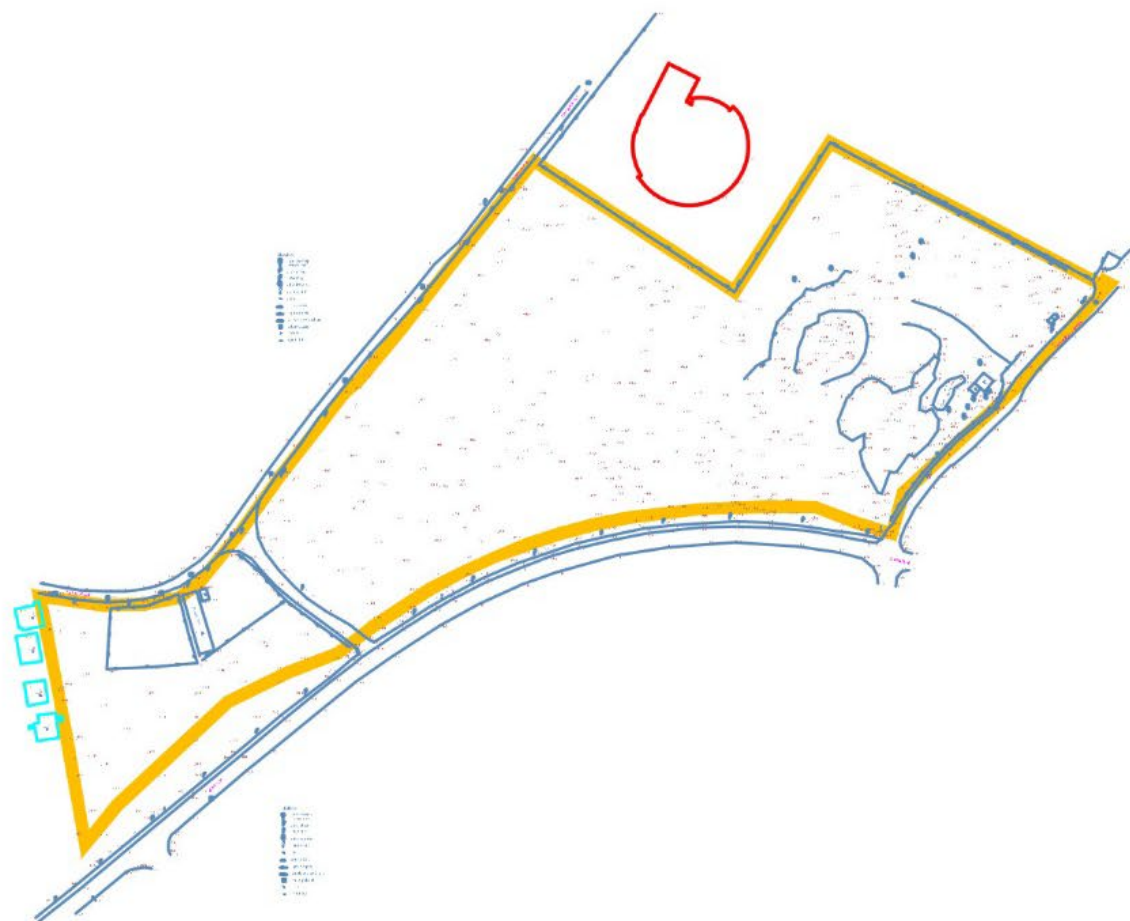


1.8. (4c) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode



1.9. (4d) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – nepokretna kulturna dobra

2| GEODETSKA PODLOGA



3 | IZVOD IZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA



4 | STRUKTURNI PROGRAM – OBRAZLOŽENJE POJMOVA

Balkoni, lođe, istaci - vanjski dijelovi građevine konzolno izbačeni izvan ravnine pročelja;

balkon - vanjski dio etaže građevine otvoren s najmanje dvije strane, a koji može biti u ravnini dvaju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine;

lođa - vanjski dio etaže građevine otvoren jednom svojom stranom;

istak pročelja - zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja građevine.

Građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, koja se izračunava prema [posebnom propisu](#).

