

Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Sažetak za javnost

- prijedlog Plana

zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

UVOD

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko“ utvrđena je člankom 15. Prostornog plana 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), odnosno člankom 79. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) koji određuje da se „**urbanistički plan uređenja donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja**“. Izradu Plana iniciralo je Vijeće gradske četvrti Brezovica, a „**Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko**“ izradio je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba u studenom 2023. godine. Postupak izrade Plana započeo je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko** („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 42/23).

Osnovni ciljevi i programska polazišta Plana su:

- › osiguranje prostornih preduvjeta za izgradnju novog dijela naselja individualnom stambenom gradnjom te funkcionalno i oblikovno povezivanje prostora u obuhvatu Plana s kontaktnim područjem u kvalitetnu prostornu cjelinu;
- › planiranje održivog stambenog naselja;
- › preispitivanje potreba i osiguranje prostornih preduvjeta za izgradnju javnih i društvenih sadržaja i građevina te drugih namjena kompatibilnih stanovanju;
- › osiguranje prostornih preduvjeta za izgradnju nove prometne i komunalne infrastrukture, rekonstrukciju postojeće te uređenje površina javne namjene;
- › uređenje površina javne namjene i prostora oblikovanjem i opremom primjerenima vrijednosti i značaju naselja;
- › uređenje i unapređenje postojeće građevne strukture.

U tijeku izrade nacрта prijedloga Plana točnije 30. siječnja 2024. u 17:00 h u prostorijama Gradske četvrti Brezovica, Brezovička cesta 100, provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnosti odnosno **rana participacija**.

Za potrebe izrade Plana, a u skladu sa člankom 90. Zakona o prostornom uređenju, dostavljeni su zahtjevi 9 javnopravnih tijela.

Obuhvat Plana definiran je Prostornim planom Grada Zagreba i Programom za izradu UPU Zadvorsko te obuhvaća uglavnom neuređeni dio građevinskog područja dijela naselja Zadvorsko i Hudi Bitek rezerviran za novu stambenu gradnju i prateće sadržaje te javnu i društvenu namjenu.

Površina obuhvata Plana iznosi približno 11,4 hektara.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Temeljni pristup izradi UPU-a naselja Zadvorsko zasiva se na:

- › racionalnom prometnom rješenju koje maksimalno uvažava zatečene imovinsko-pravne odnose te komunalnom i infrastrukturnom opremanju naselja,
- › pružanju prostornih preduvjeta za gradnju javnih i društvenih i sportsko-rekreacijskih sadržaja te uređenje javnih i zelenih površina s dječjim igralištima,
- › planiranju drvoreda u koridoru prometnica kao važnom elementu zelene infrastrukture,
- › gradnji i uklapanju u izgrađeno tkivo u okolici i
- › planiranju pratećih sadržaja koji su potrebni stanovnicima, ali pritom ne narušavaju mirno stambeno susjedstvo.

Iz temeljnog pristupa proizlazi je **osnovni koncept Plana** s centralno postavljenim sadržajima kao što su dječji vrtić, javni parkovi od kojih jedan obavezno ima dječje igralište te sportsko-rekreacijski centar s igralištima na otvorenom. Prometno rješenje čini jedna glavna prometnica koja je usporedna s ulicom Zadvorsko i čini glavnu os budućeg naselja na koju se vežu svi najvažniji sadržaji. Glavna prometnica, kao i ostale ulice u naselju, planirana je racionalno u duhu vremena omogućavajući sigurno i ugodno korištenje prvenstveno pješacima i biciklistima, a onda i vozačima motornih vozila. Veći dio naselja zauzima rezidencijalna individualna gradnja stambenih i stambeno-gospodarskih građevina sa sadržajima primjerenima manjem stambenom naselju.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Na površinama **stambene namjene (S)**, postojeće i planirane građevine su stambene ili stambeno-gospodarske građevine s pratećim sadržajima naselja koji ne ometaju stanovanje.

Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine koje mogu imati do dvije stambene jedinice odnosno tri samostalne uporabne jedinice. Grade se kao samostojeće ili poluugrađene građevine, visine najviše tri nadzemne etaže (P+1+Pk) odnosno 9,0 m. Najveća veličina građevne čestice iznosi 900 m², s tim da ona može biti veća, ali se koeficijent izgrađenosti i iskoristivosti računaju na 900 m². Uz stambenu građevinu mogu se graditi i pomoćne, manje gospodarske i poljoprivredno-gospodarske građevine za vlastite potrebe.

