

# Urbanistički plan uređenja Soblinec

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU  
SAŽETAK ZA JAVNOST

zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba

## UVOD

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja Soblinec utvrđena je Prostornim planom uređenja Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14-pročišćeni tekst, 26/15, 3/16-pročišćeni tekst, 22/17, 3/18-pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu PPGZ). U lipnju 2022. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba je izradio „Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Soblinec“ kao podlogu za donošenje Odluke o izradi Plana.

Izrada Plana započela je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Soblinec** (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/23) koju je Gradska skupština Grada Zagreba donijela na XXV. sjednici 13. srpnja 2023.

Osnovni ciljevi i programska polazišta izrade Plana su:

- planiranje održivog stambenog naselja (niskoenergetskog, građenog po načelima zelene gradnje);
- omogućavanje dogradnje naselja individualnom niskom gradnjom koja će tipologijom i oblikovanjem pridonijeti prostornom identitetu i time tvoriti kvalitetnu prostornu cjelinu;
- osiguranje prostornih preduvjeta za izgradnju pratećih sadržaja cijelog naselja, javne i društvene, sportsko-rekreacijske namjene i sl.;
- planiranje nove odgovarajuće prometne i komunalne infrastrukture te uređenje javnih površina;
- promicanje i razvoj zelene infrastrukture osiguranjem javnih i drugih zelenih površina.

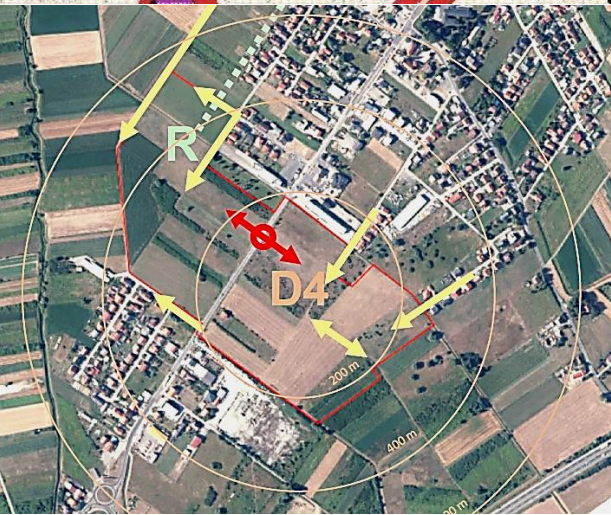
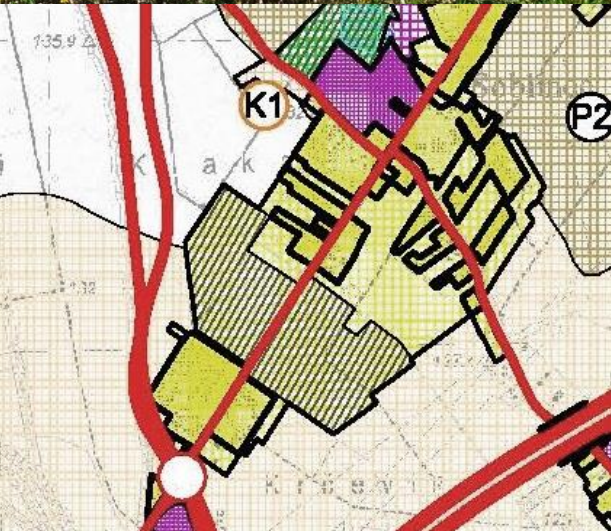
**Obuhvat Plana** definiran je PPGZ-om i obuhvaća neizgrađeni dio građevinskih područja južno od naselja Soblinec i zapadno od naselja Šašinovec, a granica je određena kako slijedi:

- sjeveroistočnim rubom obuhvata graniči s česticama k.č.br. 3622/1, 3623 (Kumrovečka ulica), 3638/1, 1009/1 (Soblinečka ulica), 1020, 1021 (Krapinska ulica), 1077/1, 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030/1, 1030/2, 1031/9, 1027, 1032/2, 1033/1, 1064/1, sve k.o. Šašinovec,
- jugoistočnim rubom obuhvata graniči s česticama k.č.br. 1082/1, 1090/1, 1093/1, sve k.o. Šašinovec,
- jugozapadnim rubom obuhvata graniči s česticama 3654, 1009/1 (Soblinečka ulica), 1160/1, sve k.o. Šašinovec,
- zapadnim rubom obuhvata graniči s česticom 3660 k.o. Šašinovec i
- sjeverozapadnim rubom graniči s česticom 3615 k.o. Šašinovec.

**Površina obuhvata Plana iznosi oko 21,95 ha.**

Za potrebe izrade Plana, a u skladu sa člankom 90. Zakona o prostornom uređenju, u rujnu 2023. dostavljeni su zahtjevi osam javnopravna tijela. U srpnju 2024. dostavljena je dopuna zahtjeva Gradskog ureda za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost kojom se predlaže planiranje lokacije za vatrogasnu postaju i dostavlja dopis Javne vatrogasne postrojbe Grada Zagreba.

