

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG

Zagreb, lipanj 2026.  
prijedlog Plana za javnu raspravu

NOSITELJ  
IZRADE



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

IZRAĐIVAC  
PLANA



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba



NAZIV ELABORATA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG**  
**prijedlog Plana za javnu raspravu**

---

NOSITELJ IZRADE PLANA: **GRAD ZAGREB**  
**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,**  
**EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO**  
**PLANIRANJE**

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE  
RASPRAVE: po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice  
Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike

---

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA**  
**ZAGREBA**

RAVNATELJ: Nikša Božić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA VODITELJICA  
IZRADE PLANA: Ana Topić, mag.ing.arch.  
ovlaštena arhitektica urbanistica

STRUČNI TIM: Nataša Aralica, dipl.ing.arh.  
Jelena Bule, mag.ing.arch.  
Nikša Božić, dipl.ing.arh.  
Dijana Krstanović, dipl.ing.građ.  
Martina Margetić, dipl.iur.  
Nives Mornar, dipl.ing.arh.  
Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch.  
Ana Topić, mag.ing.arch.  
Marta Turk, mag.ing.arch.  
Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.

SURADNJA: Grgurević & partneri d.o.o.



<b>GRAD ZAGREB</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG</b> prijedlog Plana za javnu raspravu	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug („Službeni glasnik“ Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug („Službeni glasnik“ Grada Zagreba __/__)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (____, od __. ____ godine), te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grada Zagreba	Javni uvid održan je od __. ____ do __. ____ godine:
Nositelj izrade: 	<b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike
Stručni izrađivač: <input type="checkbox"/> zavod za prostorno uređenje grada zagreba	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18 Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: 	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja Plana:  <b>ANA TOPIĆ</b> mag.ing.arch. OVLASŦENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 621	Odgovorni voditelj izrade Plana:  Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi Plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arh.	Dijana Krstanović, dipl.ing.grač. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  Matej Mišić
Istovjetnost ovog Plana s Izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:  M.P.

## **SADRŽAJ ELABORATA PLANA**

---

### **OPĆI DOKUMENTI**

#### **A. ODREDBE ZA PROVEDBU**

#### **B. GRAFIČKI DIO PLANA**

kartografski prikazi u mjerilu 1:1000

#### **C. OBRAZLOŽENJE PLANA**

## OPĆI DOKUMENTI

---

- Izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu za Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja (KLASA: UP/I-350-02/15-07/7 URBROJ: 531-05-16-4 od 02. veljače 2016. godine)
- Zaključak o imenovanju odgovornog voditelja izrade Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug
- Rješenje Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista za Ana Topić, mag.ing.arch.



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080649028

OIB:

70200207247

NAZIV:

2 Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica Republike Austrije 18

PRAVNI OBLIK:

1 ustanova

DJELATNOSTI:

- 1 \* - izrada izvješća o stanju u prostoru Grada Zagreba
- 6 \* - izrada, odnosno koordinacija izrade i praćenje provedbe prostornih planova razine Grada Zagreba (Prostornog plana Grada Zagreba, Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba, Generalnog urbanističkog plana Sesveta i urbanističkih planova uređenja)
- 6 \* - vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja i upravljanje njime u okviru svojih ovlasti
- 6 \* - priprema polazišta za izradu, odnosno stavljanje izvan snage prostornih planova razine Grada Zagreba
- 6 \* - praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja Grada Zagreba
- 6 \* - pružanje stručne savjetodavne pomoći u izradi urbanističkih planova uređenja
- 6 \* - obavljanje stručnih analitičkih poslova iz područja prostornog uređenja ako obavljanje tih poslova zatraži gradonačelnik ili Ministarstvo
- 6 \* - drugi poslovi u skladu sa zakonom i Statutom Zavoda

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Grad Zagreb, OIB: 61817894937
- 1 - osnivač

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 11 NIKŠA BOŽIĆ, OIB: 09113280797  
Zagreb, Ulica Gjüre Prejca 1
- 11 - ravnatelj
- 11 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 18.07.2022. godine

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Odluka o osnivanju od 20.12.2007. godine.
- 4 Odluka o osnivanju od 20.12.2007.godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 29.11.2011.godine i to čl. 3. o

Izradeno: 2026-03-05 09:41:12  
Podaci od: 2026-03-05

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 05.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- djelatnosti Zavoda i čl. 8. o ravnatelju, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 02.05.2012.godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 6 Odluka o osnivanju (potpuni tekst) od 02.05.2012. godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 03.07.2014. godine i to čl. 3. o djelatnostima, čl. 6. o upravnom vijeću i čl. 7. o ravnatelju, te Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 11.10.2014. godine i to čl. 11. o sredstvima za rad, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 18.12.2014. godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 12 Odluka o osnivanju (potpuni tekst) od 18. prosinca 2014. godine izmijenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 10. studenoga 2022. godine i to čl. 6. o upravnom vijeću, čl. 9. o stručnom vijeću i čl. 11. o sredstvima za rad, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 23. siječnja 2023. godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-08/3511-2	18.03.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-08/3511-4	03.04.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-10/23348-2	16.12.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-12/14817-2	20.09.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-12/18247-2	23.11.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-15/58-3	26.05.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-16/12101-2	14.04.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-16/25991-2	03.08.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-19/26779-1	16.07.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-22/15287-2	04.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0011 Tt-22/34513-2	28.07.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0012 Tt-23/3971-4	27.02.2023	Trgovački sud u Zagrebu

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)  
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili  
povijesnog izvotka iz sudskog registra.

Izradeno: 2026-03-05 09:41:12  
Podaci od: 2026-03-05

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 05.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINI  
STARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 00nve-BmEr2-t8GVL-OyC9B-HHPba  
Kontrolni broj: 2YjU2-HjVdl-8MWep-zwxnK

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

---

Izrađeno: 2026-03-05 09:41:12  
Podaci od: 2026-03-05

D004  
Stranica: 3 od 3



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA  
I PROSTORNOGA UREĐENJA  
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20  
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

### Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/15-07/7  
Urbroj: 531-05-16-4  
Zagreb, 02. veljače 2016.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, zastupanog po ravnatelju Ivici Fanjeku, dipl. ing. arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

### RJEŠENJE

I. ZAVODU ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacрта prijedloga svih prostornih planova i nacрта izvješća o stanju u prostoru svih razina te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

### Obrazloženje

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev i tijekom postupka priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlena dva ovlaštena arhitekta urbanista:  
Ana-Mariju Rajčić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica, br. ovl. 1964 i  
Nives Mornar, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica, br. ovl. 3689.  
Za svaku od navedenih ovlaštenih arhitektica podnositelj zahtjeva priložio je:
- izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana,
  - rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, stručni smjer ovlaštenih arhitekata i
  - uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva u strukovnom području arhitekture za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja.

Odredbom članka 66. stavak 1. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju („Narodne novine“, br.78/15.) koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015., propisano je da su komore dužne ustrojiti imenike ovlaštenih arhitekata urbanista, ovlaštenih voditelja građenja i imenike ovlaštenih voditelja radova u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu istog Zakona. Odredbom članka 5. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja propisano je da je zahtjevu potrebno priložiti rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata urbanista. Međutim, kako Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista još nije ustrojen, te kako je odredbom članka 24. stavak 1. podstavak 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata utvrđeno da osobe upisane u stručni smjer ovlaštenih arhitekata mogu pružati stručne usluge svih stručnih smjerova arhitekture, dokazom se smatraju gore navedeni prilozi.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) nalijepljena je na zahtjevu i poništena.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA, Ulica Republike Austrije 18  
n.r. Ivica Fanjek, ravnatelj
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



## REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/24-01/01  
Urbroj: 251-505-04-24-2  
Zagreb, 26. siječnja 2024.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu, Ane Topić, mag.ing.arch., iz Zagreba, Vida Došena 29, OIB: 82173232286 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15, 114/18, 110/19), i članka članka 36., te članka 45. stavka 2. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 15/21) i Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata (Klasa: 011-01/21-01/03, Urbroj: 505-21-1 od 14.04.2021.), po zahtjevu stranke donosi

### RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se Ana Topić, mag.ing.arch., iz Zagreba, Vida Došena 29, pod rednim brojem **621**, s danom upisa **26.01.2024.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, Ana Topić, mag.ing.arch., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlaštena arhitektica urbanistica**" i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, Ani Topić, mag.ing.arch., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 133,00 eura uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

### Obrazloženje

Ana Topić, mag.ing.arch., iz Zagreba, Vida Došena 29 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 18.01.2024. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovanog sukladno članku 5. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata, te je utvrđeno da je Ana Topić:

- završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv magistra inženjerka arhitekture i urbanizma,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo u trajanju od dvije godine,
- da je položila stručni ispit za stručne poslove prostornog uređenja,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u članku 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 5. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata i zahtjev imenovanog je osnovan.

Ana Topić, mag.ing.arch., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 26.01.2024. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statuta Hrvatske komore arhitekata riješiti kao u izreci.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od njegova prijema. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte ovom tijelu, a može se izjaviti usmeno na zapisnik.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata

Rajka Bunjevac, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. Ana Topić, 10000 Zagreb, Vida Došena 29
2. Pismohrana, ovdje



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba

Klasa: 350-02/23-05/16  
Urbroj: 251-470-01-25-10  
Zagreb, 09. travnja 2025.

Na temelju članka 82. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Nikša Božić dipl.ing.arh., ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba donosi

ZAKLJUČAK O IMENOVANJU  
ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE UPU-a BOROVJE - ZONA JUG

1. Za odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga, odnosno Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Borovje - zona jug imenuje se Ana Topić mag.ing.arh, samostalna prostorna planerka Odjela za prostorno i urbanističko planiranje Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba.
2. Imenovana ima status ovlaštenog arhitekta urbanista, te udovoljava svim propisanim uvjetima iz članka 82., Zakona o prostornom uređenju.
3. Imenovana je odgovorna za usklađenost Nacrta prijedloga, odnosno Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Borovje - zona jug sa Zakonom, propisima donesenim na temelju Zakona i posebnim propisima, kao i da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka.
4. Ovaj Zaključak dostavit će se odgovornom voditelju izrade Urbanističkog plana uređenja Borovje - zona jug te svim radnicima Zavoda.
5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Ravnatelj  
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

*N. B.*



Dana 09. travnja 2025. prihvatila imenovanje odgovornog voditelja izrade Urbanističkog plana uređenja Borovje - zona jug

*Ana Topić*

Ana Topić mag.ing.arh.

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba  
01/610 1889, 01/610 1797, www.zzpugz.hr  
zavod.prostorno.uredjenje@zagreb.hr

Sjedište: Ulica Republike Austrije 18, 10 000 Zagreb  
Privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb  
OIB: 70200207247

1





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG

## A. Odredbe za provedbu

Zagreb, lipanj 2026.  
prijedlog Plana za javnu raspravu

NOSITELJ  
IZRADE



**Grad Zagreb**  
Gradski ured za  
gospodarstvo, ekološku  
održivost i stratejsko  
planiranje

IZRAĐIVAC  
PLANA



**zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba**

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

### Članak 5.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana imaju sljedeće značenje:

1. **biciklističko - pješačka staza** je prometna površina namijenjena za kretanje biciklista i pješaka, izgrađena odvojeno od kolnika i označena odgovarajućom prometnom signalizacijom;
2. **dijelovi (etaže) građevine:**
  - 2.1. **podrum (Po)** je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga obujma u konačno uređeni teren. Najmanja svjetla visina podruma je 2,2 m.;
  - 2.2. **suteren (S)** je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50% svoga obujma u konačno uređeni teren;
  - 2.3. **prizemlje (P)** je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena;
  - 2.4. **kat (K)** je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja;
  - 2.5. **potkrovlje (Pk)** je dio zgrade odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, 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, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima. 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°.
3. **građevinska (bruto) površina (GBP)** zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, osim površine vanjskog dizala koje se dograđuje na postojeću zgradu, a koja se izračunava sukladno posebnom propisu;
4. **građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru, veličina i pristup na prometnu površinu sukladan ovom Planu odnosno posebnim propisima iz područja prostornog uređenja.
5. **građevinski pravac** je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije;
6. **individualna građevina** je građevina najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje;
7. **interpolacija** je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica;
8. **koeficijent izgrađenosti (kig)** je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice;
9. **koeficijent iskoristivosti (kis)** je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice;

10. **komunalna infrastruktura** uključuje građevine koje su namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada, te ulična rasvjeta, tržnice na malo i površine javne namjene u naselju;
11. **konačno uređeni teren** je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena;
12. **linija obaveznog smještaja građevine/zgrade** je linija na kojoj se obavezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine, najviše 30%, ne smije odstupati za više od 10% od propisane udaljenosti od međe susjedne građevne čestice;
13. **manja infrastrukturna građevina** je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži ((npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena, a u skladu s tehnološkim potrebama;
14. **obavezni građevinski pravac** je linija na kojoj se obavezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine, najviše 30%, ne smije odstupati za više od 10% od propisane udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije;
15. **Plan** je Urbanistički plan uređenja Borovje – zona jug;
16. **posebni propis** je važeći zakonski ili podzakonski propis kojim se regulira područje pojedine struke iz konteksta ovih Odredbi;
17. **postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom propisu s njom izjednačena;
18. **površina infrastrukture** je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog);
19. **površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade** je površina određena kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje unutar koje se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine, što se ne odnosi na uređenje građevne čestice (parkirališta, rampe, vatrogasne puteve, uređene površine, instalacijska okna i sl.);
20. **prirodni teren** je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama. Ako se vatrogasni pristup izvodi kao ozelenjeni teren zbog njegove slabije upojnosti uslijed nabijenosti tla u prirodni teren računa se 50% njegove površine.;
21. **regulacijska linija** je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena;
22. **visina etaže** je maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda, iznosi:
  - 22.1. za stambene etaže do 3,5 m,
  - 22.2. za poslovne etaže (uredi) do 4,0 m,

- 22.3. iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m.
23. **visina (H) zgrade** je visina mjerena od konačno zaravnanog i uređenog terena uz isto pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja; visina građevine izražava se kao jedinstveni broj za svaku konstruktivnu cjelinu (dilataciju) građevine;
24. **visoka građevina** je građevina visine četiri i više nadzemnih etaža (najmanje suteran ili prizemlje, te tri kata);
25. **zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine;
26. **zaštitna zelena površina** je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite okoliša, voda, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine, vodotoke i ostale kultivirane zelene površine;
27. **zemljište pod građevinom (tlocrtna površina)** je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže;
28. **zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine;
29. **zgrade prema smještaju na građevnoj čestici:**
- 29.1. **slobodnostojeća zgrada** je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena,
- 29.2. **poluugrađena zgrada** je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu),
- 29.3. **ugrađena zgrada** je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu),
- 29.4. **niz** je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

### Članak 6.

- (1) Planom je prostor podijeljen na sljedeće namjene:
  - a. mješovita namjena – pretežito stambena (M1),
  - b. sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija (R2),
  - c. javna zelena površina – park (Z1),
  - d. zaštitne zelene površine (Z),
  - e. površine infrastrukturnih sustava i građevina (IS).
- (2) Detaljno razgraničavanje između pojedinih namjena površina, granice koje se grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se iščitavanjem Plana u digitalnom obliku. U razgraničavanju prostora, granice se određuju u korist zaštite prostora te ne smiju ići na štetu javnog prostora.

### 1.1. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

### Članak 7.

- (1) Na površinama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
- (2) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna glavna građevina.
- (3) Uz primarnu mješovitu namjenu – pretežito stambenu (M1) dopušteno je uređivati i graditi sljedeće prateće sadržaje:
  - a. prodavaonice robe dnevne potrošnje do najviše 250 m<sup>2</sup> GBP;
  - b. predškolske ustanove, škole;
  - c. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
  - d. tihe obrte;
  - e. društvene organizacije, udruge građana i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
  - f. pošte, banke i sl.;
  - g. sport i rekreacija u manjim dvoranama bez gledališta;
  - h. sportsko-rekreacijska igrališta;
  - i. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (poslovni prostori, uredi i sl.);
  - j. ugostiteljski objekte (osim vrste noćni klub, noćni bar, disco klub),
  - k. parkove i dječja igrališta.
- (4) Prateći sadržaji navedeni u prethodnom stavku moraju biti u sklopu glavne građevine, a njihova površina može iznositi najviše do 20 % ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

## 1.2. Sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija (R2)

### Članak 8.

- (1) U zoni sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) planira se gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, odnosno sportskih terena na otvorenom.
- (2) Površine sportskih terena moraju biti u najvećoj mogućoj mjeri vodopropusne.
- (3) Prostor treba oplemeniti zelenilom koje će osim estetske imati i zaštitnu ulogu. Treba predvidjeti sadnju visokih stabala na mjestima gdje neće smetati odvijanju aktivnosti na terenima. Detaljan raspored visokog zelenila i većeg gmlja potrebno je odrediti projektnom dokumentacijom.

## 1.3. Javna zelena površina – park (Z1)

### Članak 9.

- (1) Javne zelene površine ovim planom definirane su kao javni parkovi (Z1), tj. parkovne površine cjelovitoga krajobraznog i hortikulturnog uređenja.
- (2) Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i raznolikim sadržajima, namijenjen šetnji i odmoru građana u zelenilu, a prilikom njihova uređenja omogućeno je uređenje i izgradnja:
  - a. pješačkih i biciklističkih površina,
  - b. dječjih igrališta,
  - c. otvorenih paviljona raznih namjena (izložbeni, muzički, bina, nadstrešnica i sl.),
  - d. prateće infrastrukture,
  - e. linijskih podzemnih infrastrukturnih instalacija.
- (3) Na javnim zelenim površinama – park (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

## 1.4. Zaštitne zelene površine (Z)

### Članak 10.

- (1) Zaštitne zelene površine (Z) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.
- (2) Na zaštitnim zelenim površinama (Z) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:
  - a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
  - b. staza i urbane opreme,
  - c. vodenih površina,
  - d. manjih infrastrukturnih građevina.

## 1.5. Površine infrastrukturnih sustava i građevina

### Članak 11.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava i građevina su površine na kojima se mogu graditi prometne, komunalne i druge infrastrukturne građevine i uređaji na posebnim prostorima i građevnim česticama, te površine predviđene za linijske, površinske i druge infrastrukturne i prometne građevine.

- (2) Planom su definirane površine osnovne mreže prometnica, kolno-pješačkih, pješačkih površina te lokacija za gradnju transformatorskih stanica.
- (3) Prometna površina (IS) namijenjena je za gradnju i uređenje ulice u sklopu koje se uređuju i grade pješačke i biciklističke površine, javna parkirališta i zaštitne zelene površine te smješta komunalna i druga infrastruktura. Na ovim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- (4) Kolno-pješačka površina (IS-1) namijenjena je pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila za pristup vozila stanara do parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici i pristup interventnih vozila i vozila dostave. Na ovim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- (5) Pješačka površina (IS-2) namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi. Dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja urbane opreme, zelenih i vodenih površina, skulptura, umjetničkih instalacija i montažnih građevina (kioska). Na ovim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.
- (6) Površina infrastruktura – transformatorska stanica (IS-3) namijenjena je smještaju transformatorske stanice kapaciteta 10(20)/0,4 kV.
- (7) Trase i površine građevina i uređaja prometne, ulične, komunalne i infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža od 2.a. do 2.c.
- (8) Točan položaj vodova i uređaja infrastrukturne mreže utvrdit će se aktom za provedbu plana sukladno mogućnostima na terenu, tehničkom rješenju prometnice, posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
- (9) Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar svih prostora određenih za druge primarne namjene.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 12.**

- (1) Na području obuhvata Plana nije predviđena realizacija građevina gospodarskih djelatnosti na zasebnim građevnim česticama.
- (2) Moguć je smještaj gospodarskih djelatnosti (uslužnih, ugostiteljskih i sl.) unutar građevina stambeno-poslovne namjene prema uvjetima iz poglavlja 4. Uvjeti smještaja stambenih građevina.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI I SPORTSKO-REKREACIJSKIH GRAĐEVINA**

### **Članak 13.**

- (1) Unutar obuhvata Plana ne planira se gradnja građevina javnih i društvenih djelatnosti na zasebnim česticama.
- (2) Moguć je smještaj javnih i društvenih djelatnosti unutar građevina u zonama mješovite - pretežito stambene namjene.

### **Članak 14.**

- (1) U zoni sportsko-rekreacijske namjene - rekreacija (R2) planira se gradnja otvorenih sportskih terena i igrališta s ili bez gledališta.

- (2) Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) gradit će se građevine i uređivati površine prema sljedećim uvjetima:
  - a. građevna čestica jednaka je površini zone sportsko rekreacijske namjene - rekreacija (R2);
  - b. dopuštena je gradnja otvorenih sportskih terena;
  - c. uz otvorene sportske terene moguće je uređenje gledališta samo kao dio uređenja terena/krajobraznog rješenja bez natkrivanja;
  - d. nije dozvoljena gradnja zgrada koje upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji...);
  - e. sportske terene treba projektirati, graditi, uređivati i održavati sukladno propisanim standardima i normativima prema posebnim propisima s tim da je potrebno osigurati da površine budu u najvećoj mogućoj mjeri vodopropusne, a neizgrađeni dio građevne čestice hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste, uz rub čestice prema mješovitoj-pretežito stambenoj namjeni obavezna je sadnja visokog zelenila gdje god je to moguće;
  - f. najmanje 50% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.