Površine **mješovite namjene – pretežito stambene (M1)** namijenjene su izgradnji građevina stambene, stambeno-gospodarske, gospodarske ili javne i društvene namjene. Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine koje mogu imati do tri stambene jedinice odnosno četiri samostalne uporabne jedinice. Grade se kao samostojeće građevine, visine najviše tri nadzemne etaže (P+1+Pk/Uk) odnosno 9,0/11,5 m. Uz stambene građevine mogu se graditi pomoćne i manje gospodarske građevine.

U zonama stambene namjene (S) i mješovite – pretežito stambene namjene (M1) potrebu je osigurati 300 m² građevne čestice po samostalnoj uporabnoj jedinici i minimalno 40% prirodnog terena.

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi manje predškolske ustanove, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, manje infrastrukturne građevine, igrališta i parkovi.

Tablica 1. Način i uvjeti gradnje u stambenoj (S) i mješovitoj-pretežito stambenoj (M1) namjeni

	STAMBENA NAMJENA	MJEŠOVITA- PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
broj stambenih jedinica	2	3
broj samostalnih uporabnih jedinica	3	4
način gradnje	slobodnostojeći / poluugrađeni	slobodnostojeći
minimalna veličina građevne čestice	350 / 600 m ² 300 / 480 m ²	600 m ²
minimalna širina građevne čestice	14 m 12 m	20 m
minimalna dubina građevne čestice	25 m	25 m
koeficijent izgrađenosti	30 % 40 %	30 %
koeficijent iskoristivosti	0,8	1,0
najveći broj etaža	P+1+Pk	P+1+Pk/Uk
visina pročelja	9,0 m	9,0 / 11,5 m
najmanji postotak prirodnog terena	40 %	40 %
površina gospodarskih djelatnosti (% od GBP-a)	25 %	40 %

Unutar obuhvata Plana nije predviđena realizacija **građevina gospodarskih djelatnosti** u zasebnim zonama. Planom je omogućen smještaj poslovnih sadržaja u sklopu građevina stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1). Maksimalna površina gospodarskih djelatnosti u zonama stambene namjene (S) iznosi 25 % ukupnog GBP-a, a u zonama mješovite namjene (M1) 40 % ukupnog GBP-a. Iznimno je moguće na zasebnoj parceli unutar zone mješovite namjene (M1) smjestiti prodavaonicu robe dnevne potrošnje GBP-a do 400 m² na građevnoj čestici najveće površine do 1.500 m².

U zoni **javne i društvene namjene - predškolska (D4)** planira se gradnja zgrade namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi minimalnog kapaciteta 4 odgojne skupine (70 djece) na čestici minimalne površine od 2.000 m².

U zoni **sportsko-rekreacijske namjene (R2)** planira se gradnja otvorenih sportskih terena i igrališta sa ili bez gledališta koja se sezonski mogu natkrivati. Uz sportske terene mogu će je smjestiti prateće i pomoćne sadržaje (svlačionice, sanitarne čvorove, ugostiteljski objekt i sl.) koji služe osnovnoj namjeni u površini od ukupno 150 m². Ukupna planirana površina zona sportsko-rekreacijske namjene iznosi 2.300 m² odnosno oko 3 m² po stanovniku. Sportsko-rekreacijski sadržaji mogu graditi i uređivati zonama drugih pretežitih namjena.

Zaštitne zelene površine (Z) su neizgrađene površine koje imaju zaštitnu, ali i estetsku funkciju, oblikovane radi potrebe odvajanja pojedinih namjena i povezivanja elemenata zelene infrastrukture. Uređuju se uglavnom visokom vegetacijom, a mogu se oblikovati rekreativni sadržaji, putovi, staze, paviljoni i nadstrešnice tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5% površine zaštitnog zelenila.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu rekonstruirati i graditi komunalne i infrastrukturne građevine i uređaji na posebnim prostorima i građevnim česticama, te površine predviđene za linijske, površinske i druge infrastrukturne i prometne građevine. Planom su načelno definirane površine osnovne mreže cestovnih prometnica, pješačkih i biciklističkih staza te transformatorskih stanica. Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Planirana ulična mreža povezuje se s postojećim obodnim prometnicama, Pekarskom, Zadvorskom i Hudobičkom ulicom I. odvojak, koje se nalaze izvan obuhvata Plana,