U tijeku izrade nacrtu prijedloga Plana, a prije utvrđivanja prijedloga Plana za javnu raspravu provedena su dva savjetovanja sa zainteresiranim građanima (rana participacija javnosti u izradi prostornog plana): prvo savjetovanje je održano 4. listopada 2023. u prostorima Nositelja izrade, a drugo savjetovanje sa zainteresiranim građanima održano je 7. veljače 2024. u 16.h, u prostorijama Gradske četvrti Sesvete (Trg Dragutina Domjanića 6, Sesvete – Plava dvorana).



## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Unutar obuhvata Plana, u skladu s Prostornim planom Grada Zagreba, predviđena je nova zona individualne gradnje s mrežom javnih prostora i javnih i društvenih sadržaja (javni parkovi, predškolska ustanova, sportska dvorana), te drugim pratećim sadržajima stanovanja.

U zoni javne i društvene namjene (D) planirana je gradnja **vatrogasne postaje** za područje Sesveta, a moguće je uređenje površina i gradnja građevina upravne, socijalne (umirovljenički, učenički i studentski domovi), zdravstvene namjene, te građevine za visoko učilište i znanost, za kulturu, vjerske građevine i građevine za potrebe udruga građana, političkih stranaka i drugih organizacija, i drugo.

U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R1) moguća je gradnja sportskih dvorana i igrališta, i drugih zatvorenih i otvorenih sportskih građevina, s gledalištem ili bez njega. Dozvoljeno je graditi i uređivati prateće sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.) do najviše 30% ukupne GBP osnovne namjene.

U zoni javne i društvene namjene - predškolske (D4) planirana je gradnja **dječjeg vrtića**. Zona D4 površinom je načelno planirana za kapacitet predškolske ustanove od 120 djece u 6 odgojnih skupina (4.414 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup>/ djetetu).

U zonama **stambene namjene (S)** planirana je gradnja stambenih građevina, uz koje se mogu graditi i pomoćne građevine čija namjena upotpunjuje osnovnu namjenu i/ili služi uporabi glavne građevine. U zonama stambene namjene moguće je uređivati prostore i za prateće sadržaje: ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, društvene organizacije i sadržaji kulture, te druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, tihi obrti, poslovni prostori - uredi, manji sportsko-rekreacijski sadržaji). Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine ili u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici, a njihova površina može iznositi najviše 25% ukupne GBP.

Stambene građevine grade se kao **individualne (slobodnostojeće ili poluugrađene) građevine** visine najviše **tri nadzemne etaže** ( $h_{max} = 8.5$  m), pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje bez nadozida. Moguća je gradnja jedne podzemne etaže. Najveći koeficijent iskoristivosti za individualne građevine ( $k_{iSmax}$ ) je 1,0 uz ograničenje najveće GBP do 400 m<sup>2</sup>.

Unutar obuhvata Plana u zoni stambene namjene (S) katastarskim planom evidentirana je jedna izgrađena građevina za koju se ovim Planom omogućuje zadržavanje uz sanaciju ili rekonstrukciju u postojećim gabaritima, ili uklanjanje i gradnja nove građevine prema uvjetima propisanim za stambenu namjenu.

U zonama **mješovite - pretežito stambene namjene (M1)** planirana je gradnja stambenih građevina, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje (prodavaonice robe dnevne potrošnje manjeg kapaciteta, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, društvene organizacije i sadržaji kulture, te vjerske zajednice, pošte, banke i sl., ugostiteljski sadržaji, poslovni prostori za osobne usluge, tihi obrti, uredi, manji sportsko-rekreacijski sadržaji...), te pomoćne građevine čija namjena upotpunjuje namjenu i/ili služi uporabi glavne građevine.