## 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### 4.1. Opći uvjeti

#### Članak 15.

- (1) Smještaj stambenih ili stambeno-poslovnih građevina planira se u zonama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) (oznaka kazeta od M1-1 do M1-12).
- (2) Položaj, veličina i granice kazete te građevne čestice određeni su kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000.
- (3) Na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne glavne građevine.
- (4) Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala koji će se upotrijebiti moraju osiguravati racionalno korištenje energije i biti primjereni zagrebačkom prostoru i tradiciji.
- (5) Kod gradnje novih stambenih i stambeno-poslovnih građevina potrebno je osigurati minimalne sanitarne standarde na način da svaki stan ima za ljetnog solsticija direktno sunčevo osvjetljenje minimalno 2 sata na dan.
- (6) Gradnja stanova u podrumu nije dozvoljena.
- (7) Razina završne plohe konstrukcije poda prizemlja stambenog dijela visoke građevine mora biti izvedena na najmanje +1,00 m u odnosu na obodne javne i/ili prometne površine. Preporuča se da stanovi u prizemlju s jedne strane imaju terasu ili vrt uz formiranje jednoobrazne pripadajuće zone zelenila u svrhu zvučnog odjeljivanja od površina u javnom korištenju.
- (8) Do donošenja nacionalnih smjernica prilikom gradnje stambenih ili stambeno-poslovnih građevina kao minimalni standard za projektiranje stambenih jedinica koristite se prostorni standardi koji su određeni u Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje.
- (9) Krovišta individualnih građevina mogu biti kosa, jednostrešna, dvostrešna, s nagibom 30-45°, a mogu biti ravna, ili s blagim nagibom te bačvasta. Krovišta visokih građevina moraju biti ravna.
- (10) Nije dozvoljeno ograđivanje građevnih čestica visokih građevina.

- (11) Konačno uređeni teren oko visoke građevine mora biti u najvećoj mogućoj mjeri visinski ujednačen s okolnim terenom, posebno s razinom prometnice, uz izbjegavanje nepotrebnih visinskih barijera i razlika, skošenja terena i sl.
- (12) Građevna čestica, odnosno građevine moraju biti priključene na elektroenergetsku i vodoopskrbnu mrežu, te mrežu odvodnje otpadnih voda na način propisan posebnim propisima.
- (13) Građevna čestica zgrade stambene i/ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao individualna može imati najviše jedan kolni pristup maksimalne širine 5,5 m, a ako se gradi kao visoka građevina može imati najviše dva kolna pristupa pojedinačne maksimalne širine 6 m. Kolni pristupi načelno su naznačeni na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje i njihova pozicija nije obvezujuća.
- (14) Građevine se mogu priključiti na mrežu prometne, komunalne i druge infrastrukture po čitavoj dužini čestice.
- (15) Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti prema posebnim propisima.
- (16) Dopušteno je postavljanje i ugradnja fotonaponskih kolektora na krovnište.
- (17) Omogućuje se najšira primjena rješenja temeljenih na prirodi, načela zelene gradnje i korištenja obnovljivih izvora energije što uključuje primjenu zelenih krovova, fasada, formiranje otvorenih ozelenjenih površina stanova i sl.
- (18) Na građevnim česticama individualnih građevina mogu se, osim stambene ili stambeno-poslovne građevine, graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, garaže i mehanizirani parkirni sustavi, ljetne kuhinje, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije te bazeni i nadstrešnice. Na građevnim česticama visokih građevina ne mogu se graditi pomoćne građevine.

## 4.2. Pravilo provedbe [PP-1] - oznaka kazete M1-1 do M1-5

### Članak 16.

- (1) Pravilom provedbe [PP-1] obuhvaćene su kazete od M1-1 do M1-5 na kojima se grade građevine i uređuju površine prema sljedećim uvjetima:
  - a. oblik i veličina građevne čestice u pravilu su istovjetni površini pojedinačne kazete koja je definirana grafičkim dijelom Plana;
  - b. na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne visoke građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao slobodnostojeća građevina;
  - c. prateći sadržaji u pravilu se smještaju u prizemlju zgrade na način da mogu zauzeti najviše do 20 % GBP-a, s tim da ukoliko se smještaju u zgrade u kazetama M1-3 i M1-4 moraju se obavezno prvo smjestiti u dio prizemlja uz pješačku površinu (IS-2);
  - d. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
  - e. najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemni (kisd) iznosi 1,5;
  - f. najveća dubina nadzemnog dijela zgrade iznosi 16,5 m uključujući otvorene dijelove zgrade (lođe, balkone, terase) s tim da dubina zatvorenog dijela može biti najviše 13,5 m;
  - g. površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje na način da se pretežiti dio jednog dužeg pročelja građevine smješta na obavezni građevinski pravac ili liniju obaveznog smještaja građevine ovisno o položaju građevne čestice;
  - h. najmanja udaljenost zgrade od ruba građevne čestice definirana je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje;

- i. najveći dopušteni broj etaža iznosi četiri (4) nadzemne etaže: prizemlje + tri kata (P+3);
- j. dozvoljena je gradnja najviše dvije podzemne etaže;
- k. podzemna etaža može se graditi izvan površine za smještaj nadzemnog dijela zgrade odnosno na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice u odnosu na nadzemne etaže, ali ne manjoj od 1,0 m, pri čemu treba biti zadovoljena odredba o postotku prirodnog terena na građevnoj čestici;
- l. najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 %;
- m. na građevnim česticama nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina;
- n. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

#### 4.3. Pravilo provedbe [PP-2] - oznaka kazete M1-6 do M1-8

##### Članak 17.

- (1) Pravilom provedbe [PP-2] obuhvaćene su kazete od M1-6 do M1-8 na kojima se grade građevine i uređuju površine prema sljedećim uvjetima:
- a. oblik i veličina građevne čestice u pravilu su istovjetni površini pojedinačne kazete koja je definirana grafičkim dijelom Plana;
  - b. na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne visoke građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao slobodnostojeća građevina;
  - c. prateći sadržaji u pravilu se smještaju u prizemlju zgrade na način da mogu zauzeti najviše do 20 % GBP-a, s tim da se u tom slučaju moraju obavezno prvo smjestiti u dio prizemlja uz pješačku površinu (IS-2);
  - d. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
  - e. najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemni (kism) iznosi 1,7;
  - f. najveća dubina nadzemnog dijela zgrade iznosi 16,5 m uključujući otvorene dijelove zgrade (lođe, balkone, terase) s tim da dubina zatvorenog dijela može biti najviše 13,5 m;
  - g. površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje na način da se pretežiti dio jednog dužeg pročelja građevine smješta na liniju obaveznog smještaja građevine;
  - h. najmanja udaljenost zgrade od ruba građevne čestice definirana je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje;
  - i. najveći dopušteni broj etaža iznosi pet (5) nadzemnih etaža: prizemlje + četiri kata (P+4);
  - j. dozvoljena je gradnja najviše dvije podzemne etaže;
  - k. podzemna etaža može se graditi izvan površine za smještaj nadzemnog dijela građevine odnosno na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice u odnosu na nadzemne etaže, ali ne manjoj od 1,0 m, pri čemu treba biti zadovoljena odredba o postotku prirodnog terena na građevnoj čestici;
  - l. najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 %;
  - m. na građevnim česticama nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina;
  - n. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

#### 4.4. Pravilo provedbe [PP-3] - oznaka kazete M1-9

##### Članak 18.

- (1) Pravilom provedbe [PP-3] obuhvaćena je kazeta od M1-9 u kojoj se gradi građevina i uređuju površine prema sljedećim uvjetima:
- a. oblik i veličina građevne čestice u pravilu je istovjetna površini kazete M1-9 koja je definirana grafičkim dijelom Plana,
  - b. na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne visoke građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao slobodnostojeća građevina,
  - c. prateći sadržaji u pravilu se smještaju u prizemlju zgrade na način da mogu zauzeti najviše do 20% GBP-a s tim da se u tom slučaju moraju obavezno prvo smjestiti u dio prizemlja uz pješačku površinu (IS-2);
  - d. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2;
  - e. najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemni (kisn) iznosi 1,6;
  - f. najveća dubina nadzemnog dijela zgrade iznosi 16,5 m uključujući otvorene dijelove zgrade (lođe, balkone, terase) s tim da dubina zatvorenog dijela može biti najviše 13,5 m;
  - g. površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje na način da se pretežiti dio jednog dužeg pročelja građevine smješta na liniju obaveznog smještaja građevine;
  - h. najveći dopušteni broj etaža iznosi devet (9) nadzemnih etaža: prizemlje + osam katova (P+8),
  - i. najmanja udaljenost zgrade od ruba građevne čestice definirana je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje;
  - j. dozvoljena je gradnja najviše dvije podzemne etaže,
  - k. podzemna etaža može se graditi izvan površine za smještaj nadzemnog dijela građevine odnosno na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice u odnosu na nadzemne etaže, ali ne manjoj od 1,0 m, pri čemu treba biti zadovoljena odredba o postotku prirodnog terena na građevnoj čestici,
  - l. najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 %;
  - m. na građevnoj čestici nije dopuštena gradnja pomoćne građevine;
  - n. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

#### 4.5. Pravilo provedbe [PP-4] - oznaka kazete M1-10 do M1-11

##### Članak 19.

- (1) Pravilom provedbe [PP-4] obuhvaćene su kazete od M1-10 do M1-11 u kojima se grade građevine i uređuju površine prema sljedećim uvjetima:
- a. oblik i veličina građevne čestice u pravilu su istovjetni površini pojedinačne kazete koja je definirana grafičkim dijelom plana;
  - b. na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne visoke građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao slobodnostojeća građevina;
  - c. prateći sadržaji u pravilu se smještaju u prizemlju zgrade na način da mogu zauzeti najviše do 20 % GBP-a, s tim da se u tom slučaju moraju obavezno prvo smjestiti u dio prizemlja uz pješačku površinu (IS-2);;
  - d. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4;
  - e. najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemni (kisn) iznosi 2,1;

- f. najveća dubina nadzemnog dijela zgrade iznosi 16,5 m uključujući otvorene dijelove zgrade (lođe, balkone, terase) s tim da dubina zatvorenog dijela može biti najviše 13,5 m;
- g. površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje na način da se pretežiti dio jednog dužeg pročelja građevine smješta na obavezni građevinski pravac;
- h. najmanja udaljenost zgrade od ruba građevne čestice definirana je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje;
- i. najveći dopušteni broj etaža iznosi šest (6) nadzemnih etaža: prizemlje + pet katova (P+5);
- j. dozvoljena je gradnja najviše dvije podzemne etaže;
- k. podzemna etaža može se graditi izvan površine za smještaj nadzemnog dijela građevine odnosno na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice u odnosu na nadzemne etaže, ali ne manjoj od 1,0 m, pri čemu treba biti zadovoljena odredba o postotku prirodnog terena na građevnoj čestici;
- l. najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 %;
- m. na građevnim česticama nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina;
- n. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

#### 4.6. Pravilo provedbe [PP-5] - oznaka kazete M1-12

##### Članak 20.

- (1) Pravilom provedbe [PP-5] obuhvaćena je kazeta M1-12 u kojoj se grade i rekonstruiraju građevine i uređuju površine prema sljedećim uvjetima:
- a. oblik i veličina građevne čestice u pravilu su postojeći;
  - b. moguće je uklanjanje, rekonstrukcija, nova i zamjenska gradnja postojećih individualnih građevina;
  - c. na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne glavne građevine koja se gradi kao ugrađena ili poluugrađena;
  - d. najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu građevinu iznosi 0,5, a za uglovnu poluugrađenu građevinu iznosi 0,4;
  - e. najmanja udaljenost građevine sa svim njenim sastavnim dijelovima (pratećim i pomoćnim) od susjednih građevnih čestica mora biti najmanje 3,0 m, odnosno 7,0 m od regulacijske linije,
  - f. terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevine s tim da se navedeno ograničenje ne odnosi na gradnju uz među na koju se građevina prislanja uz uvjet da se izvede zid prema susjednoj čestici;
  - g. najveća dopuštena etažnost građevine iznosi tri (3) nadzemne etaže: prizemlje + kat + potkrovlje (P+1+Pk);
  - h. dozvoljena je gradnja najviše jedne podzemne etaže;
  - i. najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 %;
  - j. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe;
  - k. dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina koje mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene, visine najviše dvije nadzemne etaže, pri čemu je druga etaža potkrovlje bez nadozida (visina prve nadzemne etaže do 3,0 m, a ukupna visina do sljemena je najviše 5,0 m), uz mogućnost gradnje jedne podzemne etaže,

- a čija se površina uračunava u koeficijent izgrađenosti; građevinski pravac pomoćne građevine je, u pravilu, iza građevinskog pravca glavne građevine;
- l. pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti od međe u odnosu na glavnu građevinu, ali u tom slučaju se ne smiju graditi otvori prema susjednoj čestici;
  - m. ulične ograde se izrađuju u kombinaciji čvrstog materijala i živice, visine do 1,5 m. a ograde između građevnih čestica su visine do 2,0 m, a izgrađuju se u kombinaciji čvrstog materijala i živice u svrhu osiguranja nužnog prozračivanja okućnice;
  - n. rekonstrukcija i gradnja interpolacija izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri koji nisu u skladu s propisanim mogu zadržati, ali bez povećanja i pogoršanja uvjeta;
  - o. prilikom nove gradnje ili rekonstrukcije postojećih zgrada okućnice moraju biti uređene na način da najmanje 30 % površine prirodnog terena bude pokriveno krošnjama kada stabla dosegnu vegetacijsku zrelost, a što se obavezno prikazuje u grafičkim prikazima u projektu za izdavanje akta za građenje kojima se daje rješenje uređenja građevne čestice.

## **5. UVJETI UREĐENJA, GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA**

### **Članak 21.**

- (1) Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih sustava, i to za:
  - a. prometni sustav,
  - b. elektronički komunikacijski sustav,
  - c. energetske sustav i
  - d. vodnogospodarski sustav.
- (2) Trase i površine građevina i uređaja prometne, komunalne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, od 2.a. do 2.c. u mjerilu 1:1.000.
- (3) Trase i lokacije građevina javne, komunalne i druge infrastrukture u grafičkom dijelu Plana usmjeravajućeg su karaktera te su u postupku izrade projektne dokumentacije dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe proizišle iz predloženog projektnog rješenja.
- (4) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja javne, komunalne i druge infrastrukture potrebno je pridržavati se posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, vodova i uređaja te treba biti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

### **5.1. Uvjeti gradnje prometnog sustava**

#### **Članak 22.**

- (1) Prometni sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža 2.a. Prometni i komunikacijski sustav u mjerilu 1:1000.

- (2) Unutar prometnih površina u pravilu se mogu graditi i uređivati kolne, biciklističke i pješačke površine, parkirališta, drvoređi, zaštitno zelenilo i slično.

### 5.1.1. Ulična mreža

#### Članak 23.

- (1) Planirana ulična mreža povezuje se s postojećim prometnicama: Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“, Ulicom Bože i Nikole Bionde i Velikogoričkom ulicom koje se nalaze izvan obuhvata Plana, te Letovaničkom ulicom koja se dijelom nalazi unutar obuhvata Plana.
- (2) Uličnu mrežu čini prometna površina (IS) tj. sabirna prometnica (SP) i tri kolno-pješačke površine (IS-1). Planirana širina koridora sabirne prometnice iznosi 19,0 m, a kolno-pješačkih površina iznosi 18,0 m.
- (3) Sabirna prometnica (SP) planira se kao zona ograničenja brzine do 30 km/h dok se kolno-pješačke površine (IS-1) planiraju se kao zone smirenog prometa uz mogućnost uređenja mješovitih profila tzv. shared space prometnih površina bez rubnjaka.

#### *Prometna površina (IS)– sabirna prometnica (SP)*

- (4) Prometna površina (IS) namijenjena je za gradnju i uređenje ulice u sklopu koje se uređuju i grade dvosmjerna kolna prometnica, pješačke i biciklističke površine, javna parkirališta i zaštitne zelene površine te smješta komunalna i druga infrastruktura.
- (5) Površine za kretanje pješaka u koridoru sabirne prometnice moraju biti obostrane u odnosu na kolnik, kontinuirane i u pravilu ne uže od 2,0 m.
- (6) Biciklističke površine uređuju se kao zasebne površine unutar profila ulice na način da budu jednosmjerne, postavljene obostrano u odnosu na kolnik i minimalne širine 1,0 m.
- (7) Parkiranje je moguće predvidjeti kao okomito s jedne strane kolnika ili uzdužno, jednostrano i/ili obostrano u odnosu na kolnik.
- (8) S ciljem povećanja sigurnosti prometa, sabirnu prometnicu potrebno je planirati s građevinskim elementima za projektnu brzinu do 30 km/h s uzdignutim pješačkim i biciklističkim prijelazima.
- (9) Omogućuje se uređenje i gradnja raskrižja s kružnim tokom prometa.

#### *Kolno-pješačke površine (IS-1)*

- (10) Kolno-pješačka površina (IS-1) namijenjena je pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila tj. za pristup vozila do parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici i pristup interventnih vozila i vozila dostave.
- (11) Brzinu kretanja vozila na ovim površinama potrebno je organizacijom i oblikovanjem ograničiti na 10-15 km/h.
- (12) Širina pješačkog hodnika ne može biti manja od 3,0 m, a širina biciklističko-pješačke staze ne može biti manja od 4,5 m.
- (13) Na ovim površinama nije dozvoljeno uređenje i gradnja parkirališnih mjesta.
- (14) U svrhu ublažavanja toplinskih otoka površinu je potrebno ozeleniti stablašicama u rasteru koji omogućuje pristup vozilima iz stavka 10. ovog članka.

#### Članak 24.

- (1) Konačno oblikovanje prometnica definirat će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje.
- (2) U uličnim koridorima potrebno je osigurati površine za kolne i pješačke pristupe građevnim česticama te osigurati pojaseve unutar kojih je omogućeno polaganje vodova

prometne, komunalne i druge infrastrukture, a njihova točna pozicija odredit će se aktima za provedbu prostornog plana ili aktima za građenje.

- (3) Gornji sloj svih kolnih površina, kao i drugih prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila, mora zadovoljiti zahtjeve u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska sukladno posebnim propisima.
- (4) U zoni polja preglednosti križanja nije dopuštena sadnja drveća niti bilo kakva gradnja na visini višoj od 1,0 m od površine kolnika.

### 5.1.2. Parkirališno - garažne potrebe

#### Članak 25.

- (1) Promet u mirovanju unutar obuhvata Plana planira se:
  - a. na građevnoj čestici građevine stambene ili stambeno poslovne namjene i
  - b. na javnom parkiralištu u sklopu javne prometne površine (IS).
- (2) Na području obuhvata Plana rješavanje parkirališnih potreba odnosno parkirališno garažnih mjesta (PGM) predviđeno je u skladu s normativima određenima Generalnim urbanističkim planom grada Zagreb prema sljedećim kriterijima i u odnosu na planiranu namjenu prostora:
  - a. stanovanje: 13 PGM na 1000 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - b. trgovine: 30 PGM na 1000 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - c. drugi poslovni sadržaji: 15 PGM na 1000 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - d. restorani i kavane: 40 PGM na 1000 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - e. škole i predškolske ustanove 1 PGM na jednu učionicu, odnosno grupu djece.
- (3) Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta osigurava se na građevnoj čestici pripadajuće građevine.
- (4) Parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile na javnim parkiralištima i u garažama te parkirališno-garažno mjesto za osobne automobile uz javnu namjenu kao i uz gospodarsku namjenu (uslužnu, ugostiteljsku, trgovačku i sl.) ne smije biti manje od 14,0 m<sup>2</sup>.
- (5) Veličina i broj pristupačnih parkirališnih mjesta osobama s invaliditetom određuju se sukladno posebnom propisu.
- (6) U novim građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene prostor za bicikle potrebno je planirati kao zatvoreni dio unutar zgrade, a minimalan broj mjesta za bicikle jednak je minimalnom broju PGM. Prostor za bicikle potrebno je planirati unutar volumena zgrade, preporučljivo u prizemlju s tim da zatvaranje može biti riješeno i rešetkama, mrežom i sl. elementima na fasadi.
- (7) U svrhu ublažavanja toplinskih otoka nenatkrivene parkirališne površine potrebno je ozeleniti stablašicama zasađenima u rasteru parkirališnih mjesta u omjeru 1 stablo na 4 parkirališna mjesta.

### 5.1.3. Pješačke i biciklističke površine

#### Članak 26.

- (1) Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka predviđeno je uređenje nogostupa, trgova, pješačkih i biciklističkih površina i prolaza.
- (2) Planom se predviđa gradnja i uređenje dvije pješačke površine (IS-2) kao okosnica važnih pješačkih prometnih tokova, te žarišta otvorenoga javnog urbanog prostora. Za planiranje i uređenje ovih površina potrebno je osigurati prostorno-oblikovne kriterije najvišega urbanog standarda.

- (3) U planiranju, projektiranju, gradnji i uređenju pješačkih površina potrebno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša. U kontekstu zelene infrastrukture ove površine mogu služiti kao značajan element u stvaranju ekološki održivoga grada ukoliko sadrže elemente zelenila i vode što pozitivno utječe na kvalitetu zraka i smanjenje buke te također doprinosi općem osjećaju ugodnosti boravka na otvorenome prostoru.
- (4) Na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje načelno su prikazani preporučeni pješački tokovi, a dopuštena je gradnja i uređenje drugih pješačkih i biciklističkih površina neovisno o tome jesu li iste ucrtane u Plan.
- (5) Za kretanje pješaka mogu se planirati i graditi pješačke staze, prolazi i šetnice unutar obuhvata svakog zahvata u prostoru, pri čemu minimalna širina iznosi 2,0 m.
- (6) Biciklističke prometne površine obavezno se grade u profilu sabirne prometnice (SP), a mogu se i graditi i uređivati na drugim površinama sve u skladu s posebnim propisima o biciklističkoj infrastrukturi.
- (7) Uz javne pješačke i biciklističke površine ili staze moguće je postavljanje urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje otpada.

#### 5.1.4. Uvjeti za osiguranje nesmetanog kretanja osoba smanjene pokretljivosti

##### Članak 27.

- (1) Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu teškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim površinama.
- (2) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe smanjene pokretljivosti, moraju se ugraditi upušteni rubnjaci.
- (3) U provedbi Plana potrebno je primjenjivati propise i normative u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

#### 5.1.5. Javni prijevoz putnika

##### Članak 28.

Organiziranje javnog prijevoza putnika unutar područja obuhvata Plana nije predviđeno. Autobusne linije su organizirane unutar koridora postojećih prometnica u kontaktnom prostoru, u Ulici I. gardijske brigade „Tigrovi“ i Velikogoričkoj ulici.

