

Polazišta izmjena i dopuna

Generalni urbanistički plan Sesveta temeljni je prostorno-planski dokument koji određuje način i uvjete gradnje te uređenja i zaštite prostora naselja Sesvete, a granice GUP-a Sesveta određene su Prostornim planom Grada Zagreba kao planom više razine.

Od osnovnog plana iz 2003. godine (SGGZ 14/03) do danas doživio je još pet usvojenih izmjena i dopuna: one 2006., 2009., 2013., 2015. i 2024. godine (SGGZ 17/06, 1/09, 7/13, 19/15, 22/15- proč. tekst, 17/24 i 19/24-proč. tekst). Zadnje izmjene i dopune odnosile su se samo na izmjene normativa za gradnju predškolskih ustanova, osnovnih i srednjih škola što znači da su ovo prve sveobuhvatne izmjene i dopune u zadnjih deset godina. Od tada je na globalnoj, europskoj i nacionalnoj razini na snagu stupio velik broj strategija i akcijskih planova usmjerenih prema ublažavanju utjecaja klimatskih promjena i dostizanju klimatske neutralnosti što je utjecalo na određivanje ciljeva izmjena i dopuna.

U fazi pripreme Odluke o izradi u suradnji s Društvom arhitekata Zagreba provedena je široka **stručna rasprava** te su prikupljeni vrijedni prijedlozi za izmjene važećeg GUP-a u rujnu 2022.

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Plana koja je donesena u travnju 2023. godine (SGGZ 15/23.) određeni su osnovni ciljevi Izmjena i dopuna Plana kako slijedi:

1. Javne potrebe i javni interes - razmatranje i integracija prijedloga;
2. Urbana regeneracija Sesveta – preobrazba središta Sesveta i razvoj bivših industrijskih područja;
3. Usklađivanje s EU zelenim politikama - prilagodba klimatskim promjenama, zelena infrastruktura, primjena rješenja temeljenih na prirodi, kružno gospodarenje prostorom i zgradama, korištenje alternativnih goriva i obnovljivih izvora energije
4. Revalorizacija i unapređivanje prostornih kvaliteta - zaštita vrijednosti i identiteta prostora (granica namjena i urbanih pravila te općih i detaljnih smjernica na temelju praćenja stanja u prostoru, s obzirom na vremenski odmak i stupanj realizacije prostornog uređenja te stabilnosti urbane matrice).

Po donošenju Odluke o izradi sukladno zakonskoj proceduri dostavljeni su **zahtjevi i očitovanja** 29 javnopravnih tijela, od kojih je Vijeće gradske četvrti Sesvete najaktivnije sudjelovalo u postupku, u lipnju i srpnju 2023.

Za potrebe Izmjena i dopuna pribavljene su sljedeće stručne podloge:

- **Studija zelene infrastrukture i rješenja temeljenih na prirodi za urbano područje Sesveta** koju je izradila tvrtka Oikon d.o.o., dostavljena u prosincu 2024.
- **Revizija Konzervatorske podloge** za područje obuhvata Plana, koju je izradio Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, inicijalno dostavljena u studenom 2023., a novelirana u lipnju 2025.

Tijekom izrade plana održan je niz radnih sastanaka sa nositeljem izrade i predstavnicima javnopravnih tijela, te dvije koordinacije s Vijećem gradske četvrti Sesvete, u listopadu 2025. i veljači 2026.

Cilj 1. Javne potrebe i javni interes

Sukladno pristiglim zahtjevima i prijedlozima javnopravnih tijela, te informacija prikupljenih na radnim sastancima, izvršena je stručna evaluacija te su unesene prihvaćene izmjene i dopune na sljedeći način:

- **planiranje novih zona** javne i društvene namjene – za istaknuti su nove zone za realizaciju predškolskih ustanova na prostoru Badela (D), u Sesevskoj Selnici (D) i na prostoru Kobiljaka (D4 i D5);
- **određivanje zona** javne i društvene namjene **za već postojeće** javne sadržaje – DVD Novo Brestje, Kobiljak, Sesevski Kraljevec;
- **obaveza planiranja novih zona** javne i društvene namjene (načelne lokacije D, D3, D4, D5) **kroz izradu UPU** - za istaknuti su obaveze planiranja glazbene škole na Sljemenu, nove škole i vrtića sjeverno od Novog Jelkovca, nove škole i vrtića na prostoru Dubokog jarka, ambulante i vrtića u zoni Ciglane;
- **izmjene obuhvata postojećih zona** javne i društvene namjene (D, D4, D5, D8) na način da su proširene na mjestima gdje je za to postojala potreba i mogućnost, ili iznimno smanjene radi omogućavanja lakše realizacije rekonstrukcije i dogradnje postojećih građevina;
- **prenamjena** iz jedne društvene namjene u drugu (npr. D3 u D).