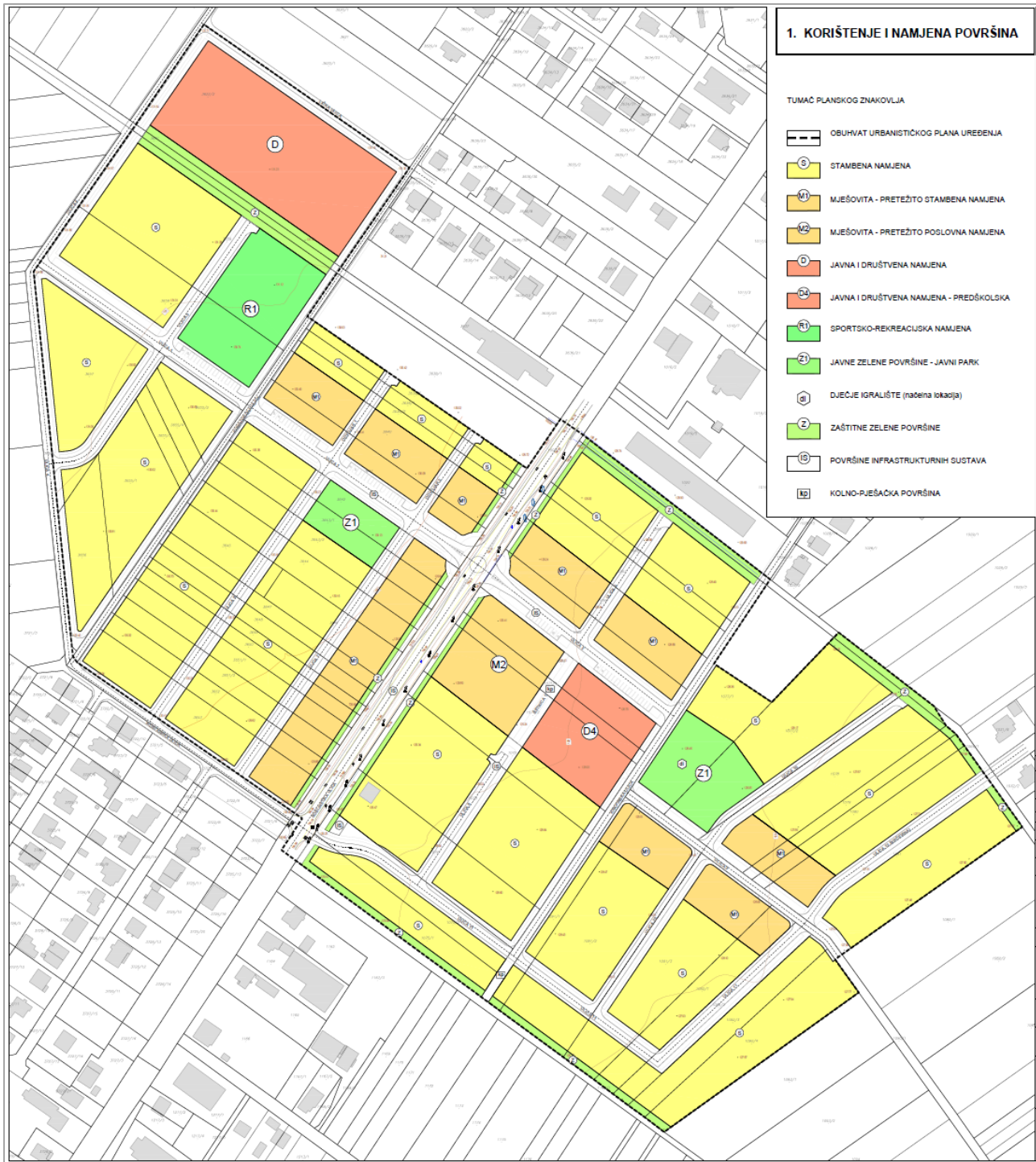
Stambeno-poslovne građevine grade se kao individualne **slobodnostojeće** građevine visine najviše **tri nadzemne etaže** ( $h_{max} = 11.5$  m), pri čemu se treća etaža oblikuje kao uvučeni kat. Najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{iSmax}$ ) je 1,0 uz ograničenje najveće GBP do 400 m<sup>2</sup>.

U zoni **mješovite - pretežito poslovne namjene (zona M2)** planirana je gradnja poslovnih ili stambeno-poslovnih građevina. Moguća je gradnja jednonamjenskih građevina poslovne namjene (**opskrbni centar stambenog susjedstva**, poslovni prostori i sl). Unutar poslovnih ili stambeno-poslovnih građevina mogu se uređivati i prostori za: javnu i društvenu namjenu, sport i rekreaciju, druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.

Sve javne građevine potrebno je planirati kao zgrade gotovo nulte energije u skladu s posebnim propisima o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti.

Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora (energija sunca, sustavi korištenja temperature zemlje, vode, drvene biomase i drugo), a koju je moguće proizvesti na vlastitoj čestici, prvenstveno za potrebe građevina izgrađenih na njoj, ali i s mogućnošću isporuke energije, prvenstveno električne u odgovarajuću javnu mrežu. Sunčevi prijemnici (fotonaponski ili toplinski paneli) mogu se postavljati na krovu građevina ili kao element integriran u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično, a ne mogu se postavljati neposredno na tlo.