Izgrađenost građevne čestice - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima.

Koeficijent iskoristivosti nadzemno - odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Podrum - dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i prostor kojeg se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena; najmanja svijetla visina podruma je 2,2 m.

Prizemlje - dio građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog i izravnanog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog i izravnanog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena.

Potkrovlje - dio građevine koji se nalazi iznad prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije; potkrovlje oblikovano kosim krovom može imati maksimalni nagib 35°, a najveća visina sljemena krovova drugih oblika (bačvasti i sl.) određuje se na način da je ista kao da se izvodi kosi krov nagiba 35°.

Prirodni teren - neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, vatrogasnih pristupa i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodbe klimatskim promjenama; u površinu prirodnog terena ne uračunavaju se pojedinačne zelene površine manje od 10 m² ili uže od 1 m; ako se vatrogasni pristup izvodi kao ozelenjeni teren zbog njegove slabije upojnosti uslijed nabijenosti tla u prirodni teren računa se 50% njegove površine.

Poluugrađena građevina - građevina kojoj se jedna bočna strana nalazi na međi građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu).

Regulacijska linija - linija koja razgraničava prometnu površinu infrastrukturnog koridora od površina drugih namjena.

Slobodnostojeća (samostojeća) građevina - građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu).

Terasa je otvoreni vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine, koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini.

Uvučeni kat - najviši kat oblikovan ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine; na ravnim



EUROPAN 18 HR | KLARA NOVA

terenima i onima nagiba do 12° uvlačenje je obavezno s ulične strane; uvučeni kat mora zadovoljiti uvjet da njegov volumen ne izlazi iz zamišljenog volumena kad bi se na toj strani izvodio kosi krov dozvoljenog nagiba sljemena paralelnog s ulicom.

Visina etaže - maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda.

5 | OSOBITOST NATJEČAJNE LOKACIJE S OBZIROM NA ORGANIZACIJU NATJEČAJA

- Predstavnik lokacije i svi uključeni subjekti sa svojim karakteristikama:

Grad Zagreb zastupa lokaciju i vlasnik je zemljišta. Grad je tijelo javne uprave, a namjera mu je ovu lokaciju koristiti za provedbu nove politike pristupačnog stanovanja.

- Očekivani predstavnik/voditelj tima - samo arhitekt ili izbor između arhitekta, urbanista ili krajobraznog arhitekta:

Prema Hrvatskoj komori arhitekata, voditelj tima mora biti arhitekt.

- Očekivane vještine s obzirom na probleme u prostoru i karakteristike lokacije (multidisciplinarnost): Poželjno je da u timu bude urbanist; po mogućnosti i sociolog i krajobrazni arhitekt.

- Vrsta komunikacije, u skladu s europskim pravilima natjecanja:

Nakon 1. kruga žiriranja (anonimna objava na internetu ili na izložbi), ili nakon natjecanja (s datumima događaja kada budu poznati).

Vrsta žirija za 1. evaluaciju projekata koji su ušli u uži izbor – sa ili bez predstavnika za svako mjesto.

- Vrsta selekcije:

Rangirani izbor - pobjednik (12.000 €), drugonagrađeni (6.000 €) i posebno priznanje (bez nagrade);

Jednaki izbor - najviše 3 drugonagrađena bez ikakve hijerarhije nagrada (jednake nagrade €6,000 za svakog).

- Procedura nakon provedbe natječajja, koju koordinira Europanova nacionalna organizacija i predstavnik lokacije, s prvonagrađenim:

Sastanak za predstavljanje nagrađenih timova predstavnicima lokacije s raspravom;

Radionica s nagrađenim timovima – pobjednici, drugonagrađeni, posebno priznanje – dopuštajući predstavniku lokacije da odabere tim za fazu provedbe; to je mogućnost, o čemu će se odlučiti nakon objave rezultata, ili

Organizacija druge faze - plaćena ugovorena studija i/ili radionica koja uključuje nagrađene timove (maksimalno 3) za daljnji razvoj njihovih projekata, omogućavajući predstavniku lokacije da odabere jedan ili više timova za fazu implementacije.