Tablica 2. Planirane širine koridora unutar obuhvata Plana

ULICA	NAČELNA ŠIRINA KORIDORA
Glavna ulica (GU)	15,0 – 17,5 m
Sabirna ulica (SU1, SU3)	12,0 m
Sabirna ulica (SU2)	13,0 m
Ostale ulice (OU)	12,0 m

Osim planiranih prometnih površina mogu se graditi i uređivati i druge prometne površine kao pristupne ulice do građevnih čestica. Koridor pristupne ulice do jedne građevne čestice je najmanje širine 5,5 m što uključuje kolno-pješačku površinu, a za dvije i više 7,5 m što uključuje dvosmjerni kolnik širine 5,5 m i nogostup minimalne širine 2,0 m.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta osigurava se na svakoj čestici zasebno prema normativima iz Prostornog plana Grada Zagreba.

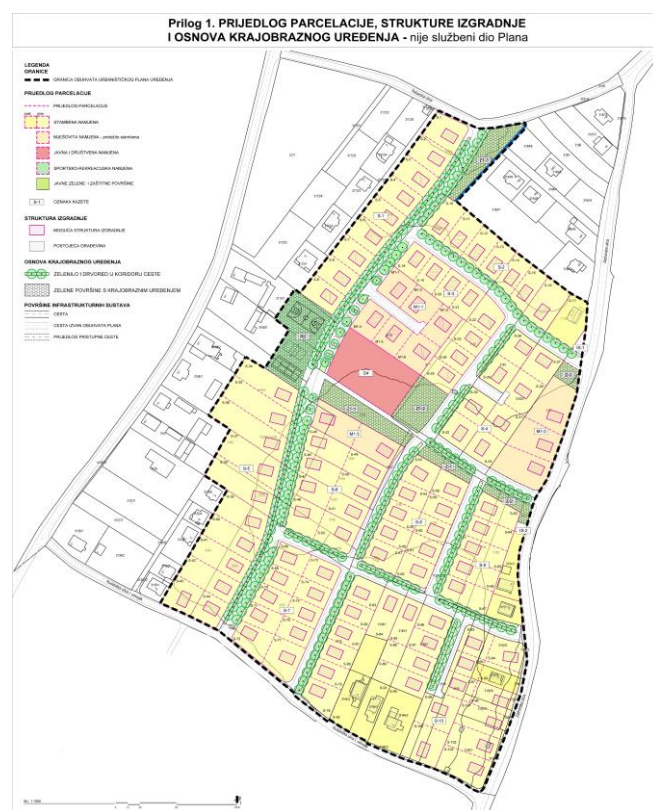
U svim planiranim ulicama predviđena je sadnja drvoreda (jednostranog ili obostranog u odnosu na kolnik) i uređenje nogostupa. Biciklističke staze planirane su u glavnoj ulici (GU) i sabirnoj ulici (SU2).

Trase i površine građevina i uređaja komunalne i druge infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna

infrastrukturna mreža od 2.b. do 2.e u mjerilu 1:1000. Sva potrebna infrastrukturna mreža (elektronička komunikacijska, elektroenerg., vodnogospodarska i distributivna mreža prirodnog plina) planirana je unutar obuhvata Plana i dani su osnovni uvjeti za priključenje svih građevnih čestica. Građevine se mogu priključiti na mrežu komunalne i druge infrastrukture po čitavoj dužini čestice.