#### 5.2. Uvjeti gradnje komunalne i druge infrastrukturne mreže

##### Članak 29.

- (1) 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.a. do 2.c. u mjerilu 1:1000.
- (2) Komunalna infrastruktura gradit će se unutar koridora prometnica u planom osiguranim pojasevima - za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim poprečnim presjecima prometnica i njihovim širinama.
- (3) Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana za pojedinu trasu ili uređaj.
- (4) Iz infrastrukturnog koridora se izvode odvojci - priključci pojedinih građevina za pojedine instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

- (5) Do realizacije planirane komunalne, elektroničke komunikacijske, energetske i druge infrastrukturne mreže omogućuje se priključivanje građevina na postojeću komunalnu infrastrukturu na način i na mjestu koje propisuju nadležna javnopravna tijela.

### 5.2.1. Uvjeti gradnje elektroničkog komunikacijskog sustava

#### Članak 30.

- (1) Planom su definirane načelne trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.A. Prometni i komunikacijski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Planom su osigurani uvjeti za gradnju elektroničke komunikacijske mreže (EKI) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Trase u Planu su načelno planirane, a detaljno određivanje trasa i kapacitet mreže utvrdit će se aktom za provedbu Plana sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (3) Planirani elektronički komunikacijski vodovi spojiti će se na postojeću mrežu koja se nalazi u postojećim prometnicama.
- (4) Nove trase kableske kanalizacije elektroničke komunikacijske infrastrukture u pravilu se vode u pješačkim stazama planiranih ulica. Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama treba izvesti prema posebnim tehničkim propisima i sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (5) Dopušta se postavljanje vanjskog kabineta - ormarića za smještaj elektroničke komunikacijske opreme na javne površine u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

### 5.2.2. Uvjeti gradnje energetske sustava

#### Članak 31.

- (1) Energetske potrebe građevina unutar obuhvata Plana podmirivat će se toplinskom energijom iz toplovođe mreže, električnom energijom ili energijom iz obnovljivih izvora.
- (2) Kao opcija za zadovoljavanje potreba za energijom za grijanje te pripremu potrošne tople vode prednost se daje planiranom spoju na centralni sustav grijanja Grada Zagreba (toplinarstvo) i/ili primjeni obnovljivih izvora energije koji ne uključuju izgaranje koje proizvodi emisije stakleničkih plinova i/ili druge onečišćivače.

#### 5.2.2.1. Uvjeti gradnje vodova toplinske mreže (vrelodov, toplovod) i distribucijskog sustava prirodnog plina

#### Članak 32.

- (1) Rješenje distribucijske mreže centralnog toplinskog sustava načelno je planirano na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.b. Energetski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Planirani vod toplinske mreže potrebno je položiti u koridor novoplanirane sabirne prometnice (SP).
- (3) Napajanje svih građevina toplinskom energijom unutar obuhvata Plana planira se priključkom na postojeći vrelodov koji je položen u koridoru javne prometne površine Ulice Bože i Nikole Bionde, te presijeca područje obuhvata Plana na njegovom jugozapadnom dijelu prema termoelektrani TE-TO Zagreb koja se nalazi jugoistočno od obuhvata Plana.

- (4) Potreban koridor za polaganje distribucijske mreže centralnoga toplinskog sustava ovisno o profilu cjevovoda iznosi od 2 do 4 m.
- (5) Projektiranje i gradnja te minimalne dopuštene udaljenosti distribucijske mreže centralnoga toplinskog sustava od postojećih i planiranih instalacija i građevina određuju se sukladno posebnim propisima.

#### **Članak 33.**

- (1) Rješenje distribucijskog sustava prirodnog plina načelno je planirano na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.b. Energetski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Unutar obuhvata Plana ne planira se plinifikacija planiranih građevina s obzirom na to da će biti spojene na mrežu centralnog toplinskog sustava, već se ostavlja mogućnost eventualnog širenja distribucijskog sustava prirodnog plina za građevine u kontaktnom području Plana.
- (3) Planirani srednjotlačni plinovod (STP) položen je koridorom novoplanirane sabirne prometnice (SP).
- (4) Pri određivanju trase plinovoda moraju se poštivati minimalne sigurnosne udaljenosti od građevina, te od postojećih i planiranih instalacija kako je određeno posebnim propisom. Ujedno se udaljenosti STP od drugih instalacija određuje sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (5) Projektiranje i gradnja plinske mreže s pripadajućim kućnim priključcima izvršiti će se u skladu s važećim posebnim propisima.

#### **5.2.2.2. Uvjeti gradnje elektroenergetskog sustava**

#### **Članak 34.**

- (1) Rješenje elektroenergetskog sustava načelno je određeno na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.b. Energetski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Postojeća sredjenaponska i niskonaponska elektroenergetska mreža nalazi se dijelom unutar obuhvata Plana, ali uglavnom izvan u Ulici Bože i Nikole Bionde, Ulici I. gardijske brigade „Tigrovi“ i Letovaničkoj ulici koje ga omeđuju.
- (3) Elektroopskrba svih potrošača unutar obuhvata Plana omogućuje se formiranjem elektroopskrbne mreže u koridorima novih ulica i njezinim spajanjem na postojeću elektroenergetsku mrežu.
- (4) Unutar Plana planiraju se lokacije za dva samostojeća transformatorska postrojenja (10(20)/0,4 kV).
- (5) Osim na lokacijama iz prethodnog stavka transformatorska postrojenja (snage 10(20)/0,4kV) mogu se graditi i na površinama ostalih namjena unutar obuhvata Plana sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (6) Građevna čestica za gradnju transformatorska i/ili rasklopna postrojenja je minimalne dimenzije 7,0 x 5,0 m i mora imati pristup na javnu prometnu površinu. Pristupni put treba planirati na način da u svako doba dana bude omogućen prilaz vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.
- (7) Ukoliko se pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom lokacija potrebne nove transformatorske stanice osigurat će se na građevnoj čestici tog potrošača.
- (8) Trase svih novih kabela (SN, NN i kabela javne rasvjete) u pravilu se vode nogostupima planiranih ulica. U javnoj površini nogostupa s obje strane prometnice treba osigurati

koridore minimalne širine 1,0 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove.

- (9) Na trasi elektroenergetskih kablova nije dopuštena sadnja visokog zelenila te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2,0 m od najbližeg elektroenergetskog kabala u koridoru do najbližeg stabla.
- (10) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kablova i ostalih vodova komunalne i druge infrastrukture.

#### **Članak 35.**

- (1) Planirana je izgradnja mreže javne rasvjete u koridorima svih prometnica, na prostorima javnog parka, površina za sport i rekreaciju, trgova i pješačkih staza.
- (2) Potrebno je osigurati mrežu javne rasvjete na način da su površine osvijetljene postavljanjem visokih i niskih stupova javne rasvjete u skladu s namjenom pojedinog prostora.

#### **5.2.2.3. Uvjeti gradnje i postavljanja obnovljivih izvora energije**

#### **Članak 36.**

- (1) Za sve građevine poželjna je primjena energije dobivene iz obnovljivih izvora (energija sunca, sustavi korištenja temperature zemlje, vode 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.
- (2) Fotonaponski ili solarni 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.

### **5.2.3. Uvjeti gradnje vodnogospodarskog sustava**

#### **5.2.3.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbnog sustava**

#### **Članak 37.**

- (1) Rješenje sustava vodoopskrbe načelno je određeno na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.c. Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Vodoopskrba svih potrošača omogućit će se izgradnjom nove vodovodne mreže za potrebe sanitarne i protupožarne opskrbe vodom u pravilu unutar planiranih prometnica te njezinim spajanjem na vodoopskrbne cjevovode izvan obuhvata Plana.
- (3) Vodoopskrbna mreža osigurat će potrebne količine sanitarne i protupožarne vode za izgradnju vanjske hidrantske mreže. Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže sukladno posebnim propisima.
- (4) Profil i položaj svakog cjevovoda definirat će se temeljem potreba planiranih građevina koji će se opskrbljivati. Po mogućnosti potrebno je predvidjeti prstenasti sustav vodoopskrbnih cjevovoda kako bi se omogućila što kvalitetnija opskrba vodom.
- (5) Prilikom osiguranja koridora za izgradnju novih vodoopskrbnih cjevovoda te polaganje novih komunalnih instalacija u blizini postojećih vodoopskrbnih cjevovoda potrebno je nastojati da horizontalni svijetli razmak između vanjske stijenke vodoopskrbnog cjevovoda i drugih komunalnih instalacija bude minimalno 1,5 m, minimalni svijetli

razmak u vertikalnom mjerenju mora biti veći od 0,5 m, a razmak u odnosu na objekte, stupove i drvorede veći od 2,50 m. Minimalna dubina vodoopskrbnog cjevovoda mora biti 1,0 m ispod razine tla (do tjemena cijevi) u svrhu održavanja optimalne temperature vode.

- (6) Kod križanja sa sustavom odvodnje cjevovod javne odvodnje obavezno prolazi ispod vodoopskrbnog cjevovoda.

#### 5.2.3.2. Uvjeti gradnje sustava odvodnje

##### Članak 38.

- (1) Rješenje sustava odvodnje otpadne i oborinske vode načelno je određeno na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.c. Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Iako je u kontaktnoj zoni Plana, u Ulici Boze i Nikole Bionde i Velikogoričkoj ulici izgrađen mješoviti sustav odvodnje s kolektorima profila Ø100 i Ø120 cm, unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne vode i oborinske vode s prometnih i drugih površina. Postojeći mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda biti će u funkciji odvodnje sanitarnih i oborinskih voda do ispunjenja uvjeta za njegov postupni prijelaz u razdjelni sustav.
- (3) Otpadne vode budućih građevina na prostoru Plana priključivat će se na postojeće kolektore u Velikogoričkoj ulici i Ulici Bože i Nikole Bionde, te na planirani javni kanal u novoplaniranoj sabirnoj prometnici (SP) uz južni rub obuhvata Plana.
- (4) Unutar novoplaniranih prometnica unutar obuhvata Plana planiraju se novi javni kanali odvodnje otpadnih voda čiji će se profili odrediti na temelju veličine i namjene pripadajuće slivne površine.
- (5) Trase budućih javnih kanala određene su načelno i detaljnije će se odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i tlocrtno i visinski uskladiti s drugim komunalnim instalacijama.
- (6) Kod planiranja visinskih elemenata uređenja prostora Plana (kote uređenih prometnica i terena) potrebno je voditi računa da se svi novoizgrađeni javni kanali gravitacijski priključuju na postojeći sustav javne odvodnje. Zbog visokih nivoa usporne vode u kolektoru Savica, kota uređenog terena na prostoru Plana mora biti minimalno na kotama okolnog uređenog terena naselja Borovje.
- (7) Cjelokupni sustav odvodnje treba biti projektiran i izgrađen sukladno posebnim propisima.
- (8) Odvodnju oborinskih voda, odnosno njeno zbrinjavanje, u pravilu je potrebno osigurati na način da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi.
- (9) Odvodnju oborinskih voda s građevne čestice treba riješiti na način da se čiste oborinske vode s krovova građevina ispuštaju u prirodni teren ili u spremnike za navodnjavanje parkovnih površina (mogućnost izvedbe ukopanog ili površinskog spremnika za navodnjavanje ozelenjenih površina na parceli).
- (10) Oborinske vode s prometnih i parkirališnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki sa ugrađenim taložnikom i separatorom masti i ulja.
- (11) Odvodnju oborinskih voda s prometnica i javnih površina moguće je izvesti i primjenom rješenja utemeljenih na prirodi (filtracijski pojasevi, bioretencije, infiltracijski jarci, kišni vrtovi, lagune i sl.) uz obvezu cjelovitog sagledavanja slivnog područja.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA

### Članak 39.

- (1) Planom su određene zone javnih zelenih površina – javni parkovi (Z1) i zaštitnih zelenih površina (Z) koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1.000.
- (2) Pri odabiru vrsta visoke i niske vegetacije kod uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina treba voditi računa o tome da se pored zadovoljenja estetske funkcije, odaberu autohtone i/ili udomaćene vrste primjerene ovom prostoru te one vrste koje nisu alergeni kako ne bi štetile stanovnicima naselja.
- (3) Površine javnih i zaštitnih zelenih površina moraju biti dostupne svim kategorijama korisnika i dobnih skupina od najmlađih do najstarijih stanovnika, posjetitelja, prolaznika, rekreativaca, kućnih ljubimaca i posebice osobama s poteškoćama u kretanju.
- (4) Obvezno je postavljanje kvalitetne urbane opreme izrađene od materijala otpornog na atmosferilije (metal, impregnirano drvo, kamen).

### Članak 40.

- (1) Zone javnih zelenih površina – javni parkovi (Z1) i zaštitne zelene površine (Z) na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 3.a. Oblici zaštite, u mjerilu 1:1000, planirane su kao područja u sustavu zelene infrastrukture.
- (2) Područja u sustavu zelene infrastrukture funkcionalno se povezuju s drugim zelenim ili vodnim površinama ili elementima te su u stanju pružiti niz usluga ekosustava (usluge reguliranja (klima, poplave, upojnost), kulturne usluge (rekreacija) i popratne usluge (oprašivanje)).

### 6.1. Uvjeti uređenja javne zelene površine – javni park (Z1)

#### Članak 41.

- (1) Javni parkovi u obuhvatu Plana uređuju se na površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1.000, a označene su kao javne zelene površine - javni park (Z1).
- (2) Javni park uređuje se s visokim i niskim zelenilom, drvoredima, spravama za dječju igru, klupama za sjedenje i drugom urbanom opremom.
- (3) Moguće je u cilju uređivanja parkovne površine graditi paviljone do 50 m<sup>2</sup> GBP-a, sanitarne čvorove, fontane, dječja igrališta te uređivati staze, odmorišta i sl. tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5 % ukupne površine parka.
- (4) Uređenjem javnih zelenih površina potrebno je predvidjeti zadržavanje visinske kote pješačko-biciklističkih površina na postojećoj visini terena, dok se parkovna proširenja, kao i proširenja na kojima se uređuju rekreacijske površine i dječja igrališta mogu upuštati do približno 0,7 m
- (5) Sve ozelenjene površine moraju osigurati najvišu razinu procjednosti.
- (6) U sklopu javne zelene površine moguća je gradnja građevina komunalne infrastrukture (infiltracijske građevine i sl.), linijskih vodova infrastrukture i drugih rješenja utemeljenih na prirodi (bio retencije i sl.) koje je potrebno uklopiti u krajobrazno uređenje.

## 6.2. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina (Z)

### Članak 42.

- (1) Zone zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju dijelove naselja koji funkcioniraju uglavnom kao tamponi između različitih namjena, uglavnom između prometnica i okolnih sadržaja, ali imaju i estetsku funkciju te služe kao poveznica između elemenata zelene infrastrukture.
- (2) Unutar zaštitnog zelenila moguće je uređenje visokim i niskim zelenilom te oblikovanje pješačkih i/ili biciklističkih staza.
- (3) Na zaštitnim zelenim površinama dopušta se gradnja manjih komunalnih i infrastrukturnih građevina (infiltracijske građevine i sl.), linijskih vodova infrastrukture i drugih rješenja utemeljenih na prirodi.

## 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 43.

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena na temelju posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode i nema zaštićenih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 44.

- (1) Na području obuhvata Plana s otpadom se postupa u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Zagreba i posebnim propisima iz područja gospodarenja otpadom.
- (2) Planom se predviđa sistem izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog i korisnog otpada.
- (3) Posude/kontejnere za skupljanje komunalnog otpada kao i za prikupljanje korisnog otpada treba smjestiti na građevnu česticu za svaku građevinu pojedinačno sukladno posebnim uvjetima komunalnog poduzeća.
- (4) Iznimno, posude/spremnike za prikupljanje korisnog otpada moguće je smjestiti na javnim površinama i postavljaju se tako da je do njih omogućen pristup komunalnom vozilu, te da ne ometaju normalno prometovanje na javnim prometnim površinama.

## 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 45.

- (1) Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.
- (2) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.
- (3) Mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš provest će se:
  - a. gradnjom komunalne infrastrukturne mreže,

- b. sadnjom drvoreda duž prometnica i na otvorenim parkiralištima,
- c. zadržavanjem određenog postotka prirodnog terena na pojedinoj građevnoj čestici,
- d. sustavom odvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada,
- e. ograničenjem dopuštene razine vanjske buke unutar Plana sukladno posebnom propisu.

## 9.1. Zaštita vode

### Članak 46.

- (1) Područje obuhvata Plana nalazi se u zoni sanitarne zaštite izvorišta - III. zoni – zoni ograničenja i nadzora sukladno posebnom propisu.
- (2) U predmetnoj III. zoni sanitarne zaštite izvorišta posebno se zabranjuje:
  - a. ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
  - b. skladištenje i odlaganje otpada,
  - c. građenje prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodni prijamnik.
- (3) Mjere zaštite podzemnih voda, osim u skladu s odredbama posebnih propisa, provode se:
  - a. izgradnjom javnoga vodoopskrbnog sustava i obvezom priključenja svih građevina na njega;
  - b. izgradnjom javnoga vodonepropusnog sustava odvodnje s odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta i obvezom priključenja svih građevina na njega;
  - c. trajnom obavezom kontrole vodonepropusnosti sustava odvodnje;
  - d. izgradnjom oborinske odvodnje u sklopu kolnih i/ili pješačkih površina s obaveznom ugradnjom dodatnih pročištača i odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta;
  - e. pri korištenju kolnih i/ili pješačkih površina, osim provođenja posebnih mjera zaštite obavezno je i praćenje utjecaja kolnih i/ili pješačkih površina na stanje podzemnih voda;
  - f. sustavnim praćenjem stanja podzemnih voda na području zone;
  - g. osiguranjem prirodnog toka voda preko zelenih površina (prirodnog terena, zelenih krovova).

## 9.2. Zaštita zraka

### Članak 47.

- (1) Na prostoru obuhvata Plana zaštita zraka provodit će se smanjenjem emisije onečišćujućih tvari u zrak i to ograničavanjem emisije i propisivanjem tehničkih standarda u skladu s posebnim propisima.
- (2) Na području obuhvata Plana nije dozvoljena gradnja građevina za djelatnosti koje izazivaju zagađenje zraka.

## 9.3. Zaštita tla

### Članak 48.

- (1) Mjere zaštite tla provode se osiguravanjem čistoće prostora i sprečavanjem zagađenja planiranjem sustava izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada, kao i izgradnjom nepropusnog sustava odvodnje.

- (2) U cilju zaštite tla potrebno je kvalitetno održavati i štititi zelene površine, ozelenjene dijelove građevina i građevnih čestica.

#### 9.4. Zaštita od buke

##### Članak 49.

Zaštita od buke provodi se u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od buke. Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke.

#### 9.5. Zaštita od požara

##### Članak 50.

- (1) Mjere zaštite od požara potrebno je provoditi u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od požara i planom zaštite od požara.
- (2) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, sve planirane građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina sukladno propisanim međusobnim udaljenostima građevina na građevnoj čestici koje su definirane Planom i posebnim propisima.
- (3) U svrhu omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža moraju se, ako ne postoje, predvidjeti unutarnja i vanjska hidrantska mreža.
- (4) Građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da ispunjavaju bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara utvrđene posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

#### 9.6. Mjere zaštite od velikih nesreća

##### Članak 51.

- (1) Urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća planiraju se u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od velikih nesreća. Velike nesreće na koje se može utjecati provođenjem urbanističkih mjera zaštite su toplinski val i potres.
- (2) Toplinski val je ekstremna vremenska pojava prouzročena klimatskim promjenama koja ima značajne negativne posljedice na gospodarstvo, a ugrožava i život i zdravlje ljudi. Na razini obuhvata Plana, mjere zaštite u cilju smanjenja negativnog utjecaja toplinskog vala su zaštita postojećega visokog zelenila u obuhvatu Plana i dodatno ozelenjivanje visokim zelenilom, uređenje partera kao prirodnih i procijedih površina u najvećoj mogućoj mjeri, korištenje materijala i boja koji ne privlače sunčevu toplinu.
- (3) Sklanjanje stanovništva, u skladu s posebnim propisom, organizira se u najbližoj namjenskoj građevini za sklanjanje ili drugom pogodnom prostoru koji omogućava optimalnu zaštitu s prilagodbom ili bez nje (podrumske i druge prostorije u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te komunalne i druge građevine ispod površine tla namijenjene javnoj uporabi, kao što su trgovine i drugi pogodni prostori).
- (4) Obuhvat Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u zoni VIII° seizmičnosti (po MCS). Izgradnja građevina mora se provoditi u skladu sa zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 52.

- (1) Provedba Plana provodi se neposredno sukladno ovim Odredbama za provedbu i grafičkim priložima Plana.
- (2) U procesu projektiranja i realizacije planiranih građevina u obuhvatu Plana treba zadovoljiti standarde energetske učinkovitosti s ciljem ostvarivanja kvalitetnijeg okoliša.