U svrhu ubrzavanja procesa dogradnji ili izgradnji novih školskih i predškolskih objekata izmijenjene su Odredbe za provedbu u čl. 26. i 27.

Cilj 2. Urbana regeneracija Sesveta

Ovim ciljem traženo je osiguranje prostorno-planskih preduvjeta za uređivanje javnog prostora središta Sesveta i realizaciju značajnih projekata transformacije prostora bivših industrijskih područja, ponajviše tvornica Badel i Sljeme.

Za **središte Sesveta** na snazi je UPU Središta Sesveta iz 1999. godine koji je u mnogim dijelovima neusklađen s važećim GUP-om i ne odgovara suvremenim potrebama razvoja. Ovim izmjenama i dopunama predlaže se nekoliko značajnih izmjena:

- javna i društvena namjena objedinjena je u jednu zonu (D) za sve javne građevine (dom zdravlja, Narodno sveučilište, Kurija, zgrada gradske uprave) – detaljnije razgraničenje propitat će se kroz izradu novog UPU Središta Sesveta, a time i mogućnost gradnje podzemne garaže koja više nije propisana kao obveza;
- planirani spoj Zagrebačke ceste sa Ninskom ulicom pomaknut je zapadno od potoka Vuger čime je osiguran prostor za novi javni park s obje strane potoka koji će služiti povezivanju sa zonom Badel;
- nejasnoće oko alternativnog koridora zaobilaznice središta Sesveta razriježene su zadržavanjem Ninske ulice kao prometnice kategorije gradska, čija trasa se nastavlja uz željezničku prugu sve do Sesevskog Kraljevca;
- povezivanje sa prostorom bivše tvornice Sljeme posebno je naglašeno odredbama za provedu, te se propisuje provođenje javnog anketnog urbanističkog natječaja (šireg prostora) koji će predstavljati stručno polazište za izradu novog UPU.

Ovim izmjenama i dopunama Plana pristupilo se sustavnom preispitivanju svih prostora transformacije, uzimajući u obzir postojeće stanje i strateška opredjeljenja Grada o daljnjem razvoju smjeru:

Za **prostor bivše tvornice Sljeme** predlaže se prenamjena iz gospodarske (G) u mješovitu (M) namjenu, s obavezom planiranja javnih i društvenih sadržaja (načelna lokacija D – glazbena škola) i tematske zone (načelna lokacija Z3). Javna zelena površina – tematska zona je novo-uvodena planska namjena, a osnovna ideja je ostvariti naglašeno zeleni, krajobrazno uređeni potez (Linearni park) u kojem je moguća gradnja javnih i društvenih sadržaja (koef. iskoristivosti zone do 0,2), a koji će omogućiti višerazinsko povezivanje „starog“ središta, „novog“ središta na prostoru Sljemena i naselja Novi Jelkovec. Kako bi se navedeno povezivanje kvalitetno osmislilo propisuje se provođenje javnog anketnog urbanističkog natječaja (za potez) koji će predstavljati stručno polazište za izradu UPU Sljeme – Sesvete. Instrument gradskog projekta više nije propisan kao obveza.

Za prostor **zone Badel** ukida se obveza donošenja UPU te se određuju zone mješovite (M), mješovite-pretežito stambene namjene (M1), javne i društvene namjene (D – za gradnju vrtića) i zona javnog parka (Z1) prema potoku Vuger. U zoni M omogućuje se gradnja 2 stambeno-poslovna prostorna akcenta visine 12 nadzemnih etaža (po 500 m² tlocrtno svaki), dok se u zoni M1 omogućuje stanovanje do 5 nadzemnih etaža. Obvezno je uređenje šetnice kroz središnji dio zone prema središtu Sesveta.

Za prostor Ciglane - sjever predlaže se djelomična prenamjena u zonu Sesevetske šume (Z2) i zonu sporta i rekreacije (R) kao postupni prijelaz prema šumi Gajišće, a preostali dio prenamijenjen u mješovitu namjenu (M) s obavezom planiranja ambulante i vrtića (načelne lokacije D3 i D4) pripaja se prostoru **Zone Ciglane** za koji je UPU na snazi, ali je potrebno provesti izmjene i dopune.