**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:**

NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA	POVRŠINA* (m <sup>2</sup> )	UDIO (%)
stambena namjena	S	106.759	48,5%
mješovita namjena – pretežito stambena	M1	21.921	10,0%
mješovita namjena – pretežito poslovna	M2	4.375	2,0%
javna i društvena namjena	D	10.481	4,8%
javna i društvena namjena – predškolska	D4	4.414	2,0%
sportsko-rekreacijska namjena	R1	5.220	2,4%
javne zelene površine – javni park	Z1	5.403	2,5%
zaštitne zelene površine	Z	7.976	3,6%
površine infrastrukturnih sustava	IS	53.424	24,3%
UKUPNO		219.973	100,0%

\* približna vrijednost površine uz moguća odstupanja



Planom su određene zone zaštitnih zelenih površina (Z) i dvije zone za uređenje javnih zelenih površina – javnih parkova (Zona Z1-1 i Zona Z1-2).

**Zaštitne zelene površine** oblikuju se radi potrebe zaštite okoliša uz postojeće vodotoke (melioracijske kanale), a također i radi potrebe zaštite stambenog naselja od pojedinog izvora zagađenja (buka i štetne emisije brze ceste).

Javne zelene površine – **Javni parkovi (Z1)** su javni prostori, planski oblikovani s raspoređenom vegetacijom i sadržajima, namijenjeni šetnji i odmoru građana. U javnim parkovima omogućeno je uređenje i izgradnja: pješačkih puteva i biciklističkih staza, te postavljanje urbane opreme, vodenih površina, dječjih igrališta (di), otvorenih paviljona raznih namjena (izložbeni, muzički, nadstrešnica i sl.), te montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine) površine do ukupno 10% obuhvata zone Z1, pojedinačne površine do 50 m<sup>2</sup> GBP-a, skulptura i umjetničkih instalacija, manjih infrastrukturnih građevina i sanitarnih čvorova, linijskih podzemnih infrastrukturnih građevina.

#### Ulična mreža

U obuhvatu Plana nalaze se Soblinečka ulica (DC 3) i Mostarska ulica. U kontaktnoj zoni nalaze se Kumrovečka ulica, Krapinska ulica i ulica Krčevina. Planirana ulična mreža povezuje se sa svim navedenim postojećim prometnicama.

Spojevi na postojeću prometnu mrežu, Soblinečku ulicu (DC3), planirani su kao:

1. Soblinečka ulica – Mostarska (Put Klake) - četverokrako raskrižje,
2. Soblinečka ulica – Ulica 1 – Ulica 2 – raskrižje s kružnim tokom prometa.

#### Pješačke i biciklističke staze i površine

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka planira se izgradnja pješačkih staza uz ulice minimalne širine 2,0 m. U središnjem dijelu obuhvata Plana između zone D4 i zone M2 planirana je kolno-pješačka površina Šetnica 1, planske širine 12,0 m (pješačka staza širine 4,0 m i obostrani zeleni pojas s drvoredom).

Biciklistička staza na Soblinečkoj ulici (DC3) predviđena je kao jednosmjerna obostrana, širine 1,0 m, od kolnika je odvojena zelenim pojasom širine 2,0 m, a od pješačke staze denivelacijom od najmanje 3,0 cm. Biciklističke staze u ostalim ulicama u obuhvatu Plana predviđene su u skladu s posebnim propisima kao pješačko-biciklističke staze.

#### Infrastrukturna mreža

Za gradnju infrastrukturne mreže definirane su načelne trase komunalne, energetske, elektroničke komunikacijske i druge infrastrukturne mreže u odnosu na profile prometnica. Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana za

pojedinu trasu ili uređaj, a u skladu s posebnim uvjetima nadležnoga javnopravnog tijela.

Do realizacije planirane infrastrukturne mreže omogućuje se priključivanje građevina na postojeću infrastrukturnu mrežu. U naselju Soblinec trenutno nema izvedenog sustava odvodnje, ali se planira priključenje na projektirani sustav sanitarne odvodnje naselja Soblinec, područje Aglomeracije Glavničica. Na području obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, odnosno planira se izgradnja mreže javnih kanala u kolnicima planiranih prometnica odvojeno za prihvat sanitarnih voda, te gradnja posebnog sustava za prihvat oborinske odvodnje s prometnih površina. Odvodnju oborinskih voda, odnosno zbrinjavanje, u načelu je potrebno osigurati na način da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi. Do izgradnje cjelovitog sustava sanitarne odvodnje na području Plana omogućuje se izgradnja vodonepropusnih sabirnih jama.

#### Mjere provedbe plana

S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg rješenja za oblikovanje javnih građevina i uređenje javnih površina propisuje se provedba javnog arhitektonsko-urbanističkog natječaja za građevine javne i društvene namjene (zona D) i javne i društvene - predškolske namjene (zona D4). Preporučuje se provedba javnog natječaja i za građevine sportsko-rekreacijske namjene (zona R1), kao i za uređenje javnih parkova s dječjim igralištem i šetnice. Na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prikazani su obuhvati zona u kojima je propisana obveza provođenja javnih natječaja.