### 10.1. Arhitektonski natječaji

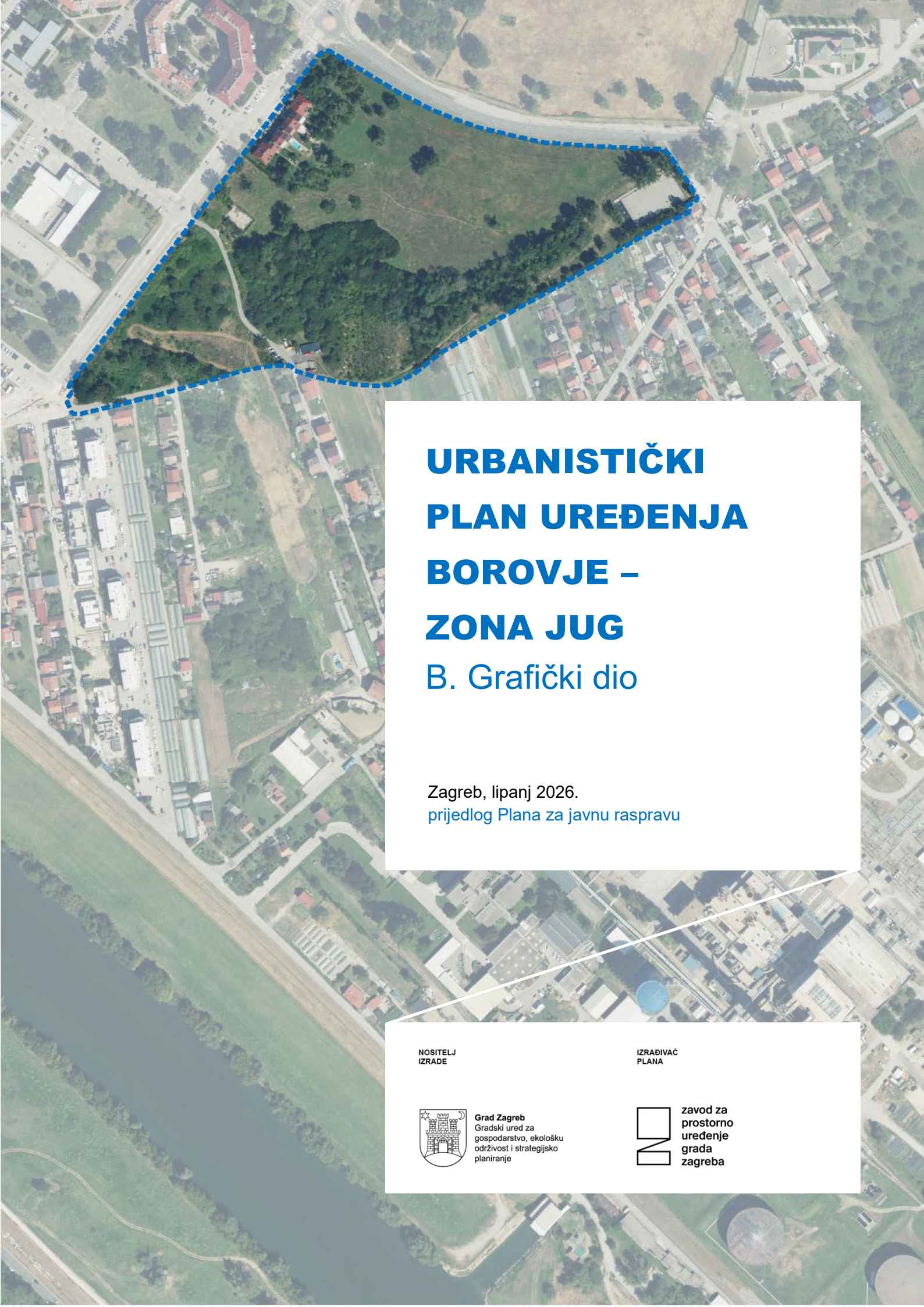
#### Članak 53.

- (1) S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora i građevina preporuča se provedba otvorenog arhitektonskog natječaja za sve građevine u zonama mješovite-pretežito stambene namjene (M1), izuzev onih u kazeti M1-12, sukladno posebnom propisu na način da se za zgrade unutar jednog pravila provedbe daje jedno natječajno idejno rješenje.
- (2) Preporuča se provedba otvorenog natječaja za cjelovito krajobrazno i hortikulturno uređenje javnih zelenih površina – javnih parkova (Z1), zone sportsko-rekreacijske namjene (R2) za igrališta na otvorenom i pješačkih površina (IS-1).

### 10.2. Rekonstrukcija postojećih građevina

#### Članak 54.

- (1) Postojeće građevine koje su u skladu s planiranom namjenom rekonstruiraju se prema uvjetima za novu gradnju.
- (2) Rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri koji nisu u skladu s propisanim mogu zadržati, ali bez povećanja i pogoršanja uvjeta.



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG B. Grafički dio

Zagreb, lipanj 2026.  
prijedlog Plana za javnu raspravu

NOSITELJ  
IZRADE



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

IZRAĐIVAC  
PLANA



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba

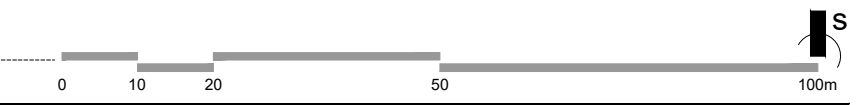
# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

MJ. 1:1000

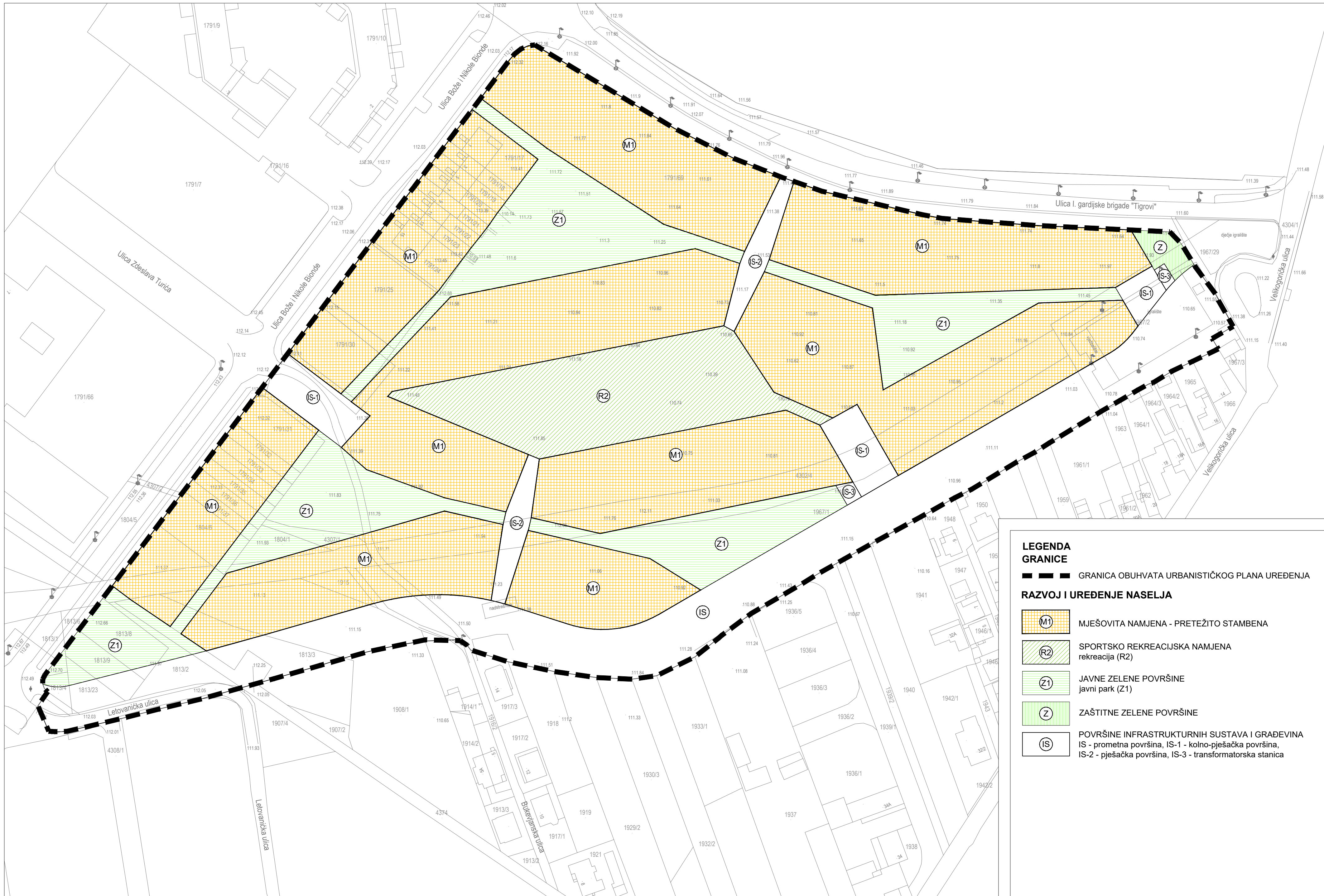


GRAD ZAGREB		
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>		
Naziv kartografskog prikaza: Korištenje i namjena površina		
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)		Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" J.)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (od ____ godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.		Javni uvid održan je od ____ do ____ godine.
Nositelj izrade: <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  M.P.  po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike	
Stručni izrađivač:	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martičeva 14, Zagreb	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  M.P.  Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arch.	
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:	Odgovorni voditelj izrade Plana:  M.P.  Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch.	Dijana Krstanović, dipl.ing.grad. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Momar, dipl.ing.arch. Ana Topić, mag.ing.arch.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.		
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  M.P.  Matej Mišić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:  _____ (ime, prezime i potpis)	

**LEGENDA**  
**GRANICE**  
 GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
- SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)
- JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1)
- ZAŠITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA I GRADEVINA  
IS - prometna površina, IS-1 - kolno-pješačka površina, IS-2 - pješačka površina, IS-3 - transformatorska stanica



# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

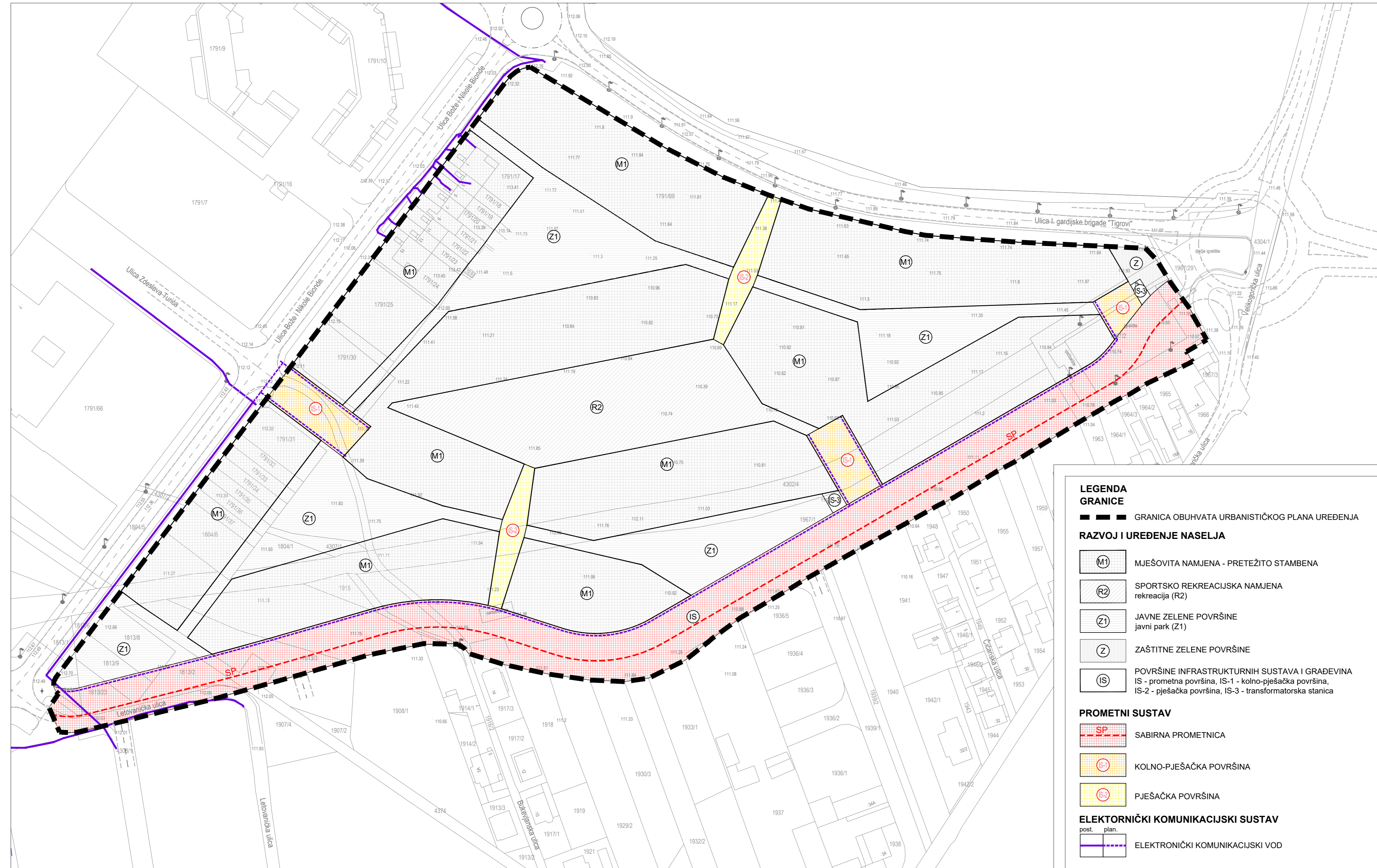
- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | 2.a. PROMETNI I KOMUNIKACIJSKI SUSTAV

MJ. 1:1000

GRAD ZAGREB		
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>		
Naziv kartografskog prikaza: Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža Prometni i komunikacijski sustav		
Broj kartografskog prikaza: 2.a.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)		Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" /)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku ( od _____ godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.		Javni uvid održan je od _____ do _____ godine.
Nositelj izrade: <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
M.P.	_____ po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike	
Stručni izrađivač:	_____ <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b> Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio Plan:	Odgovorna osoba izrađivača Plana:	
M.P.	_____ Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.	
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:	Odgovorni voditelj izrade Plana:	
M.P.	_____ Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana: Dijana Krstanović, dipl.ing.grad. Mag.ing.prosp.arch. Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Martina Margetić, dipl.iur. Marta Turk, mag.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nives Mornar, dipl.ing.arch. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch.		
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.		
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:	
M.P.	_____ Matej Mišić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:	
_____ (ime, prezime i potpis)		



**LEGENDA**

**GRANICE**

— GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

- (M1) MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
- (R2) SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)
- (Z1) JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1)
- (Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- (IS) POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA I GRAĐEVINA  
IS - prometna površina, IS-1 - kolno-pješačka površina, IS-2 - pješačka površina, IS-3 - transformatorska stanica

**PROMETNI SUSTAV**

- SP SABIRNA PROMETNICA
- IS-1 KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA
- IS-2 PJEŠAČKA POVRŠINA

**ELEKTORNIČKI KOMUNIKACIJSKI SUSTAV**

- post. plan. ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI VOD

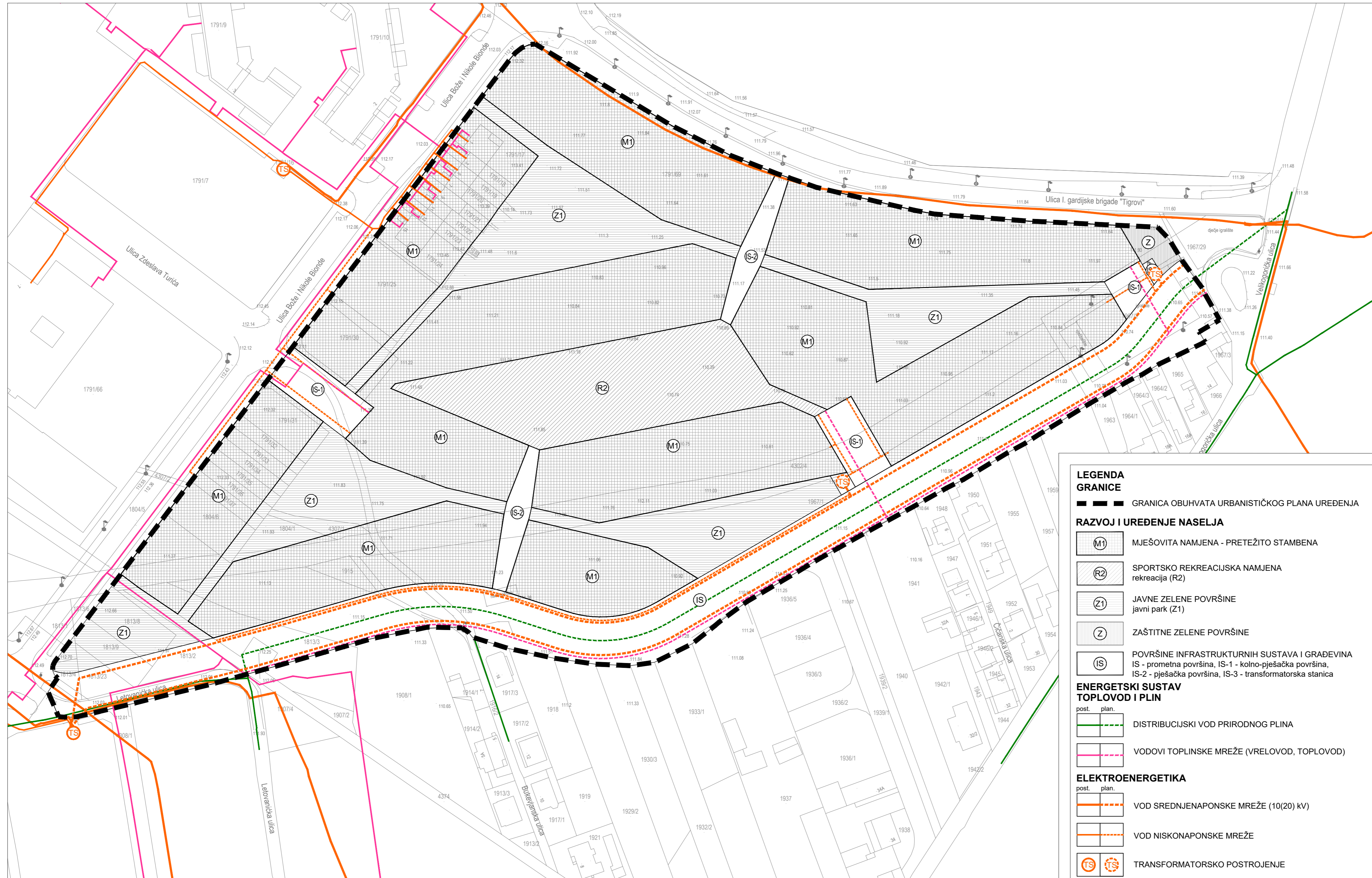
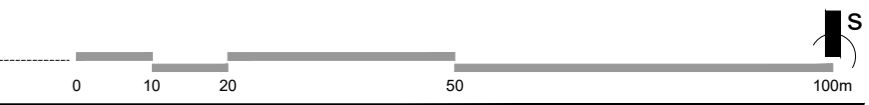
# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.b. ENERGETSKI SUSTAV

MJ. 1:1000



**LEGENDA**

**GRANICE**

— GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

(M1) MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

(R2) SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)

(Z1) JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1)

(Z) ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

(IS) POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA I GRADEVINA  
IS - prometna površina, IS-1 - kolno-pješačka površina, IS-2 - pješačka površina, IS-3 - transformatorska stanica

**ENERGETSKI SUSTAV**

**TOPLOVOD I PLIN**

post. plan. — DISTRIBUCIJSKI VOD PRIRODNOG PLINA

— VODOVI TOPLINSKE MREŽE (VRELOVOD, TOPLOVOD)

**ELEKTROENERGETIKA**

post. plan. — VOD SREDNENAPONSKE MREŽE (10(20) kV)

— VOD NISKONAPONSKE MREŽE

(TS) TRANSFORMATORSKO POSTROJENJE

GRAD ZAGREB		
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>		
Naziv kartografskog prikaza: Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža Energetski sustav		
Broj kartografskog prikaza: 2.b.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)		Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" /)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (_____, od _____ godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.		Javni uvid održan je od _____ do _____ godine.
Nositelj izrade:	<b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike
Stručni izrađivač:	<b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b> Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:	M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana:  Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana:	Dijana Krstanović, dipl.ing.grad. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch.	
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom.	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  Matej Mišić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:  (ime, prezime i potpis)	

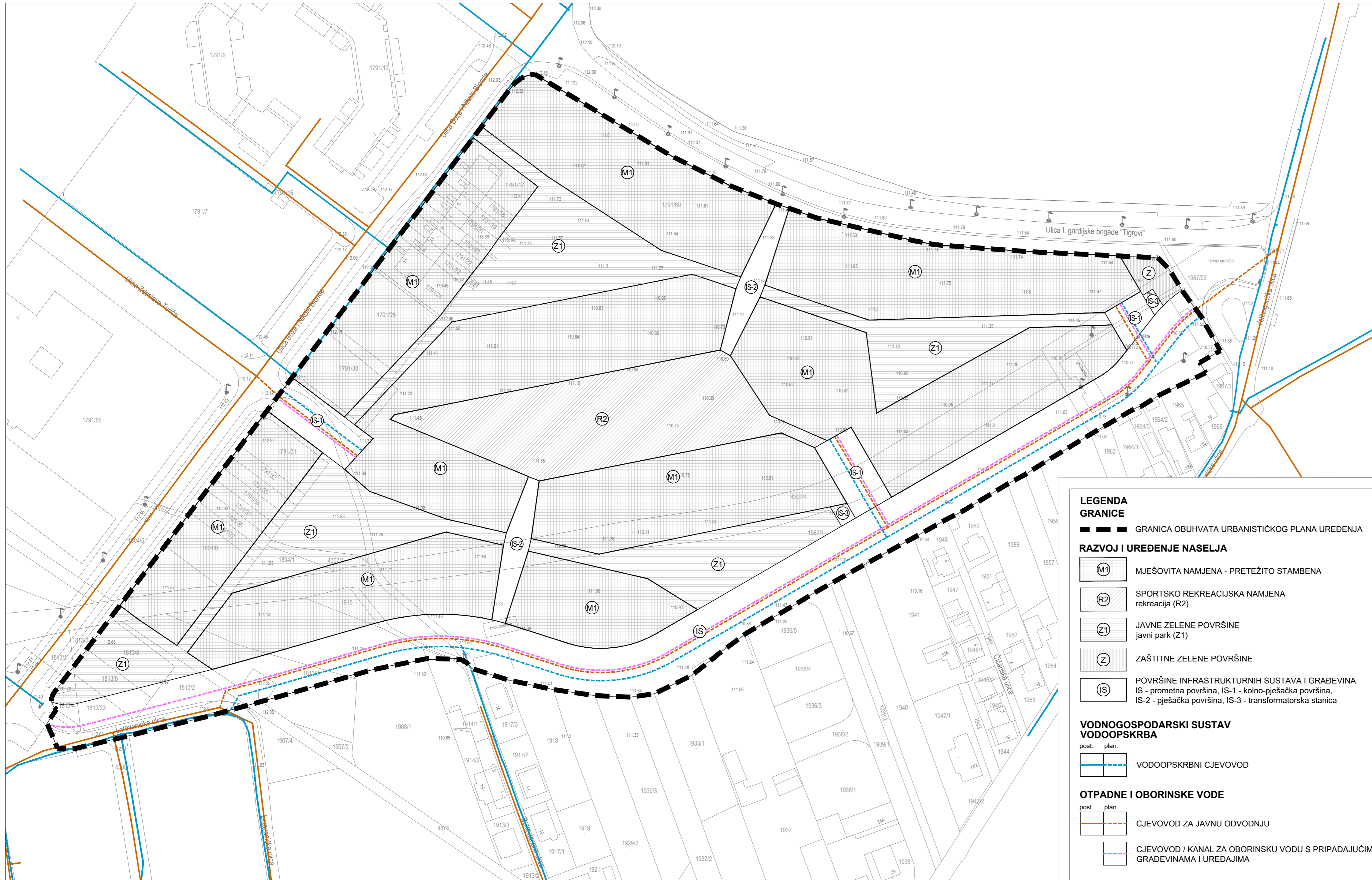
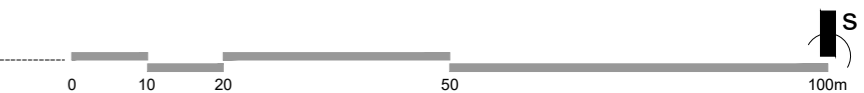
# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.c. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