Na području **Duboki jarak** Studijom zelene infrastrukture predložena je prenamjena u namjenu Sesevetske šume (Z2) jer je evidentirana neusklađenost s mjerama zaštite, djelomično definiranim i planom više razine Prostornim planom Grada Zagreba. Unatoč ciljevima ovih izmjena i dopuna, i planerskoj težnji za usklađivanjem s mjerama zaštite, prevladavajući društveno - ekonomski interesi, usuglašeni i s nacionalnim težnjama ostvarivanja programa priuštivog stanovanja zahtijevaju očuvanje građevinske namjene, zbog čega se ovim izmjenama i dopunama zadržava planski status (mješovita-pretežito stambena namjena, ali i mjere zaštite šume). Čl. 75. Odredbi za provedu dopunjava se na način da se **iznimno** na dijelu sesevetske šume Selčina omogućuje preispitivanje mogućnosti gradnje i uređenja novog stambenog naselja s javnim sadržajima kroz izradu urbanističkog plana uređenja, ali temeljem prethodno izrađenog elaborata valorizacije šumskog prostora, plana sanacije, te provedenog javnog urbanističkog natječaja. Programске smjernice za izradu plana dopunjene su ograničenjima moguće izgradnje (najviše 50% uz uvjet realizacije priuštivog stanovanja), dok se u sjevernom dijelu obuhvata propisuje planiranje sportsko-rekreacijskih sadržaja bez gradnje te javnih i zaštitnih zelenih površina.

Cilj 3. Usklađivanje s EU zelenim politikama

Dostavljena Studija zelene infrastrukture predložila je cjeloviti **koncept razvoja zelene infrastrukture Sesveta** čije su osnovne sastavnice (prioritetni urbano-ekološki koridori, dominantne urbano-ekološke točke i ostalo) ovim izmjenama i dopunama sustavno preispitane i implementirane planerskim jezikom u grafički i tekstualni dio plana.

POTOCI – ključni su element povezivanja sustava zelene infrastrukture od sjevernih dijelova gradske četvrti Sesvete do rijeke Save. Na široj razini, prioritetni urbano-ekološki koridori prate potoke Vuger, Čučerska reka, Črnec i kanal Jelkovec, za što je utvrđena namjena **Vodotok sa zaštitnim koridorom** uz prenamjenu pojedinih kontaktnih zona u javne parkove i zaštitno zelenilo. Za potok Čučerska reka više se ne predviđa plasnica regulacija već je potrebno u što većoj mjeri očuvati karakterističnu konfiguraciju terena sa zaštitom krajobraznih elemenata prirodnog toka potoka.

ŠUME - kao dominantne urbano-ekološke točke (šume Sopnica, Novoselčina, Selčina, Gajišće, Jelkovec) integrirane su kroz sustav planskih mjera zaštite. Pritom je zaštitna šumskih prostora Novoselčine i Gajišća dodatno proširena, za šumu Jelkovec je tek sada propisana mjera zaštite, dok je prostor Dubokog jarka (šume Selčina) zadržan kao gradiva namjena uz obvezu izrade Elaborata valorizacije šumskog prostora i plana sanacije.

Duž prioritetnog urbano-ekološkog koridora koji prolazi središtem gospodarske zone, formirana je nova namjena **Javne zelene površine – tematska zona (Z3)**, kojom se osigurava visoki udio krajobraznog uređenja uz mogućnost manjeg udjela izgradnje javnih i društvenih sadržaja.

NOVI PARKOVI – Temeljem Studije zelene infrastrukture prenamjenjuje se nekoliko zelenih površina: dječje igralište u ulici Mirka Bogovića, dječje igralište u ulici Stojana Vučićevića, dječje i sportsko igralište kod Mjesnog odbora Staro Brestje (u R i Z1), dječje i sportsko igralište u Bribirskoj ulici, dječje i stambeno igralište u Međugorskoj ulici te zelena površina na križanju ulice Augusta Šenoae i ulice Frana Galovića. Tim izmjenama u GUP-u Sesveta osigurano je oko 10.600 m² novih zelenih površina.

RJEŠENJA UTEMELJENA NA PRIRODI - Planom se omogućuje primjena novih urbanističkih standarda planiranja, posebno primjena rješenja temeljenih na prirodi (NBS – Nature Based Solution) što uključuje akumuliranje i retencioniranje oborinskih voda, korištenje kišnih vrtova, bioretencija i ostalih krajobrazno tehničkih rješenja upravljanja vodom.