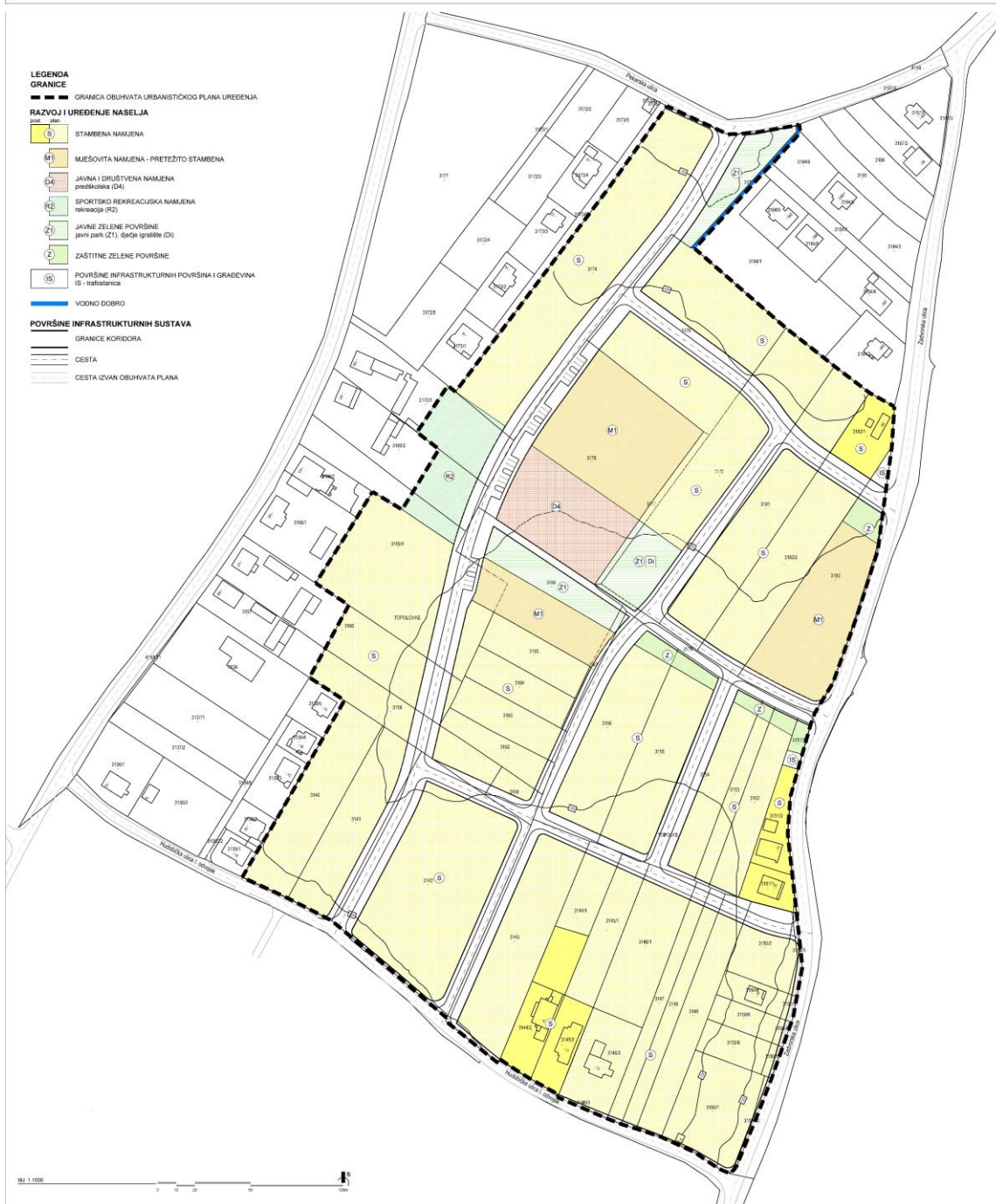
MJERE PROVEDBE PLANA

Uređenje građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana podrazumijeva i zahvate preparcelacije. Na kartografskom prikazu **Prilog 1. Prijedlog parcelacije i strukture izgradnje i osnova krajobraznog uređenja** (koji nije dio službenih kartografskih prikaza Plana) prikazan je prijedlog parcelacije građevinskog zemljišta koji predstavlja moguće polazište za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i racionalnu parcelaciju građevinskog zemljišta u obuhvatu Plana.



S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora i građevine planira se obvezna provedba javnog arhitektonskog natječaja za građevinu društvene djelatnosti u zoni javne i društvene namjene (D4). Za centralni dio naselja koji obuhvaća zonu javne i društvene namjene-predškolske (D4), javne zelene površine – javne parkove (Z1) te zonu sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) preporuča se provedba javnog urbanističkog-arhitektonskog natječaja za cijeli prostor u kojem se između ostalog može razmatrati pozicija i izgled planirane biciklističko-pješačke staze koja bi trebala povezati Brezovičku cestu i ulicu Zadvorsko, a predloženim rješenjem može biti uklopljena i na drugi način.

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
stambena namjena	S	7,41	65,0
ukupno			
postojeće		0,46	4,0
planirano		6,95	61,0
mješovita namjena - pretežito stambena	M1	0,94	8,2
javna i društvena namjena – predškolska	D4	0,29	2,5
sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija	R2	0,23	2,0
javne zelene površine- javni park	Z1	0,34	3,0
zaštitne zelene površine	Z	0,11	1,0
vodno dobro		0,02	0,2
površine infrastrukturnih sustava	IS	2,06	18,1
UKUPNO		11,4	100%