MJ. 1:1000



**LEGENDA**

**GRANICE**  
 GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)

JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1)

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA I GRAĐEVINA  
 IS - prometna površina, IS-1 - kolno-pješačka površina, IS-2 - pješačka površina, IS-3 - transformatorska stanica



**VODNOGOSPODARSKI SUSTAV VODOOPSKRBA**

post. plan.  
 VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

**OTPADNE I OBORINSKE VODE**

post. plan.  
 CJEVOVOD ZA JAVNU ODVODNJU

CJEVOVOD / KANAL ZA OBORINSKU VODU S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I UREĐAJIMA

GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>	
Naziv kartografskog prikaza: Prometna, ulična i komunalna infrastruktura mreža Vodnogospodarski sustav	
Broj kartografskog prikaza: 2.c.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)	
Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" / /)	
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (_____, od _____ godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.	
Javni uvid održan je od _____ do _____ godine.	
Nositelj izrade:  <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: _____	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike
M.P.	
Stručni izrađivač:  <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan: _____	Odgovorna osoba izrađivača Plana: _____
M.P.	Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arch.
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana: _____	Odgovorni voditelj izrade Plana: _____
M.P.	Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch.	Dijana Krstanović, dipl.ing.grad. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arch. Ana Topić, mag.ing.arch.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolec, dipl.ing.prom.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: _____	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: _____
M.P.	Matej Mišić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____	Pečat nadležnog tijela: _____
(ime, prezime i potpis)	

# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug



- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 3.a. OBLICI ZAŠTITE

MJ. 1:1000

### GRAD ZAGREB


Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>	
Naziv kartografskog prikaza: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina Oblici zaštite	
Broj kartografskog prikaza: 3.a.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" /)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (_____. godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.	Javni uvid održan je od _____. do _____. godine.
Nositelj izrade:  <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike
Stručni izrađivač:  <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:  M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  _____ Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arch.
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:  M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana:  _____ Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch.	Dijana Krstanović, dipl.ing.građ. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arch. Ana Topić, mag.ing.arch.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:  M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  _____ Matej Mišić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:  _____

### LEGENDA

#### GRANICE

 GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA


#### TLO

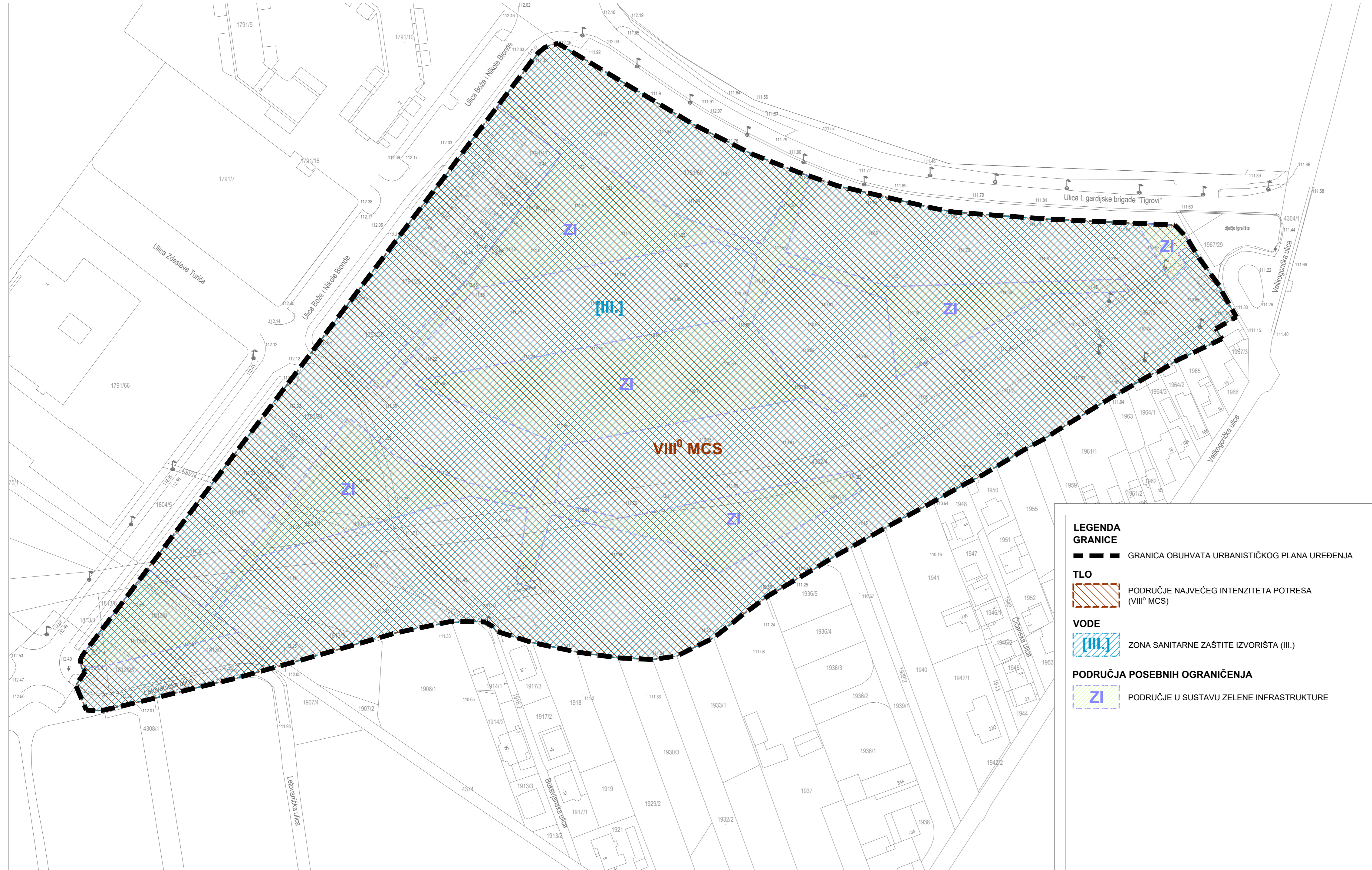
 PODRUČJE NAJVEĆEG INTENZITETA POTRESA (VIII<sup>o</sup> MCS)

#### VODE

 ZONA SANITARNE ZAŠTITE IZVORIŠTA (III.)

#### PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA

 PODRUČJE U SUSTAVU ZELENE INFRASTRUKTURE



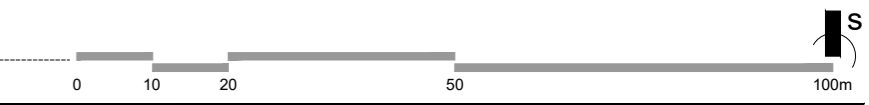
# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

- prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 3.b. OBLICI KORIŠTENJA

MJ. 1:1000



**LEGENDA**

**GRANICE**

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- M1-1 GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE I OZNAKA KAZETE

**OBLICI KORIŠTENJA**

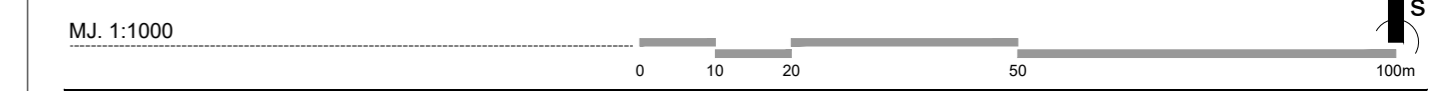
- SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, NOVA GRADNJA)
- NOVA GRADNJA

GRAD ZAGREB		
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>		
Naziv kartografskog prikaza: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina Oblici korištenja		
Broj kartografskog prikaza: 3.b.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)		Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" /)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (_____, od _____ godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.		Javni uvid održan je od _____ do _____ godine.
Nositelj izrade:	<b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
M.P.	po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike	
Stručni izrađivač:	<b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	Odgovorna osoba izrađivača Plana:	
M.P.	Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.	
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:	Odgovorni voditelj izrade Plana:	
M.P.	Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana:	Dijana Krstanović, dipl.ing.građ. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch.	Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.		
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:	
M.P.	Matej Mišić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:	
_____ (ime, prezime i potpis)		

# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug

- prijedlog Plana za javnu raspravu

## 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE



GRAD ZAGREB		
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE - ZONA JUG</b>		
Naziv kartografskog prikaza: Način i uvjeti gradnje		
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje-zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 42/23.)		Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug ("Službeni glasnik Grada Zagreba" /.../)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku ( ... godine), te na mrežnim stranicama MPUGI i Grada Zagreba.		Javni uvid održan je od ... do ... godine.
Nositelj izrade: <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike	
Stručni izrađivač: <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b> Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martičeva 14, Zagreb		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan: M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana: _____ Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.	
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana: M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana: _____ Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana: Dijana Krstanović, dipl.ing.grad. Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Martina Margetić, dipl.iur. Marta Turk, mag.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nives Mornar, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch. Danijel Zdolec, dipl.ing.prom. Nikša Božić, dipl.ing.arh.		
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.		
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: _____ Matej Mišić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____	Pečat nadležnog tijela: _____ (ime, prezime i potpis)	

**LEGENDA**

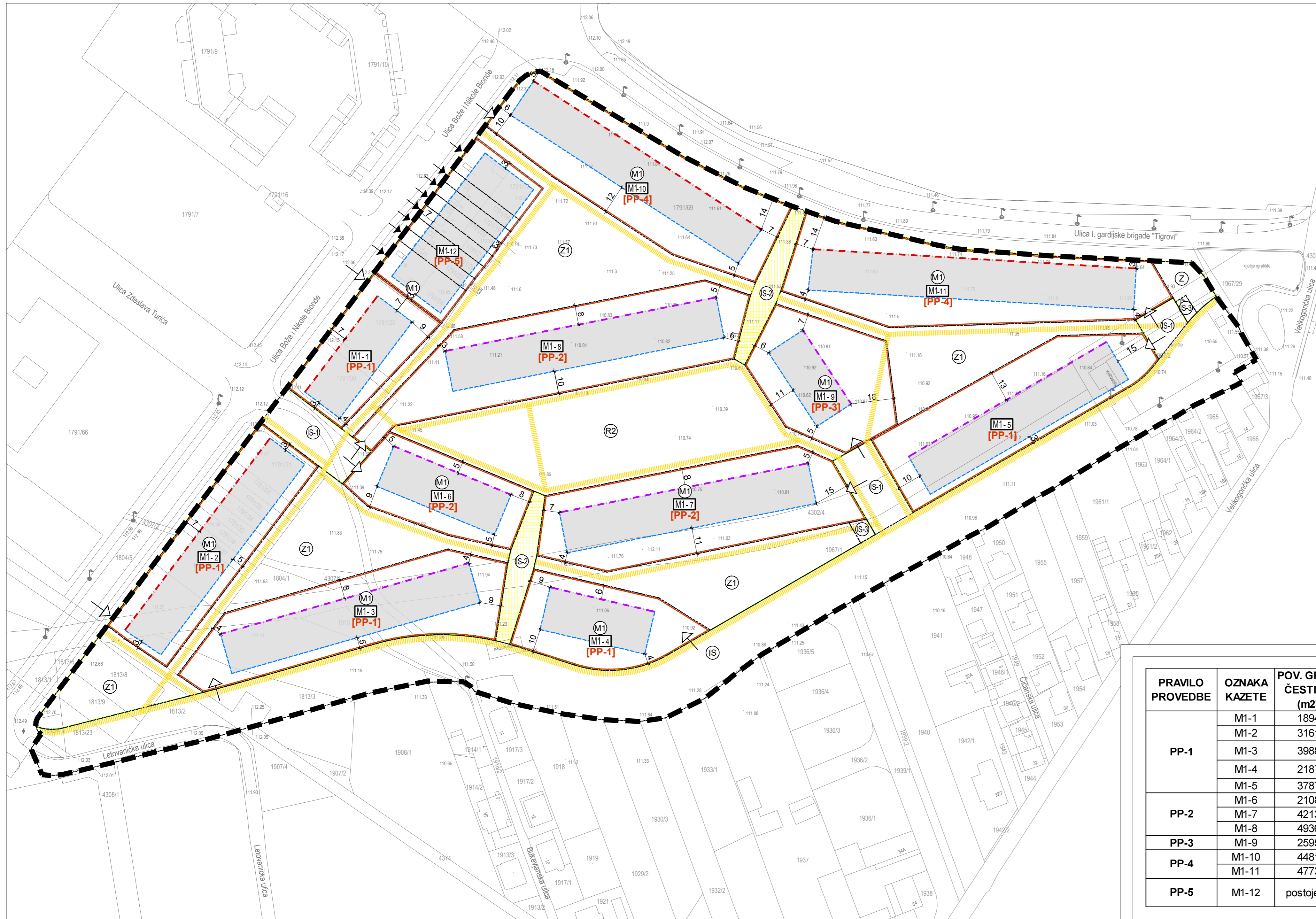
**GRANICE**


- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**UVJETI GRADNJE I UREĐENJA**

- (M1) KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- [M1-1] GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE I OZNAKA KAZETE
- [PP-1] PODRUČJE PRAVILA PROVEDBE
- POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ NADZEMNOG DIJELA ZGRADE
- REGULACIJSKA LINIJA
- OBAVEZNI GRAĐEVINSKI PRAVAC
- LINIJA OBAVEZNOG SMJEŠTAJA GRAĐEVINE/ZGRADE
- MINIMALNA UDALJENOST OD GRANICE GRAĐEVNE ČESTICE
- KOLNI PRISTUPI (POSTOJEĆI / NAČELNO PLANIRANI)
- PARTERNO UREĐENJE SA ZELENILOM
- PREPORUČENI PJEŠAČKI TOKOVI

PRAVILO PROVEDBE	OZNAKA KAZETE	POV. GRAD. ČESTICE (m <sup>2</sup> )	KOEF. IZGRAĐENO STI (kig)	KOEF. ISKORISTIVOSTI NADZEMNI (kisN)	BR. NADZEMNIH ETAŽA	PRIRODNI TEREN
PP-1	M1-1	1894	0,4	1,5	4	30%
	M1-2	3161				
	M1-3	3988				
	M1-4	2187				
PP-2	M1-5	3787	0,4	1,7	5	
	M1-6	2108				
	M1-7	4213				
PP-3	M1-8	4936	0,2	1,6	9	
	M1-9	2595				
PP-4	M1-10	4481	0,4	2,1	6	
	M1-11	4773				
PP-5	M1-12	postojeće	0,4 0,5	ne određuje se	3	30% ili postojeće





# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG

## C. Obrazloženje Plana

Zagreb, lipanj 2026.  
prijedlog Plana za javnu raspravu

NOSITELJ  
IZRADE



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

IZRAĐIVAC  
PLANA



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba

NAZIV ELABORATA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG**  
**prijedlog Plana za javnu raspravu**

---

NOSITELJ IZRADE PLANA: **GRAD ZAGREB**  
**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,**  
**EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO**  
**PLANIRANJE**

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE  
RASPRAVE: po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice  
Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike

---

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**

RAVNATELJ: Nikša Božić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA VODITELJICA  
IZRADE PLANA: Ana Topić, mag.ing.arch.  
ovlaštena arhitektica urbanistica

STRUČNI TIM: Nataša Aralica, dipl.ing.arh.  
Jelena Bule, mag.ing.arch.  
Nikša Božić, dipl.ing.arh.  
Dijana Krstanović, dipl.ing.građ.  
Martina Margetić, dipl.iur.  
Nives Mornar, dipl.ing.arh.  
Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch.  
Ana Topić, mag.ing.arch.  
Marta Turk, mag.ing.arch.  
Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.

SURADNJA: Grgurević & partneri d.o.o.

<b>GRAD ZAGREB</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG prijedlog Plana za javnu raspravu</b>	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug („Službeni glasnik“ Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug („Službeni glasnik“ Grada Zagreba __/__)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (____, od __. ____ godine), te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i GZ	Javni uvid održan je od __. ____ do __. ____ godine:
Nositelj izrade: 	<b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike
Stručni izrađivač: <input checked="" type="checkbox"/> <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18 Privremena adresa: Martičeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: 	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arch.
Pečat odgovornog voditelja Plana:  <b>ANA TOPIĆ</b> mag.ing.arch. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 621	Odgovorni voditelj izrade Plana:  Ana Topić, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi Plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arch. Jelena Bule, mag.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch.	Dijana Krstanović, dipl.ing.građ. Martina Margetić, dipl.iur. Nives Mornar, dipl.ing.arch. Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o.	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  Matej Mišić
Istovjetnost ovog Plana s Izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:  M.P.



## SADRŽAJ

0. UVOD .....	7
Pravna osnova .....	7
Razlozi donošenja .....	8
Zahtjevi javnopravnih tijela .....	8
Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana .....	9
1. POLAZIŠTA .....	10
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru grada .....	10
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru .....	10
1.1.2. Prostorno razvojne značajke .....	12
Podaci o provedenom anketnom urbanističko-arhitektonskom natječaju .....	14
Stanje u prostoru obuhvata Plana .....	15
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost .....	17
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti .....	19
1.1.5. Obveze iz plana šireg područja .....	19
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje .....	23
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA .....	25
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja .....	25
2.1.1. Demografski razvoj .....	25
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture .....	26
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura .....	26
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja .....	27
2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja .....	27
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	27
2.2.2. Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture .....	27
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA .....	29
3.1. Program gradnje i uređenje prostora .....	29
3.2. Osnovna namjena prostora .....	29
3.3. Iskaz površina i prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina .....	30
3.4. Prometna i ulična mreža .....	31
3.5. Komunalna i druga infrastrukturna mreža .....	32
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina .....	33
3.6.1. Oblici korištenja .....	33
3.6.2. Uvjeti i načini gradnje .....	34
3.6.3. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	36
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš .....	37
Prilog 1. Prijedlog strukture izgradnje i plan zelenila – nije obvezani dio Plana .....	38



## 0. UVOD

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug“ (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 83. Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 16/7., 8/09., 7/13., 9/16., 12/16.- pročišćeni tekst, 17/24., 19/24.- pročišćeni tekst, 28/25. i 33/25.- pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP).

U svrhu definiranja načina i uvjeta gradnje za predmetno područje je u sklopu procedure gradskog projekta 2006. godine proveden **javni anketni urbanističko-arhitektonski natječaj**. Prva nagrada dodijeljena je natječajnom rješenju koje su izradili Ivona Jerković, Hrvoje Vidović, Damir Petric i Tomislav Vreš.

Sukladno članku 107. GUP-a za Plan je izrađen „**Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug**“ (u daljnjem tekstu: Program) koji je izradila firma Grgurević & partneri d.o.o. u listopadu 2023. godine.

Po usvajanju Programa sastavljen je nacrt Odluke o izradi te je provedena ocjena o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš kojom je utvrđeno da **nije potrebno provesti stratešku procjenu**. Gradonačelnik je u prosincu 2023. donio „*Zaključak kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja Borovje – zona jug*“ (KLASA: 350-02/23-03/32, URBROJ: 251-01-12-23-2, Zagreb, 8. prosinca 2023.).

Izrada Plana započela je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug** („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 42/23) (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi) koju je Gradska skupština Grada Zagreba donijela na 29. sjednici 13. prosinca 2023.

Grad Zagreb je putem Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje te sukladno GUP-u i Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) u ožujku 2025. godine zatražio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba izradu predmetnog UPU-a.

### Pravna osnova

**Pravna osnova** za izradu ovog prostornog plana je:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 155/25),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98., 39/04., 45/04., 163/04. i 8/11.),
- Pravilnik o prostornim planovima („Narodne novine“ br. 152/23.)
- Prostorni plan 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, 35/25. i 39/25.-pročišćeni tekst),
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 16/7., 8/09., 7/13., 9/16., 12/16.- pročišćeni tekst, 17/24., 19/24.- pročišćeni tekst, 28/25. i 33/25. - pročišćeni tekst) i
- ostali važeći zakonski i podzakonski akti.

U siječnju 2026. godine na snagu je stupio novi Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 155/25.) koji u Prijelaznim i završnim odredbama u članku 236. stavak 2. navodi da će se postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti do 31. prosinca 2023. prema odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) dovršiti sukladno odredbama tog Zakona. Stoga je pravna osnova za izradu ovog Plana tzv. „stari“ Zakon.

## Razlozi donošenja

**Razlozi za donošenje Plana** utvrđeni su stavcima 1. i 2. članka 3. Odluke o izradi, a odnose se prioritetno na temu programa javnog stanovanja koja se planira realizirati unutar obuhvata Plana te obvezu izrade Plana sukladno GUP-u.

## Zahtjevi javnopravnih tijela

Za potrebe izrade Plana, a u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.; u daljnjem tekstu: Zakon), Nositelj izrade Plana dostavio je svim nadležnim javnopravnim tijelima Odluku o izradi s pozivom za dostavu zahtjeva za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu te su se očitovala sljedeća javnopravna tijela:

1. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel razvoja odvodnje i suglasnosti, Odjel razvoja odvodnje i suglasnosti, Folnegovičeva 1, 10000 Zagreb;
2. GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o., Sektor razvoja i investicija, Radnička cesta 1, 10000 Zagreb;
3. VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel razvoja vodoopskrbe, suglasnosti i istraživanja, Folnegovičeva 1, 10000 Zagreb;
4. HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb;
5. HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Gunduličeva 32, 10000 Zagreb;
6. GRADSKA ČETVRT PEŠČENICA - ŽITNJAK, Zapoljska 1, 10000 Zagreb.

Svi pristigli zahtjevi su obrađeni i sastavni su dio ovog Elaborata. Ostala javnopravna tijela (koja nisu dostavila svoje zahtjeve) navedena su u Odluci o izradi u članku 10. Sukladno Zakonu ukoliko zahtjev nije dostavljen u za to predviđenom zakonskom roku smatra se da zahtjeva nema.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje- Sektor za strategijsko i prostorno planiranje je za potrebe izrade Plana osigurao topografsko-katastarsku podlogu u digitalnom vektorskom formatu za područje obuhvata Plana. Grafički dio plana izrađen je u mjerilu 1:1.000.

## Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

S obzirom da je od izrade natječajnog rješenja, koji je podloga za izradu Plana, prošlo skoro 20 godina izrađena je „**Stručna podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug – novelacija stručnog rješenja**“ (u daljnjem tekstu: Stručna podloga). Stručnu podlogu izradila je tvrtka Grgurević & partneri d.o.o. u prosincu 2025. godine i njom je natječajno rješenje analizirano i provjereno te je predložena dorada i novelacija u više segmenata – među ostalim: tipovi i kapaciteti višestambenih zgrada, prateći sadržaji naselja, prostorni pokazatelji po građevnim česticama, namjena površina te prometno rješenje s posebnim osvrtom na promet u mirovanju. Stručna podloga korištena je kao podloga za izradu Plana.

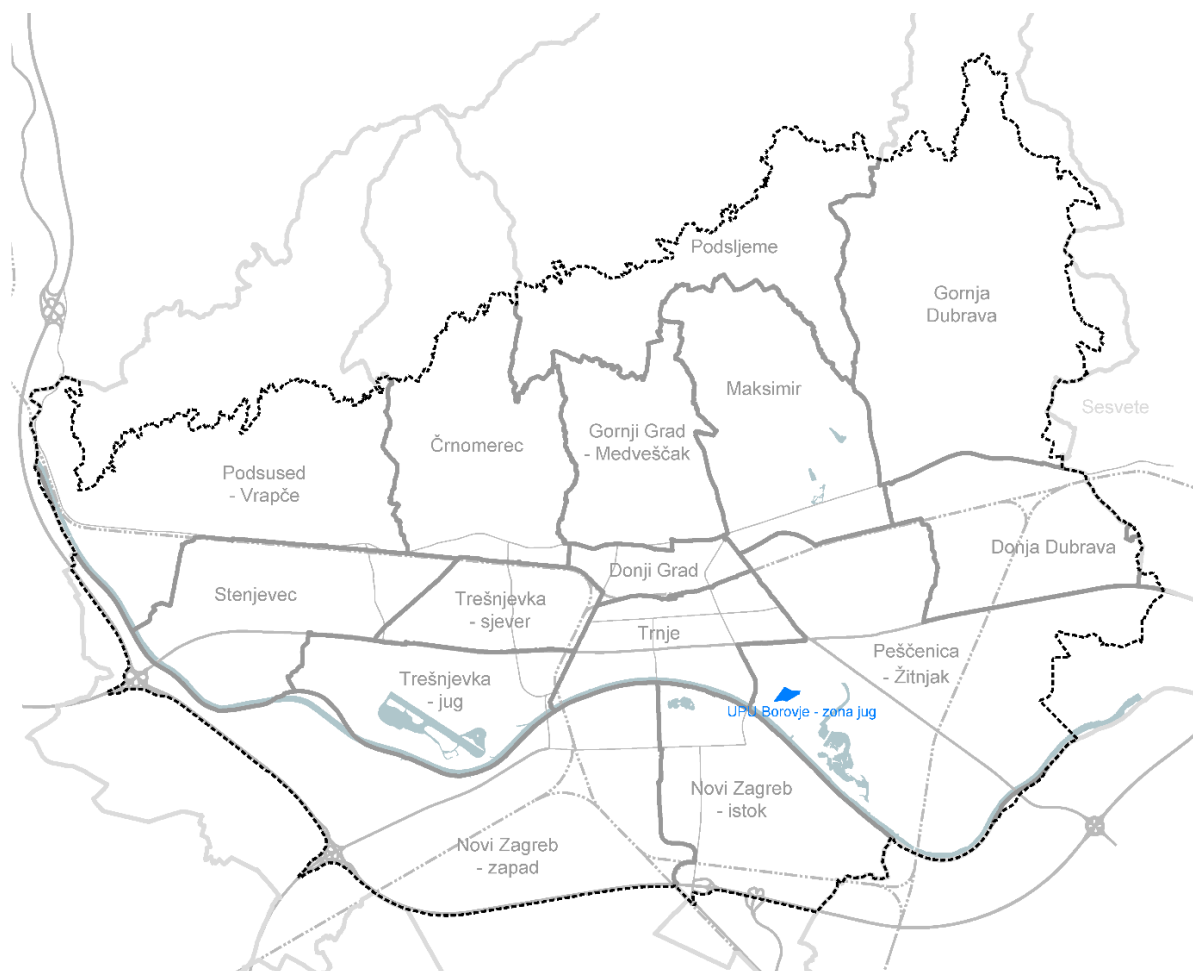
## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru grada

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje Plana nalazi se u jugoistočnom dijelu Zagreba u gradskoj četvrti Peščenica-Žitnjak. Šire područje omeđeno je jakim gradskim prometnicama – Radničkom cestom, Slavanskom avenijom i Avenijom Marina Držića te rijekom Savom. Prostor karakterizira kontrast konsolidiranih i planski formiranih naselja, Folnegovićevog naselja i postojećeg dijela naselja Borovje, smještenih u istočnom i sjeveroistočnom dijelu ovog područja, nekonsolidiranih područja u kojima se preklapaju stari savski rukavci i prisavske ravnice sa spontanom stambenom izgradnjom nastalom na poljoprivrednoj parcelaciji, kao i s potezom proizvodnih i poslovnih kompleksa uzduž dijela Slavonske avenije i cijele Radničke ceste.

Na spoju konsolidiranih i nekonsolidiranih dijelova opisanog šireg područja, smješteno je uglavnom neizgrađeno područje koje obuhvaća predmetni urbanistički plan uređenja.



Slika 1. Položaj UPU-a na širem gradskom području

## Obuhvat Plana

**Obuhvat Plana** definiran je Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba i Odlukom o izradi na sljedeći način:

- › sa sjeveroistoka je omeđen Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“ s tim da je granica povučena po liniji rezervacije proširenja postojeće ulice sukladno GUP-u,
- › sa sjeverozapada istočnim rubom Ulice Bože i Nikole Bionde,
- › s juga južnim rubom Letovaničke ulice te
- › položen južnom granicom k.č. 1967/1 k.o. Žitnjak i južnom i istočnom granicom k.č. 1967/2 k.o. Žitnjak.

**Ukupna površina obuhvata Plana iznosi oko 7,27 ha.**



Slika 2. Obuhvat Plana na ortofoto prikazu i geodetskoj podlozi

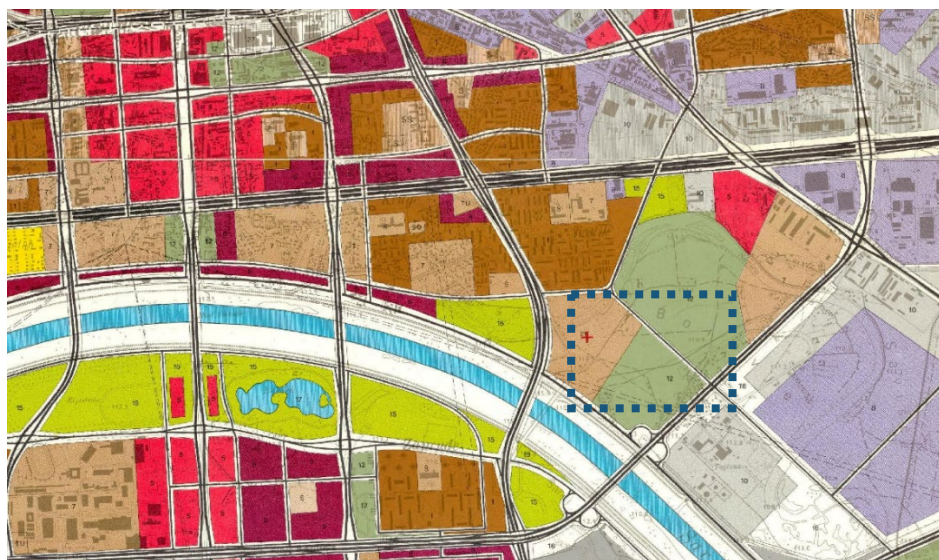
### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Nakon izgradnje nasipa 1971. godine povukao se rukavac Savica, koji se danas nalazi istočno od naselja Borovje, a još 1980-ih dopirao je do mjesta gdje je nastalo današnje naselje. Borovje je nastalo na mjestu bivšeg pristupa Držičeve avenije nekadašnjem Jakuševačkom mostu.



Slika 3. Digitalna ortofoto karta 1968. (ISPU)

U Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba iz 1971. godine prostor današnjeg naselja Borovje bio je planiran dijelom kao bolnica, a dijelom kao šuma, zaštitno zelenilo i park.



Slika 4. Isječak iz skupne karte Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba iz 1971.

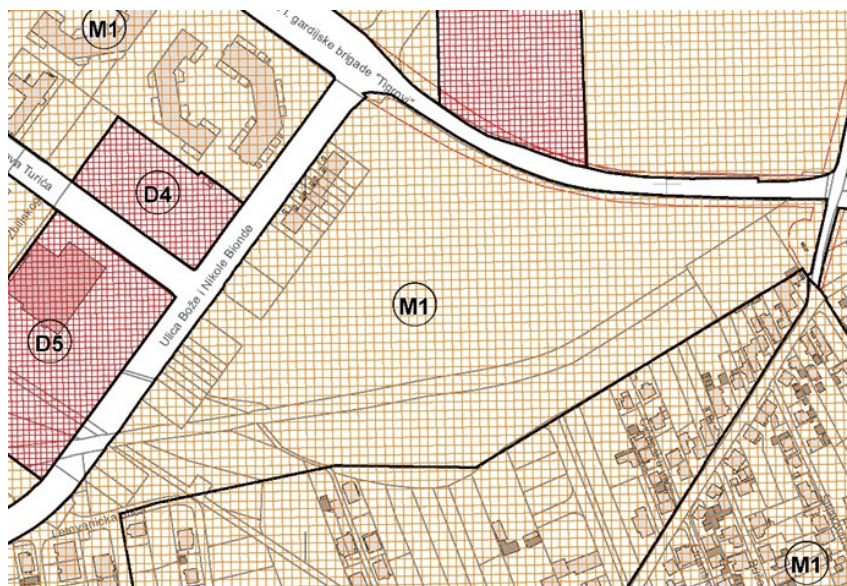
Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba iz 1986. godine prostor naselja Borovje mijenja se u „predio urbaniteta“ i na mjestu današnje Osnovne škole „Borovje“ planira se škola.

Iste godine (1986.) izrađen je Provedbeni urbanistički plan „Borovje“ prema kojem je nakon toga naselje većim dijelom izgrađeno, a iz kojeg je razvidno da je u to vrijeme područje Plana bilo planirano uglavnom kao park šuma s igralištem na krajnjem istočnom dijelu.



Slika 5. Provedbeni urbanistički plan "Borovje" („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 20/86, 10/89, 19/90)

Izmjenama i dopunama GUP-a iz 2006. godine („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 08/06) područje Plana prenamijenjeno je u mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1). Godine 2007. usvojen je, u to vrijeme novi, Generalni urbanistički plan grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 16/07) koji postaje nova osnova za planiranje prostora grada, potvrđuje plansku namjenu koja do danas ostaje nepromijenjena.



Slika 6. Izvadak iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena prostora (ZG46) GUP-a („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 16/07., 8/09., 7/13., 9/16., 12/16. - pročišćeni tekst, 17/24., 19/24. - pročišćeni tekst, 28/25., 33/25. - pročišćeni tekst).

## Podaci o provedenom anketnom urbanističko-arhitektonskom natječaju

Način i smjer razvoja predmetne lokacije provjeren je 2006. godine provedbom javnog, anketnog, otvorenog i pozivnog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Borovje za prostor južno od ulice I. Gardijske brigade – Tigrovi, a u svrhu definiranja urbanih pravila i detaljnih uvjeta uređenja predmetnog područja. Krajem 2025. godine zbog protoka vremena između izrade natječajnog rješenja i započinjanja procedure izrade Plana izrađena je „Stručna podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Borovje – zona jug – novelacija stručnog rješenja“.

Prvonagrađeno idejno natječajno rješenje kao svoje polazište uzima „štapičasti urbanizam“ zagrebačkih višestambenih naselja moderne te ga „deformira, cijepa specifičnom geometrijom parcele i onečišćuje lokalnim uvjetima“. Pažljivom postavom jednostavnih elemenata stvoren je tako bogat raspon prostornih odnosa – „zona kompresije i dekompresije“, širih prostora parkova i rekreacije i točaka zgusnutog urbaniteta.



Slika 7. Prvonagrađeno idejno rješenje iz 2006. godine

Stručnom podlogom je natječajno rješenja analizirano i provjereno te je predložena dorada i novelacija u više segmenata. Predložena je revizija ostvarive dubine zgrada u funkciji ostvarenja **većih otvorenih/vanjskih površina stanova** te osiguranja visoke kvalitete stambenih prostora, ali uz imperativ zadržavanja osnovnih prostornih kvaliteta i primarno **dvostrane orijentacije** velike većine stambenih jedinica. Predložena je korekcija razgraničenja na razini namjene površina, u prvom redu za dio pješačko-biciklističke mreže naselja koja je natječajnim rješenjem bila predviđena unutar površina preostalih namjena (primarno mješovite- pretežito stambene). Predlaže se i objedinjavanje i povezivanje velike većine javnih površina naselja, što rezultira povećanjem udjela razgraničenih javnih zelenih površina, potrebnih u smislu zadovoljavanja parametara propisanih GUP-om, ali je i na tragu izraženih očekivanja lokalne zajednice, uz određeno smanjenje građevnih čestica stambenih zgrada. Navedenim se stvaraju i nužni preduvjeti za integralno sagledavanje, projektiranje i realizaciju **zelene infrastrukture naselja**.



Slika 8. Prostorno rješenje - novelacija prvonagrađenog idejnog rješenja – 2025. godine

Prometno rješenje zadržano je u svom osnovnom konceptu, ali uz prilagodbu važećim rješenjima GUP-a i aktualnoj situaciji u naravi. Slijedom promišljanja novih prometnih rješenja izvan obuhvata Plana te potrebne prilagodbe trase južne prometnice istima, u krajnjem se istočnom dijelu obuhvata više ne predviđa paviljonska zgrada s dijelom pratećih sadržaja naselja.

### Stanje u prostoru obuhvata Plana

Zemljište u obuhvatu većim je dijelom neizgrađeno. Izgrađenu strukturu predstavlja stambeni niz uz Ulicu Bože i Nikole Bionde, južno od križanja s Ulicom I. gardijske brigade "Tigrovi" te sportsko i dječje igralište na krajnjem istočnom dijelu obuhvata Plana. Preostali dio obuhvata je neizgrađen te u južnom dijelu prekriven višom i visokom vegetacijom. Teren u obuhvatu je pretežito ravan i nalazi se na približnoj nadmorskoj visini od 111 m.



Slika 9. Izgrađeni dio [1] i neizgrađeni dio [2] Plana



Slika 10. Sportsko [1] i dječje igralište [2] na istočnom rubu obuhvata Plana

Prostor unutar obuhvata Plana u većinskom je vlasništvu Grada Zagreba.



Slika 11. Snimka iz zraka – pogled na obuhvat Plana (travanj, 2026.)

U kontaktnoj zoni obuhvata Plana s njegove zapadne strane nalazi se naselje Borovje, a neposredno do obuhvata površine namijenjene za javnu i društvu namjenu: postojeća Osnovna škola „Borovje“ te lokacija na kojoj se gradi dječji vrtić sa 6 odgojnih skupina za cca 120 djece. Prostor na sjevernom dijelu je neizgrađen i danas je u upotrebi kao prostor gradskih vrtova (lokacija I. gardijske brigade „Tigrovi“).

Južno i istočno od obuhvata Plana prostor je uglavnom zauzet neplanskom gradnjom koja je svoj legalitet nerijetko stekla kroz poseban zakon. Za taj prostor je u tijeku izrada Urbanističkog plana Savica-Šanci – središnja zona.



Slika 12. Snimka iz zraka- pogled na kontaktno područje na jugu (travanj, 2026.)

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Ulica I. gardijske brigade „Tigrovi“ te Ulica Bože i Nikole Bionde predstavljaju osnovne prometne pravce postojeće gradske prometne mreže predmetnog područja. Također predstavljaju glavne infrastrukturne koridore u kojima se nalazi postojeća komunalna i druga infrastruktura.



Slika 13. Ulica I. gardijske brigade „Tigrovi“ [1] i Ulica Bože i Nikole Bionde [2]

Unutar obuhvata Plana dijelom se nalazi Letovanička ulica koja je danas slijepa ulica, a u budućnosti će biti važan njen nastavak i spoj na Velikogoričku ulicu. Kroz obuhvat Plana danas prolazi i Bukevjanska ulica koja će zbog novog planskog rješenja biti ukinuta.



Slika 14. Velikogorička [1] i Bukevjanska ulica [2]

### Energetski sustav

Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“ položen je postojeći 110 kV kabel TE-TO –Trpimirova. U nastavku iste trase planira se dodatni 110 kV kabel TE-TO Zagreb – TS Sigečica. Najbliže postojeće trafostanice nalaze se u Ulici Bože i Nikole Bionde (Bože i Nikole Bionde 2 i Ulica I. gardijske brigade „Tigrovi“ 27C) i dvije u Letovaničkoj ulici (Letovanička 20 i Letovanička 25).



Slika 15. Trafostanice u Ulici N. i B. Bionde [1] i Letovaničkoj [2]

Postojeći vrelovod položen je u koridoru javne prometne površine Ulice Bože i Nikole Bionde, te presijeca područje obuhvata Plana na njegovom jugozapadnom dijelu (približno k.č. 4374 k.o. Žitnjak) prema termoelektrani TE-TO Zagreb koja se nalazi jugoistočno od obuhvata Plana na samo 500 m udaljenosti. Nastavak izgradnje toplovodne mreže planiran je Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“.

Postojeći distribucijski vod prirodnog plina nalazi se u Letovaničkoj ulici.

### Elektronički komunikacijski sustav

Elektronička komunikacijska mreža izgrađena je u kontaktnoj zoni Plana i na nju su spojene postojeće građevine unutar obuhvata Plana.

### Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrbna mreža izgrađena je i položena Ulicom Bože i Nikole Bionde i Letovaničkom ulicom, a Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“ planirano je polaganje magistralnog

vodoopskrbnog cjevovoda (sukladno GUP-u). U Ulici Bože i Nikole Bionde i Velikogoričkoj ulici izgrađen je mješoviti sustav odvodnje vode s kolektorima profila Ø100 i Ø120 cm.

Područje Plana nalazi se u zoni sanitarne zaštite izvorišta točnije III. zoni – zoni ograničenja i nadzora sukladno posebnom propisu.

#### **1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti**

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.

#### **1.1.5. Obveze iz plana šireg područja**

U svrhu sagledavanja prostorno-planskog okvira izrade Plana, nužno je izdvojiti osnovne planske smjernice i odrednice Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 16/07., 8/09., 7/13., 9/16., 12/16. - pročišćeni tekst, 17/24., 19/24. - pročišćeni tekst, 28/25. i 33/25. - pročišćeni tekst) za predmetno područje.

Generalni urbanistički plan, kao prostorni plan šireg područja, određuje osnovnu prostornu organizaciju, uvjete provedbe zahvata u prostoru te uvjete i mjere uređenja prostora. GUP, između ostalog, određuje smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja unutar svojeg obuhvata.

### **KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA I UVJETI GRADNJE**

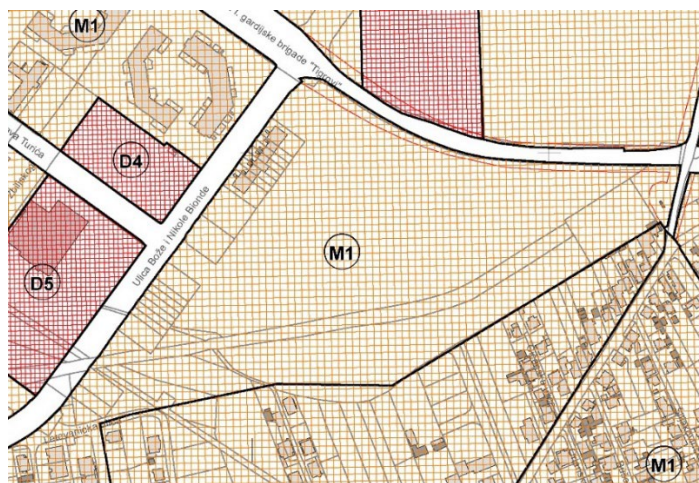
Odredbama za provedbu GUP-a u **članku 10.b.** određeno je da su na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) postojeće i planirane građevine pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje:

1. prodavaonice robe dnevne potrošnje do najviše 500 m<sup>2</sup> GBP;
2. predškolske ustanove, škole;
3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
4. tihi obrti;
5. društvene organizacije, udruge građana i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
6. pošte, banke i sl.;
7. posebna namjena;
8. sport i rekreacija u manjim dvoranama bez gledališta;
9. sportsko-rekreacijska igrališta;
10. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (poslovni prostori, uredi i sl.).
11. ugostiteljski objekti (osim vrste noćni klub, noćni bar, disco klub), hotel do najviše 50 ležajeva;
12. javne garaže;
13. parkovi i dječja igrališta;
14. tržnice.

U poglavlju 5. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina, 5.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina u **članku 32.** određeno je sljedeće:

- › (3) Visoka stambena građevina: najmanje visine četiri nadzemne etaže (najmanje suteran ili prizemlje, te tri kata); pojedinačna nova građevina mora biti usklađena s karakterističnom kvalitetnom tipologijom i mjerilom okolne gradnje.

- › (6) Priuštivo stanovanje gradi se sukladno uvjetima gradnje stambenih građevina i u skladu s nacionalnim propisima, planovima i drugim aktima nacionalne i lokalne razine.
- › (7) Kod gradnje novih stambenih i stambeno-poslovnih građevina osigurati minimalne sanitarne standarde: da svaki stan ima za ljetnog solsticija direktno sunčevo osvjetljenje od minimalno 2 sata na dan; gradnja stanova u podrumu nije moguća.
- › (8) Do donošenja nacionalnih smjernica za standarde stanogradnje prilikom gradnje stambenih ili stambeno-poslovnih građevina kao minimalni standard za projektiranje stambenih jedinica koristiti prostorne standarde koji su određeni u **Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje**.
- › (12) Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu prema **članku 38.** ove odluke, priključaka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda.



Slika 16. Izvadak iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena prostora (ZG46) GUP-a

U **članku 35.** određeno je da se građevna čestica visokih građevina ne može ograđivati te da konačno uređeni teren oko građevine mora biti u najvećoj mogućoj mjeri visinski ujednačen s okolnim terenom, posebno s razinom prometnice, uz izbjegavanje nepotrebnih visinskih barijera i razlika, skošenja terena i sl.

## URBANO PRAVILO

Područje obuhvaćeno Planom dio je sustava niskokonsolidiranih gradskih područja točnije neizgrađenih neuređenih prostora u gradu Zagrebu za koje je planirana nova regulacija (urbano pravilo 3.2.) i određena su opća pravila u **članku 83.** Odredbi za provedbu. U nastavku su navedena opća pravila koja se odnose na predmetno područje:

- › gradnja ulične mreže, mreže javnih prostora i građevina te uređenje neizgrađenih površina prema urbanističkom planu uređenja;
- › obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja;
- › obavezni dio plana treba biti plan zelenila odnosno plan zelene infrastrukture koji uključuje gospodarenje oborinskom odvodnjom na principima rješenja temeljenih na prirodi;
- › sastavni dio plana treba biti i prijedlog parcelacije i formiranja fizičke strukture;

- › do donošenja odgovarajuće gradske odluke tijekom pripreme i izrade urbanističkog plana uređenja treba provoditi rane participativne procese;
- › programom za izradu urbanističkog plana uređenja definirat će se osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja, primjenom mjera prilagodbe klimatskim promjenama za razvoj klimatski neutralnih dijelova grada;
- › posebnu pažnju obratiti pri određivanju položaja višestambenih građevina na način da se izbjegne jednostrana orijentacija stambenih jedinica na sjever;
- › ukoliko postotak zelenila nije definiran u pojedinom urbanom pravilu koje se primjenjuje za konkretno područje prilikom planiranja stambene odnosno mješovite namjene potrebno je osigurati najmanje 16 m<sup>2</sup> zelenih površina po stanovniku ili 30% od površine stambene odnosno mješovite namjene u svrhu ublažavanja klimatskih promjena. U navedene zelene površine ubrajaju se i otvorene sportsko-rekreacijske površine ako imaju svojstvo upojnosti;
- › u obuhvatima urbanističkih planova uređenja koji se donose za površine mješovite namjene potrebno je osigurati površine za igrališta za djecu do 6 godina od najmanje 4 m<sup>2</sup> po djetetu te najmanje 3 m<sup>2</sup> sportsko-rekreacijskih površina po stanovniku.

U članku 83. također su dane programske smjernice za izradu UPU-a:

#### 48. UPU Borovje - zona jug

- › plansko aktiviranje prostora mješovite - pretežito stambene namjene;
- › definiranje adekvatnog mjerila i tipologije gradnje (visine građevina do devet nadzemnih etaža);
- › planiranje zone sporta i rekreacije;
- › planiranje većih parkovnih površina;
- › definiranje nove prometne mreže.



Slika 17. Izvadak iz kartografskog prikaza 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a. Urbana pravila i 4.b. Procedure urbano-prostornog uređenja (ZG46) GUP-a

U članku 56. stavak 18. Odredbi za provedbu GUP-a u općim odredbama za sva urbana pravila određeno je i da visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od javnoprometnih površina (ulica, trg, željeznička pruga), površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice, javnog parka i manjih infrastrukturnih građevina, ako detaljnim urbanim pravilima nije određeno drugačije. Visina građevine izražava se kao jedinstveni broj za svaku konstruktivnu cjelinu (dilataciju)

građevine; terasasti oblik zgrade (promjenjiv po visini u jednoj konstruktivnoj cjelini) nema utjecaja na mjerenje udaljenosti. Urbanističkim planom uređenja može se odrediti drugačija međusobna udaljenost građevina.

U **članku 56.** stavak 20. određeno je i da urbanističkim planom uređenja treba osigurati da se kod planiranja novih stambenih odnosno stambeno-poslovnih susjedstva u skladu s pravilima struke, osigura korištenje obnovljivih izvora energije, barem minimalni standard pratećih sadržaja naselja, da svaka urbanistička cjelina, u pravilu, ima svoj trg, igralište i parkovnu površinu kao i spoj na gradsku prometnu mrežu, a što odgovara konačnom broju korisnika tog prostora.

## PROMETNA INFRASTRUKTURA

Unutar obuhvata Plana nije planirana izgradnja kategoriziranih ulica kao što su gradske avenije, glavne gradske i/ili gradske ulice.

Sukladno **članku 38.** GUP-a određeno je da nove ulice ne mogu biti uže od 18,0 m ako se uz ulicu grade visoke građevine (stavak 18.), a za postojeće ulice omogućuje se rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti, uz rezervaciju proširenja postojeće ulice prema kartografskim prikazima, uz uvjet da njena širina ispred predmetne čestice nije manja od 12,0 m za visoke građevine (stavak 22.). I također, određeno je da uređenje kolnih ulaza u blok, građevinu, garaže i parking treba osigurati, u pravilu, bez mijenjanja nivelete i širine nogostupa, bez uklanjanja poteza drvoreda ili drugog zelenila te bez ugrožavanja sigurnosti pješaka i biciklista arhitektonskim barijerama (stavak 34.)

Promet u mirovanju (parkiralište i garaže) planiran je **člankom 39.** GUP-a na način da je u njemu određen broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) na 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (u stavku 2. i 3.). U svrhu ublažavanja toplinskih otoka nenatkrivene parkirališne površine na terenu s više od 20 parkirališnih mjesta potrebno je ozeleniti stablašicama zasađenima u rasteru parkiranih mjesta u omjeru najmanje 1 stablo na 4 parkirališna mjesta (stavak 13.). Za nove građevine stambene i stambeno-poslovne namjene s minimalno tri stambene jedinice, minimalan broj parkirališno-garažnih mjesta za bicikle (PGMB) jednak je minimalnom broju PGM. U novim građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene prostor za bicikle za stambenu namjenu je potrebno planirati kao zatvoreni unutar zgrade, preporučljivo u prizemlju zgrade, dok se za ostale namjene može planirati i kao natkrivena površina (članak 39., stavak 17.).

Pješačke zone, putovi i drugo planirani su **člankom 42.**, u stavku 5. određuje se da pri izradi urbanističkih planova uređenja za nova stambena naselja i zone veće od 1 ha, širina pješačkog hodnika kod visokogradnje ne može biti manja od 3,0 m, a širina biciklističko-pješačke staze ne može biti manja od 4,5 m.

Prema kartografskom prikazu 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – 3.a. Promet, obodne prometnice Ulica I. gardijske brigade „Tigrovi“ te Ulica Bože i Nikole Bionde planirane su kao „gradska ulica“, a Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“ planirana je biciklistička staza i planirano je njeno proširenje.



Slika 18. Izvadak iz kartografskog prikaza 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3.a. Promet (ZG46) GUP-a

Prema kartografskim prikazima 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – 3.b. Energetski sustav, pošta i sustav elektroničkih komunikacija i 3.c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom, na predmetnom obuhvatu nisu planirane površine i koridori za rekonstrukciju i/ili gradnju predmetne infrastrukture gradskog značaja osim postojeće i planirane trase toplovoda, a obuhvat se nalazi unutar zone sanitarne zaštite izvorišta točnije III. zoni – zoni ograničenja i nadzora;



Slika 19. Izvadak iz kartografskih prikaza 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3.b. Energetski sustav, pošta i sustav elektroničkih komunikacija i 3.c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom (ZG46) GUP-a

### 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Nakon potresa koji se zbio u Zagrebu u ožujku 2020. godine, ali i globalne pandemije koronavirusa, koja je započela u isto vrijeme i trajala tri godine, te globalne inflacije, dogodile su se velike promjene na tržištu nekretnina. Potres je uzrokovao strukturne štete koje su dio stambenog fonda privremeno ili trajno stavile izvan funkcije, a to je, između ostalog, povećalo potražnju za stambenim jedinicama, ubrzalo povećanje cijena nekretnina i transformiralo tržište najma.

Iako gradnju u gradu Zagrebu karakterizira vrlo dinamičan porast stambene gradnje zbog visokih cijena ona postaje sve nedostupnija određenom dijelu stanovnika što uzrokuje

tzv. „krizu stanovanja“. Aktualno tako postaje priuštivo stanovanje koje se sve češće spominje kao rješenje problema i regulira pozitivnim zakonskim i podzakonskim aktima. Na 15. sjednici *Radne skupine za koordinaciju i provođenje aktivnosti u vezi s ocjenom o potrebi pokretanja postupka za izradu prostornih planova Grada Zagreba 2023. godine*, na kojoj je kao prioritet istaknuta tema programa javnog stanovanja, zaključeno je da bi se taj program realizirao pokretanjem izrade Urbanističkog plana uređenja Borovje - zona jug.

Gospodarske aktivnosti unutar Plana odnose se na zaposlenost u pratećim djelatnostima u sklopu stambeno-poslovnih građevina kao što su prodavaonice robe dnevne potrošnje, tihi obrti i usluge, pošte, banke te druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju - osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i drugo)

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Osnovni cilj izrade i donošenja Plana je konsolidacija stambenog naselja i postizanje visokog stupnja urbaniteta važnog za gradski identitet, kako kroz planiranje i organizaciju javnog prostora tako i kroz buduću namjenu i oblikovanje građevina.

Sukladno članku 4. Odluke o izradi osnovni ciljevi i programska polazišta Plana su:

- › planiranje stambenog naselja za približno 1.700 stanovnika, niskoenergetsko i građeno po načelima zelene gradnje, srednje gustoće stanovništva do 250 stan/ha;
- › planiranje prosječne visine izgradnje predmetnog područja na okvirno pet nadzemnih etaža, uz mogućnost gradnje pojedinih zgrada do devet nadzemnih etaža isključivo u vidu prostornog akcenta i formiranja prepoznatljive slike naselja;
- › mogućnost smještaja dječjeg vrtića;
- › planiranje javnih i otvorenih prostora visoke razine uređenosti, uz implementaciju suvremenih rješenja prilagođenih klimatskoj krizi, kao što su ozelenjivanje visokim i niskim zelenilom prilagođenim podneblju, visoke razine procijeđenosti završnih obrada uz osmišljavanje kišnih vrtova i osiguranje kontinuiteta mreže zelene infrastrukture i ostalo;
- › za zgrade u obuhvatu omogućiti najširu primjenu rješenja temeljenih na prirodi, načela zelene gradnje i korištenja obnovljivih izvora energije;
- › prometne površine u obuhvatu planirati kao zone smirenog prometa uz mogućnost uređenja mješovitih profila te tzv. „shared space“ prometnih površina;
- › promet u mirovanju za potrebe stanovnika predvidjeti u podzemnim etažama, a u profilu novih prometnica moguće je planirati dodatna parkirališna mjesta.

Sve gore navedeno ispitano je u postupku izrade nacrtu prijedloga Plana.

#### 2.1.1. Demografski razvoj

U posljednjih 20 godina gradska četvrt Peščenica Žitnjak, u kojoj se nalazi područje Plana, imala je tendenciju pada broja stanovnika, točnije pad od 6,1 % između 2011. i 2021. godine (vidljivo iz donje tablice). Što ga čini većim padom od onog na razini cijelog Grada koji iznosi 2,9%.

Tablica 1. Broj stanovnika i gustoća stanovništva za Grad Zagreb i gradsku četvrt Peščenica-Žitnjak

godina popisa	Grad Zagreb		gradska četvrt Peščenica-Žitnjak	
	broj stanovnika	gustoća stan./km <sup>2</sup>	broj stanovnika	gustoća stan./km <sup>2</sup>
2011.	790.017	1.232	56.487	1.600
2021.	767.131	1.196	53.023	1.502

Područje plana je, izuzev niza od osam individualnih stambenih zgrada, većinski neizgrađeno. Planom se predviđa gradnja stambenog naselja za približno 1.700 stanovnika, odnosno srednja gustoća stanovništva od oko 250 stan/ha. U kontekstu demografskog razvoja važno je spomenuti da se na području Plana planiraju zgrade za priuštivo stanovanje jer dostupnost i cijena stanovanja snažno utječu na odluke ljudi o osamostaljenju, osnivanju obitelji, migracijama i dugoročnom ostanku na nekom području.

Novelacija natječajnog rješenja pokazala je da je na prostoru obuhvata Plana moguće ostvariti oko 620 stanova, a zadržavajući kategorije stanova zadane natječajnim programom iz 2006. moguća je realizacija sljedeće strukture stanova:

› garsonijera i 1-sobni stan (35 – 45 m <sup>2</sup> neto):	13 %
› 1,5-sobni stan (do 50 m <sup>2</sup> neto):	18 – 23 %
› 2-sobni stan (do 65 m <sup>2</sup> neto):	28 – 37 %
› 2,5-sobni stan (75 m <sup>2</sup> i 85 m <sup>2</sup> neto):	0 – 4 %
› 3/3,5-sobni stan (85 m <sup>2</sup> i 115 m <sup>2</sup> neto)	33 %.

Od provedbe javnog natječaja do danas prošlo je više od 20 godina i postoci potrebnih kategorija stanova su se znatno promijenili. Nova struktura stanova izračunata je na temelju statistike zahtjeva za najam gradskih stanova prema broju članova kućanstva iz prosinca 2025. koju je izradio Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje. Prema trenutnim saznanjima potrebno je ostvariti sljedeću strukturu stanova:

› jednosobni stanovi	25-30%
› dvosobni stanovi	35-45%
› trosobni stanovi	30-40%
› četverosobni stanovi	3-5% od ukupnog broja stambenih jedinica.

Pod pretpostavkom da će se osigurati dozvoljeni maksimum od 20% poslovnih sadržaja u prizemlju zgrada okviran broj stanova koji se može izgraditi unutar obuhvata Plana, prema uprosječenim gore navedenim postocima, je oko 590, s tim da taj broj može biti i veći. Ovo predstavlja okviran izračun prema dostupnim podacima u vrijeme izrade Plana, a točna struktura stanova i konačan broj stanova odredit će se prilikom izrade natječajnog programa ili akta za građenje.

Uz zadovoljenje uvjeta rješavanja stambenog pitanja podrazumijeva se i zadovoljenje ostalih životnih potreba kao što su javni i društveni, sportsko-rekreacijski, trgovački i ugostiteljski sadržaji te javne zelene površine.

### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

U smislu prostorne strukture na ovom području se planira nova visoka stambena gradnja stambenih i/ili stambeno-poslovnih zgrada kako bi se ostvarila planirana gustoća stanovništva. Poslovni sadržaji planirani su kao prateći i planiraju se u prizemljima novoplaniranih zgrada s naglaskom na čvorove planirane mreže pješačkih i biciklističkih površina, gdje je predviđen širok raspon pratećih sadržaja naselja (banke, pošta, dućani, kafići, restorani...).

Od zajedničkih sadržaja planiraju se javne zelene i sportsko-rekreacijskih površine na kojima se uređuju sportska i dječja igrališta s tim da je potrebno osigurati površine za igrališta za djecu do 6 godina od najmanje 4 m<sup>2</sup> po djetetu te najmanje 3 m<sup>2</sup> sportsko-rekreacijskih površina po stanovniku.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

S obzirom na to da se područje Plana nalazi uz dvije gradske prometnice (Ulicu I. gardijske brigade tigrovi i Ulice Bože i Nikole Bionde) i uz konsolidirano gradsko područje ono je već sad dobro opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom. Planom je potrebno planirati jednu sabirnu prometnicu u južnom dijelu obuhvata Plana u kojoj će se planirati poboljšavanje postojeće i polaganje planirane komunalne i druge infrastrukture (energetske, vodnogospodarske i komunikacijske).

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja**

Područje Plana dugo je bilo planirano i čuvano kao javna zelena površina. No, planska osnovna i smjernice za uređenje ovog prostora promijenile su se 2006. godine i otada je područje planirano za proširenje postojećeg stambenog naselja Borovje. Prostor je do danas ostao većinski neizgrađen i zato je njegov duh mjesta i dalje percipiran kao „javna zelena površina“. Stoga se buduća gradnja višestambenih građevina planira tako da se maksimalno sačuva postojeće zelenilo na način da se planiraju veće površine javnih parkova i sporta i rekreacije, te da se dobar dio pojedinih građevnih čestica mješovite namjene – pretežito stambene (M1) čuva kao prirodno zelenilo.

#### **2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja**

Realizacijom ovog Plana predviđa se izgradnja stambenog naselja, odnosno oblikovno dovršenje naselja Borovje. Stoga će se ovim Planom dati kvalitetna podloga odnosno planski preduvjeti za budući razvoj i gradnju.

##### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Jedna od temeljnih zadaća uređenja prostora je njegova zaštita, a ona se osigurava prvenstveno kvalitetnim prostorno planskim rješenjem koji je preduvjet za budući razvoj ovog prostora.

Osnovni ciljevi u svrhu postizanja racionalnog korištenja i zaštite prostora su:

- › planiranje prostora koji su namijenjeni za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina – parkova i sportsko-rekreacijskih sadržaja te promicanje razvoja mreže zelene infrastrukture,
- › određivanje uvjeta i načina gradnje kojima je potrebno postići uklapanje u postojeću okolnu izgradnju,
- › planiranje razvoja ulične mreže kako bi se osiguralo kvalitetno i sigurno odvijanje pješačkog, biciklističkog i kolnog prometa unutar obuhvata Plana,
- › sukladno planiranoj uličnoj mreži planiranje sustava komunalne i druge infrastrukture te
- › osiguranje primjerene zaštite od nepovoljnih utjecaja na ljude i okoliš.

##### **2.2.2. Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture**

Planom će se dati prostorno planski preduvjeti za gradnju i uređenje racionalne i održive prometne i komunalne infrastrukture s naglaskom na zelenu infrastrukturu odnosno biciklističke površine i zelenilo poglavito drvorede na/uz prometnice. Paralelno s izgradnjom prometnog sustava potrebno će biti graditi planirani sustav novih vodova i uređaja komunalne i druge infrastrukture uz osuvremenjivanje postojećih dijelova mreže.

Planiranim komunalnim opremanjem neophodno je podići kvalitetu življenja, a to znači potpuno opremanje svih površina potrebnom komunalnom infrastrukturom, kao i uređenje i

komunalno opremanje svih vanjskih, javnih, otvorenih površina (ulice, trgovi, šetališta, pejzažno uređene površine, sportskih i dječjih igrališta...).

Planskim rješenjem poticat će se „zelena gradnja“ i korištenje obnovljivih izvora energije kako bi građevine, odnosno cijeli prostor bio samodostatan, a u cilju provedbe dugoročnog nacionalnog programa gradnje zgrada gotovo nulte energije (nZeb).

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. Program gradnje i uređenje prostora

Prostorni koncept, razrađen na temelju natječajnog idejnog rješenja i njegove novelacije, zasniva se na postavljanju slobodnostojećih stambenih volumena unutar dominantno ozelenjenog i pješačkog ambijenta, s potpuno isključenim internim kolnim prometom naselja, izuzev interventnog.

Specifično pozicioniranje građevina, odnosno određivanje položaja za njihov smještaj, stvara pretpostavke za realizaciju dinamizirane matrice izgrađene strukture s bogatim rasponom prostornih doživljaja. Ona ujedno definira sustav javnih površina naselja, optimalno koristi geometriju obuhvata te ostvaruje kvalitetan odnos prema rubovima, stvarajući prepoznatljivu urbanu figuru.

Predviđena struktura gradnje svojim formatom i visinama omogućuje realizaciju visokokvalitetnih stambenih jedinica, optimalnih orijentacija i s pripadajućim vanjskim površinama.

U prizemljima zgrada, s naglaskom na čvorove planirane mreže pješačko-biciklističkih staza, predviđen je širok raspon pratećih sadržaja naselja, što u interakciji s javnim prostorom osigurava vitalnost i živost ambijenta.

Javne zelene i sportsko-rekreacijske površine naselja povezane su u cjeloviti parkovni sustav zelene infrastrukture naselja, a bit će integrirani planskom sadnjom intenzivno ozelenjenih segmenata, rekreacijskim površinama i stazama te naprednim sustavom odvodnje za vršna oborinska opterećenja.

Južni rub naselja definira prometnica širokog profila i smanjene brzine, s integriranim visokim zelenilom i dopunskim parkirališnim mjestima. Promet u mirovanju na česticama smješta se isključivo u podzemne garaže.

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Primarne namjene prostora proizašle su iz namjene definirane planom šireg područja, odnosno smjernicama iz članka 83. Odredbi za provedbu GUP-a grada Zagreba te definiranih ciljeva prostornog uređenja.

Određene su sljedeće primarne namjene prostora:

- › **mješovita namjena – pretežito stambena (M1)** na kojoj je dozvoljena gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene;
- › **javna zelena površina – park (Z1)** koja se uređuje hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi: vodene površine, dječja igrališta, paviljoni, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine) skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi;
- › **sportsko-rekreacijska namjena- rekreacija (R2)** na kojoj je dozvoljena gradnja i uređenje sportskih igrališta na otvorenom bez pomoćnih i pratećih sadržaja;
- › **zaštitna zelena površina (Z)** namijenjena je za potrebe zaštite okoliša, a obuhvaća i površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne sustave i ostale kultivirane zelene površine, a dozvoljeno je postavljanje, uređenje i

gradnja: svih građevina i instalacija koje služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina i manjih infrastrukturnih građevina;

- › **površine infrastrukturnih sustava i građevina** obuhvaćaju **prometnu površine** koja je namijenjena za gradnju i uređenje ulice, a u sklopu prometne površine uređuju se i grade: pješačke površine, biciklističke površine, javna parkirališta i zaštitne zelene površine; **kolno-pješačke površine** namijenjene pješačkom i biciklističkom prometu uz mogućnost ograničenog korištenja za promet vozila, **pješačke površine** namijenjene kretanju, boravku i okupljanju ljudi te **transformatorske stanice**.

### 3.3. Iskaz površina i prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Urbanističkim planom uređenja Borovje – zona jug sljedeće namjene zauzimaju sljedeće površine:

Tablica 2. Iskaz površina

Namjena	Oznaka namjene	površina (ha)	% od površine obuhvata Prostornog plana
mješovita namjena – pretežito stambena	M1	4,08	56,1
sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija	R2	0,53	7,3
javna zelena površina – park	Z1	1,23	16,9
zaštitne zelene površine	Z	0,03	0,4
<b>površine infrastrukturnih sustava i građevina</b>		<b>1,40</b>	<b>19,3</b>
prometna površina	IS	1,13	15,6
kolno-pješačka površina	IS-1	0,16	2,2
pješačka površina	IS-2	0,10	1,4
transformatorske stanice	IS-3	0,01	0,1
	<b>UKUPNO</b>	<b>7,27</b>	<b>100 %</b>

Iz tablice je razvidno da najveći postotak od obuhvata Plana otpada na mješovitu namjenu – pretežito stambenu (M1) i to oko 56 % (oko 4 ha), a ostalih 44 % na ostale namjene. Sukladno odredbama GUP-a grada Zagreba unutar obuhvata Plana bilo je potrebno osigurati zelene površine u površini od najmanje 30 % od površine mješovite namjene što iznosi oko 1,2 ha, što je osigurano planiranjem javnih zelenih površina – parkovi (Z1) u površini od 1,23 ha, a kad se zbroje sportsko-rekreacijske, javne zelene i zaštitne zelene površine dolazimo i do planiranih 1,77 ha. Ovim planom određeno je da se na svakoj građevnoj čestici mora osigurati i minimalno 30% prirodnog terena što je dodatnih 1,2 ha te možemo reći da se unutra obuhvata Plana osigurava skoro 2,9 ha zelenih površina što je, na planiranih 1700 stanovnika, više od 16 m<sup>2</sup> po stanovniku.

Također, Planom je bilo potrebno planirati 3 m<sup>2</sup> sportsko-rekreacijskih površina po stanovniku (ukupno 0,51 ha) što je osigurano unutar zone sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija

(R2) čija površina iznosi 0,53 ha. Površine za igrališta za djecu do 6 godina (od najmanje 4 m<sup>2</sup>) po djetetu osigurat će se na površinama javnih zelenih površina – parkovi (Z1).

### 3.4. Prometna i ulična mreža

Osnovu prometnog rješenja čini novoplanirana južna prometnica (sabirna prometnica (SP)) koja je položena postojećim dijelom Letovanićke ulice i uzduž južne granice obuhvata Plana te spaja Ulicu Bože i Nikole Bionde s novoplaniranim kružnim tokom u Ulici I. gardijske brigade Tigrovi na spoju s Velikogoričkom ulicom. Sabirna prometnica planira se u koridoru od cca 19,0 m unutar kojeg se planira dvosmjerna kolna prometnica, parkiranje osobnih automobila kombinirano s drvoredom, pješačke staze, biciklističke staze i zaštitno zelenilo. Brzinu kretanja vozila na ovoj površini potrebno je organizacijom i oblikovanjem ograničiti na 30 km/h.

Uz nju se planiraju i tri kolno-pješačke površine (IS-1) dužine do 50 m koje su namijenjene kolnim pristupima parkirališno-garažnim mjestima u podzemnim garažama i pristupima za interventna vozila. Ove prometne površine planirane su u širini od 18,0 m i njihove površine uređuju se kao mješoviti profil odnosno „shared space“ prometne površine bez rubnjaka te je potrebno predvidjeti njihovo uređenje u vidu popločavanja dok je ostatak površine potrebno ozeleniti te predvidjeti sadnju visokog zelenila. Brzinu kretanja vozila na ovim površinama potrebno je organizacijom i oblikovanjem ograničiti na 10-15 km/h.

Sa sabirne prometnice planira se kolni pristup do dijela novih zgrada u obuhvatu. Ostale zgrade (uključivo i postojeće) ostvaruju kolni pristup s Ulice Bože i Nikole Bionde, odnosno s kolno-pješačkih površina povezanih na sabirnu prometnicu te Ulicu Bože i Nikole Bionde.

S Ulice I. gardijske brigade Tigrovi nije dopušten kolni pristup zgradama, međutim omogućava se pristup pješaka i/ili biciklista te interventnih vozila, kako do zgrada tako i u sustav javnih površina u obuhvatu.

Potreban broj PGM-a planiran je u poglavlju 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe Odredbi za provedbu, na način da je planiran minimalan broj PGM iz GUP-a grada Zagreba s obzirom na lokalne uvjete. Nekoliko je razloga za određivanje minimalnog broja unatoč činjenici da su danas automobili dostupniji nego ikada prije i da njihov broj stalno raste<sup>1</sup>, a to su da se planira gradnja zgrada za priuštivo stanovanje što znači da je očekivani broj automobila manji od prosjeka, i da se predmetno područje nalazi u blizini javnog prijevoza (autobusne stanice nalaze se u Ulici I. gardijske brigade „Tigrovi“, a tramvajska stanica na Aveniji Marina Držića udaljena cca 900 m). Također, gradnja parkirališta (bilo nadzemnih ili podzemnih) poskupljuje gradnju te ih treba svesti na racionalnu razinu.

Promet u mirovanju, odnosno potreban broj PGM-a, za svaki pojedini zahvat u prostoru (zgrade) osigurava se na vlastitoj čestici te se isti smješta u podzemne etaže zgrade, bez mogućnosti parkiranja na parteru.

Osim na česticama zgrada, dodatna PGM osiguravaju se u profilu južne prometnice gdje je moguće realizirati do 120 parkirališnih mjesta. Parkiranje uzduž prometnice nužno je predvidjeti integrirano s drvoredom (približno jedno stablo na 4 PM) te prema mogućnostima ozelenjeno uz osiguravanje potrebne nosivosti. Parkiranje je moguće predvidjeti kao okomito s jedne strane kolnika ili uzdužno, obostrano, u odnosu na kolnik.

<sup>1</sup> U 2024. godini u Gradu Zagrebu je bilo 479.955 registriranih motornih vozila (izvor: Statistički ljetopis Grada Zagreba 2025.)

Pored PGM-a, na građevnim česticama zgrada nužno je osigurati i identičan broj parkirališnih mjesta za bicikle. Parkirališna mjesta za bicikle smještaju se u prizemlja zgrada ili u podzemne etaže. Nadalje, pri projektiranju javnih površina u naselju također je nužno osigurati površine za parkiranje bicikala, a njihova distribucija u prostoru ovisit će projektu uređenja.

### **3.5. Komunalna i druga infrastrukturna mreža**

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.a. do 2.c. u mjerilu 1:1000.

#### **ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI SUSTAV**

Unutar obuhvata Plana (u dijelu izgrađenih zgrada u Ulici Bože i Nikole Bionde) i u prometnicama koje omeđuju Plan izgrađena je elektronička komunikacijska infrastruktura. Planom je omogućeno spajanje novih i postojećih građevina na sustav EKI sukladno posebnim propisima.

#### **ENERGETSKI SUSTAV**

Energetske potrebe građevina unutar obuhvata Plana podmirivat će se toplinskom energijom iz toplovođe mreže, električnom energijom i/ili energijom iz obnovljivih izvora.

##### **Toplinska mreža (vrelod, toplovod)**

Za zadovoljavanje potreba za energijom za grijanje te pripremu potrošne tople vode primarno je planiran spoj na centralni sustav grijanja Grada Zagreba (toplinarstvo) kojem se daje prednost prilikom spajanja građevina.

Napajanje svih građevina toplinskom energijom unutar obuhvata Plana planira se priključkom na postojeći vrelod koji je položen u koridoru javne prometne površine Ulice Bože i Nikole Bionde, te presijeca područje obuhvata Plana na njegovom jugozapadnom dijelu prema termoelektrani TE-To Zagreb koja se nalazi jugoistočno od obuhvata Plana, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža 2.b. Energetski sustav. Načelno planirani novi vrelod položiti će se u profil novoplanirane južne prometnice sukladno posebnim propisima.

##### **Distribucijski sustav prirodnog plina**

Unutar obuhvata Plana distribucijski sustav prirodnog plina izgrađen je u Letovaničkoj ulici, a u kontaktnoj zoni u Velikogoričkoj ulici. Planom se ne planira plinifikacija planiranih građevina već se ostavlja mogućnost izvedbe distribucijskog sustava prirodnog plina za građevine izvan obuhvata Plana.

Novoplaniranom sabirnom prometnicom unutar obuhvata Plana planira se srednjotlačni plinovod na način da se uklapa u postojeći srednjotlačni distribucijski sustav prirodnog plina u kontaktnoj zoni.

## **Elektroenergetika**

Planom je omogućena gradnja nove i rekonstrukcija postojeće srednjenaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih transformatorskih stanica.

## **Obnovljivi izvori energije**

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 komercijalne isporuke energije, prvenstveno električne u odgovarajuću javnu mrežu.

## **VODNOGOSPODARSKI SUSTAV**

### **Vodoopskrba**

Vodoopskrbna mreža izgrađena je i položena u Ulicom Bože i Nikole Bionde i Letovanićkom ulicom, a Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“ planirano je polaganje magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda. Vodoopskrba svih potrošača omogućit će se izgradnjom nove vodovodne mreže za potrebe sanitarne i protupožarne opskrbe vodom u pravilu unutar planiranih prometnica te njezinim spajanjem na vodoopskrbne cjevovode izvan obuhvata Plana. Vodoopskrbna mreža osigurat će potrebne količine sanitarne i protupožarne vode za izgradnju vanjske hidrantske mreže.

### **Otpadne i oborinske vode**

Iako je u kontaktnoj zoni UPU Borovje - zona jug, u Ulici Bože i Nikole Bionde i Velikogoričkoj ulici izgrađen mješoviti sustav odvodnje s kolektorima profila Ø100 i Ø120 cm, unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne vode i oborinske vode s prometnih i drugih površina. Postojeći mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda biti će u funkciji odvodnje sanitarnih i oborinskih voda do ispunjenja uvjeta za njegov postupni prijelaz u razdjelni sustav.

Odvodnju oborinskih voda s prometnica i javnih površina moguće je izvesti i primjenom rješenja utemeljenih na prirodi (filtracijski pojasevi, bioretencije, infiltracijski jarci, kišni vrtovi, lagune i sl.) uz obvezu cjelovitog sagledavanja slivnog područja.

## **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

### **3.6.1. Oblici korištenja**

Područja pojedinih oblika korištena i uređenja prikazana su na grafičkom prilogu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.b. Oblici korištenja.

### **Sanacija građevina i dijelova naselja**

Promjena stanja građevina: uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova ili nova gradnja, moguća je na dijelovima izgrađenih prostora. Rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija izvodi se po uvjetima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri koji nisu u skladu s propisanim mogu zadržati, ali bez povećanja i pogoršanja uvjeta.

## **Nova gradnja**

Nova gradnja planira se na dijelu neizgrađenih prostora koji se trebaju kvalitetno infrastrukturno opremiti te izgraditi nove sadržaje (stambene, poslovne i dr.).

### **3.6.2. Uvjeti i načini gradnje**

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s Odredbama za provedbu ovog Plana.

Način gradnje obzirom na tipologiju izgradnje na području obuhvata Plana može biti:

- slobodnostojeći – građevina sa svih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu),
- poluugrađeni – građevina se jednom bočnom stranom nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu) i
- ugrađeni - građevina se s dvije bočne strane nalazi na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu).

Gradnja ugrađenih i poluugrađenih građevina dozvoljena je samo u kazeti M1-12.

### **Uvjeti i načini gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina**

#### **Opći uvjeti**

Smještaj stambenih i stambeno-poslovnih građevina predviđa se u zonama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) (oznaka kazeta od M1-1 do M1-12).

Položaj, veličina i granice kazete određeni su kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne glavne građevine.

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala koji će se upotrijebiti moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti primjereni zagrebačkom prostoru i tradiciji.

Kod gradnje novih stambenih i stambeno-poslovnih građevina potrebno je osigurati minimalne sanitarne standarde na način da svaki stan ima za ljetnog solsticija direktno sunčevo osvjetljenje minimalno 2 sata na dan.

Gradnja stanova u podrumu nije dozvoljena.

Razina završne plohe konstrukcije poda prizemlja stambenog dijela visoke građevine mora biti izvedena na najmanje +1,00 m u odnosu na obodne javne i/ili prometne površine. Preporuča se da stanovi u prizemlju s jedne strane imaju terasu ili vrt uz formiranje jednoobrazne pripadajuće zone zelenila u svrhu zvučnog odjeljivanja od površina u javnom korištenju.

Do donošenja nacionalnih smjernica prilikom gradnje stambenih ili stambeno-poslovnih građevina kao minimalni standard za projektiranje stambenih jedinica koristite se prostorni standardi koji su određeni u Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje.

Krovišta individualnih građevina mogu biti kosa, jednostrešna, dvostrešna, s nagibom 30-45°, a mogu biti ravna, ili s blagim nagibom te bačvasta. Krovišta visokih građevina moraju biti ravna.

Nije dozvoljeno ograđivanje građevnih čestica visokih građevina.

Konačno uređeni teren oko visoke građevine mora biti u najvećoj mogućoj mjeri visinski ujednačen s okolnim terenom, posebno s razinom prometnice, uz izbjegavanje nepotrebnih visinskih barijera i razlika, skošenja terena i sl.

Građevna čestica, odnosno građevine moraju biti priključene na elektroenergetsku i vodoopskrbnu mrežu, te mrežu odvodnje otpadnih voda na način propisan posebnim propisima.

Građevna čestica zgrade stambene i/ili stambeno-poslovne namjene koja se gradi kao individualna može imati najviše jedan kolni pristup maksimalne širine 5,5 m, a ako se gradi kao visoka građevina može imati najviše kolna pristupa pojedinačne maksimalne širine 6 m. Kolni pristupi načelno su naznačeni na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje i njihova pozicija nije obvezujuća.

Građevine se mogu priključiti na mrežu prometne, komunalne i druge infrastrukture po čitavoj dužini čestice.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti prema posebnim propisima.

Dopušteno je postavljanje i ugradnja fotonaponskih kolektora na krovšte.

Omogućuje se najšira primjena rješenja temeljenih na prirodi, načela zelene gradnje i korištenja obnovljivih izvora energije što uključuje primjenu zelenih krovova, fasada, formiranje otvorenih ozelenjenih površina stanova i sl.

Na građevnim česticama individualnih građevina mogu se, osim stambene ili stambeno-poslovne građevine, graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, garaže i mehanizirani parkirni sustavi, ljetne kuhinje, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije te bazeni i nadstrešnice. Na građevnim česticama visokih građevina ne mogu se graditi pomoćne građevine.

### **Način i uvjeti gradnje prema pravilima provedbe**

Oblik i veličina građevne čestice u pravilu su istovjetni površini pojedinačne kazete koja je definirana grafičkim dijelom Plana. Osim u kazeti M-12 u kojoj se zadržava postojeća parcelacija. Gradivi dio građevne čestice određen je kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje na način da se pretežiti dio jednog dužeg pročelja građevine smješta na obavezni građevinski pravac ili liniju obaveznog smještaja građevine ovisno o položaju građevne čestice.

Sukladno Odredbama plana šireg područja točnije GUP-a grada Zagreba (članak 56. stavak 18.) udaljenosti građevina od granice građevne čestice odnosno međusobne udaljenosti građevina određene su kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje. One su u pravilu udaljene najmanje polovicu svoje visine uz poneku iznimku uglavnom prema javnoprometnim površinama (ulicama, trgovima), javnim parkovima, manjim infrastrukturnim građevinama i sportsko-rekreacijskim površinama i nikad manje od 3,0 m.

Ostali načini i uvjeti gradnje prikazani su tablično kako slijedi:

Tablica 3. Tablični prikaz načina i uvjeta gradnje prema pravilima provedbe za stambene i stambeno-poslovne građevine

pravilo provedbe	kazeta	koef. izgrađenosti (kig)	koef. iskoristivost nadzemni (kisn)	najveći broj etaža	min. udio prirodnog terena
[PP-1]	M1-1 do M1-5	0,4	1,5	2Po+P+3	30 %
[PP-2]	M1-6 do M1-8	0,4	1,7	2Po+P+4	
[PP-3]	M1-9	0,2	1,6	2Po+P+8	
[PP-4]	M1-10 i M1-11	0,4	2,1	2Po+P+5	
[PP-5]	M1-12	0,4 0,5	-	Po+P+1+Pk	30% ili postojeće

### Uvjeti uređenja sportsko-rekreacijskih građevina

U zoni sportsko-rekreacijske namjene - rekreacija (R2) planira se gradnja otvorenih sportskih terena i igrališta sa ili bez gledališta. Uz otvorene sportske terene moguće je uređenje gledališta samo kao dio uređenja terena/krajobraznog rješenja bez natkrivanja. U ovoj zoni nije predviđena gradnja zgrada, a najmanje 50% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.

### Uvjeti uređenja javnih zelenih i zaštitnih površina

Planom su određene zone javnih zelenih površina – javni parkovi (Z1) i zaštitnih zelenih površina (Z) koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.

Zone javnih zelenih površina – javni parkovi (Z1) i zaštitne zelene površine (Z) na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina 3.a. Oblici zaštite planirane su kao područja u sustavu zelene infrastrukture.

Područja u sustavu zelene infrastrukture funkcionalno se povezuju s drugim zelenim ili vodnim površinama ili elementima te su u stanju pružiti niz usluga ekosustava (usluge reguliranja (klima, poplave, upojnost), kulturne usluge (rekreacija) i popratne usluge (oprašivanje)).

### 3.6.3. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Na području obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena na temelju posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode te nema zaštićenih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH.

S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora i građevina preporuča se provedba arhitektonskog natječaja za sve građevine mješovite- pretežito stambene namjene (M1), osim one u kazeti M1-12, sukladno posebnom propisu.

Preporuča se provedba javnog natječaja za cjelovito krajobrazno i hortikulturno uređenje javnih zelenih površina – javnih parkova (Z1) i zone sportsko-rekreacijske namjene (R2) za igrališta na otvorenom.

### 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Plan ima jednu od značajnijih uloga zaštite okoliša stoga pravilno planiranje i usmjeravanje ukupnih aktivnosti na određenom prostoru bitno sprječavaju narušavanje kvalitete okoliša, odnosno pospješuju njegovo unapređenje. Zaštita okoliša podrazumijeva planiranje i korištenje prostora, tako da se u njemu osigurava ugodan život i gospodarski razvoj uz istovremenu brigu za trajno očuvanje razvojnih potencijala.

Ovim Planom u poglavlju 9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš Odredbi za provedbu utvrđene su mjere za zaštitu podzemnih voda, zraka i tla te zaštitu od buke, požara i velikih nesreća.

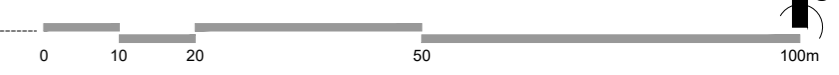
## **Prilog 1. Prijedlog strukture izgradnje i plan zelenila – nije obavezni dio Plana**

# Urbanistički plan uređenja Borovje - zona jug - prijedlog Plana za javnu raspravu

Zavod za  
prostorno  
uređenje  
Grada  
Zagreb

## Prilog 1. Prijedlog strukture izgradnje i plan zelenila - nije obavezni dio Plana

MJ. 1:1000



0 10 20 50 100m

- ### LEGENDA
- #### GRANICE
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
  - GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE I OZNAKA KAZETE
  - JAVNE ZELENE I SPORTSKO-REKREACIJSKE POVRŠINE
  - ZELENILO UZ STAMBENE ZGRADE
  - KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA
  - PARTERNO UREĐENJE PJEŠAČKE POVRŠINE
  - PARTERNO UREĐENJE UZ PRATEĆE SADRŽAJE
  - PREPORUČENI PJEŠAČKI TOKOVI
  - BICIKLISTIČKA STAZA
  - NOVOPLANIRANE VIŠESTAMBENE ZGRADE (zatvoreni dio)
  - NOVOPLANIRANE VIŠESTAMBENE ZGRADE (otvoreni dio: balkoni, terase)
  - 2Po+P+4 KATNOST
  - KOLNE RAMPE ZA ULAZ U PODZEMNU GARAŽU
  - PROMETNICA
  - ZAŠTITNO ZELENILLO S DRVOREDOM