HUMANIZACIJA POSTOJEĆE ULIČNE MREŽE – provodi se kroz transformaciju i prioritizaciju pješačkog i biciklističkog prometa u raspodjeli prometnih površina te ozelenjivanjem, primarno predviđenim kroz obvezno uređenje drvoreda prilikom gradnje novih glavnih gradskih ulica i gradskih ulica te preporučeno uređenje drvoreda prigodom rekonstrukcije postojećih glavnih gradskih i gradskih ulica. U svrhu ublažavanja toplinskih otoka na nenatkrivenim parkirališnim površinama s više od 20 PM potrebno je ozeleniti stablašicama zasađenim u omjeru 1 stablo na 4 parkirališna mjesta.

Cilj 4. Revalorizacija i unapređivanje prostornih kvaliteta

PROMETNI I INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - Unatoč činjenici da osnovnim ciljevima Odluke o izradi nisu predviđene značajnije izmjene prometne mreže, kako bi se kvalitetno pristupilo razradi drugih osnovnih ciljeva bilo je nužno pristupiti detaljnijem preispitivanju zbog čega je izrađen zaseban dokument pod nazivom **Analiza prometne mreže GUP-a Sesveta s obrazloženjem predloženih izmjena i dopuna**.

Predložene izmjene i dopune Plana usmjerene su na:

- optimizaciju tokova tranzitnog prometa (produžena Branimirova prema istok izvan obuhvata, nova gradska ulica kroz prostor šume Gajišće, nova glavna gradska ulica uz kanal potoka Jelkovec),
- integraciju prostora sjeverno i južno od željezničke pruge (preispitane lokacija deniveliranih prijelaza željezničke pruge),
- unaprjeđenje prometne mreže užeg središta Sesveta (spoj Niske na Zagrebačku cestu pomaknut zapadno od potoka Vuger),
- unaprjeđenje pješačke i biciklističke mreže i prometa u mirovanju,
- te ostale prijedloge usmjerene na uravnotežen prostorni razvoj, unaprjeđenje javnog prostora i dugoročno povećanje kvalitete života u Sesvetama.

URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA (UPU) - Važećim GUP-om Sesveta iz 2015. godine bilo je planirano dvadeset pet (25) urbanističkih planova uređenja. Od toga ih je dvanaest (12) usvojeno na Gradskoj skupštini Grada Zagreba, što čini 48% od ukupnog broja UPU-ova. Ostalih trinaest (13) ovim su izmjenama i dopunama Plana revidirani te je **ukinuta obveza** izrade sedam (7) urbanističkih planova uređenja (UPU Novo Brestje – središte, UPU zona Badel, UPU Gajišće – istok, UPU S. Sela – S. Selnica, UPU Zona Ciglana - sjever, UPU Kobiljak – središte, UPU Sesvetski Kraljevec - jug I) ali su određene obveze izrade za jedan (1) novi plan UPU Jelkovec – sjever. Prijedlogom izmjena i dopuna na području GUP-a Sesveta određeno je ukupno devetnaest (19) obveza donošenja UPU-a. Obveze donošenja UPU ukinute su na područjima gdje je to bilo moguće izmjenom namjene, urbanih pravila i prometnog rješenja, te su umjesto smjernica za izradu UPU-a dana pravila provedbe kojima se neposrednom provedbom mogu izdavati akti za provedbu prostornog plana ili gradnju.

JAVNI NATJEČAJI Prostori za koje se propisuje obveza provođenja javnog urbanističkog natječaja, rezultati kojih se smatraju stručnom podlogom za izradu urbanističkog plana uređenja, ovim izmjenama i dopunama određeni su: prostor nove regulacije Jelkovec – sjever i prostor transformacije Duboki jarak. Planom se također propisuje i provođenje javnog anketnog urbanističkog natječaja radi osmišljavanja cjelovitog povezivanja središta Sesveta, prostora bivše tvornice Sljeme i naselja Novi Jelkovec. Javni arhitektonski natječaji raspisivat će se za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene te za zahvate na zemljištu u vlasništvu Grada

UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - URBANA PRAVILA

STANDARDI GRADNJE I GRAĐEVNI RED

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA SESVETA 2026.

prijedlog plana za javnu raspravu

- sažetak za javnost -



Grad Zagreb
Gradski ured za
gospodarstvo, ekološku
održivost i strategijsko
planiranje



zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba