

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO

C. Obrazloženje Plana

Zagreb, studeni 2025.

prijedlog Plana za ponovnu 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 ZADVORSKO
prijedlog Plana za ponovnu javnu raspravu**

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

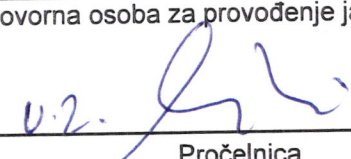
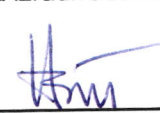
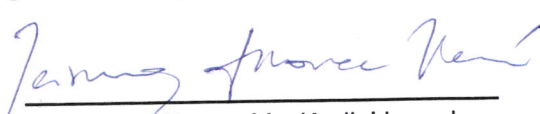
ODGOVORNA OSOBA ZA
PROVOĐENJE JAVNE
RASPRAVE: pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

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

RAVNATELJ: Nikša Božić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA VODITELJICA
IZRADE PLANA: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica urbanistica

STRUČNI TIM: Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.
Ivan Šulentić, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arch.
Marta Turk, mag.ing.arch.
Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Tena Žic, dipl.ing.arh.

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko („Službeni glasnik Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko („Službeni glasnik“ Grada Zagreba __/__)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grada Zagreba (14. siječnja 2025.)	Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine.
Ponovna javna rasprava objavljena je u _____ te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od _____ do _____ 2025.
Nositelj izrade: 	GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Pročelnica Ana Pavičić Kaselj, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač: ☒ 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.arch.
Pečat odgovornog voditelja Plana: 	Odgovorni voditelj izrade Plana:  Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arch.
Stručni tim u izradi Plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch. Nives Mornar, dipl.ing.arch.	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arch. Ivan Šulentić, dipl.ing.arch. Ana Topić, mag.ing.arch.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: 	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: _____ Matej Mišić, mag.iur.
Istovjetnost ovog Plana s Izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela: _____ M.P.

SADRŽAJ

UVOD	6
1. POLAZIŠTA	9
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru grada	9
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	10
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	12
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	12
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	14
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)	14
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	17
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	19
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	19
2.1.1. Demografski razvoj	19
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	20
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	20
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	20
2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja	20
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	21
2.2.2. Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture	21
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	22
3.1. Program gradnje i uređenje prostora	22
3.2. Osnovna namjena prostora	23
3.2.1. Stambena namjena	23
3.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)	24
3.2.3. Javna i društvena namjena	24
3.2.4. Sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija (R2)	25
3.2.5. Javne zelene površine (Z1)	25
3.2.6. Zaštitne zelene površine (Z)	25
3.2.7. Površine infrastrukturnih sustava	25
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	26
3.4. Prometna i ulična mreža	27
3.4.1. Ulična mreža	27
3.4.2. Parkirališta i garaže	28
3.4.3. Udaljenost ograda od koridora prometnih površina	29
3.4.4. Pješački i biciklistički promet	29
3.4.5. Javni prijevoz putnika	30
3.5. Komunalna i druga Infrastrukturna mreža	30
3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža	30
3.5.2. Energetski sustav	31
3.5.3. Vodnogospodarski sustav	32

3.5.4.	Postupanje s otpadom	34
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	34
3.6.1.	Oblici korištenja i uređenja	34
3.6.2.	Uvjeti i način gradnje.....	35
3.6.3.	Uvjeti uređenja javnih zelenih i zaštitnih površina	42
3.6.4.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	43
3.7.	Mjere posebne zaštite.....	43
3.8.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	44

UVOD

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko“ (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 15. Prostornog plana Grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14-pročišćeni tekst, 26/15, 3/16-pročišćeni tekst, 22/17, 3/18-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPGZ), odnosno člankom 79. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) koji određuje da se „**urbanistički plan uređenja donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja**“. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju „neuređeni dio građevinskog područja“ je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom, na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura (građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade).

Grad Zagreb je putem Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada (danas Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje), a temeljem Zaključka o prijedlogu za izradu Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko Vijeća Gradske četvrti Brezovica (na 18. sjednici, 26. studenog 2018., KLASA: 026-03/18-01/123, UR.BROJ: 251-02-11-8-18-8) te sukladno PPGZ-u i Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) zatražio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba izradu Programa za izradu predmetnog UPU-a.

Iz tog razloga Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba u studenom 2023. za Plan je izradio „**Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko**“ (u daljnjem tekstu: Program), a ujedno je i stručni izrađivač Plana.

Po usvajanju Programa provedena je ocjena o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš kojom je utvrđeno da nije potrebno provesti stratešku procjenu. Gradonačelnik je u studenom 2023. donio „**Zaključak kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja Zadvorsko**“ (KLASA: 350-02/23-03/24, URBROJ: 251-01-12-23-2, Zagreb, 13.11.2023.).

Izrada Plana započela je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko** („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.

Plan se izrađuje sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 8/11),
- Pravilniku o prostornim planovima („Narodne novine“ 152/23),
- Prostornom planu 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) i
- ostalim važećim zakonskim i podzakonskim aktima.

Razlozi za donošenje Plana utvrđeni su u stavcima 1. i 2. članka 3. Odluke o izradi, a odnose se na prethodno navedenu obvezu iz PPGZ-a tj. izradu UPU-a za prostor uglavnom neuređenog dijela građevinskog područja naselja Zadvorsko i Hudi Bitek rezerviranog za novu stambenu gradnju i prateće sadržaje te javnu i društvenu namjenu te određivanje detaljne namjene i osnovnih uvjeta korištenja površina, režima uređivanja prostora, načina opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjeta za gradnju, smjernica za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora te drugih elemenata od važnosti za područje za koje se Plan donosi.

Sukladno članku 3. stavak 3. Odluke o izradi **osnovni ciljevi i programska polazišta Plana** su:

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

Sve gore navedeno ispitano je u postupku izrade Plana.

U tijeku izrade nacrtu prijedloga Plana, a prije utvrđivanja prijedloga Plana za javnu raspravu provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnosti odnosno **rana participacija**. Savjetovanje je održano 30. siječnja 2024. u 17 h u prostorijama Gradske četvrti Brezovica, Brezovička cesta 100.

Za potrebe izrade Plana, a u skladu sa člankom 90. Zakona o prostornom uređenju, 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. GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE, Sektor za ekološku održivost, Odjel za zaštitu okoliša, zaštitu zraka, zaštitu od buke, vode i vodno gospodarstvo, Trg S. Radića 1, 10000 Zagreb;
2. VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., Sektor razvoja odvodnje i suglasnosti, Odjel razvoja odvodnje i suglasnosti, Folnegovićeva 1, 10000 Zagreb;
3. GRADSKA PLINARA ZAGREB D.O.O., Sektor razvoja i investicija, Odjel strateškog planiranja i razvoja, Radnička cesta 1, 10000 Zagreb;
4. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba, Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb;
5. VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., Sektor razvoja i investicija, Odjel razvoja vodoopskrbe, suglasnosti i istraživanja, Folnegovićeva 1, 10000 Zagreb;

6. HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb;
7. HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA, DP Elektra Zagreb, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Gundulićeva 32, 10000 Zagreb;
8. GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE, SPORT I MLADE, Trg Marka Marulića 18, 10000 Zagreb i
9. GRADSKA ČETVRT BREZOVICA, Brezovička cesta 100, 10257 Brezovica.

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 o prostornom uređenju ukoliko zahtjev nije dostavljen u za to predviđenom 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.

Od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine provedena je javna rasprava o Prijedlogu Plana. Nakon što je utvrđeno Izvješće o javnoj raspravi sukladno članku 104. Zakona o prostornom uređenju zbog prihvaćenih primjedbi koje se odnose na namjenu površina pripremljen je Nacrt prijedloga plana za ponovnu javnu raspravu.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru grada

Područje Plana nalazi se unutar Grada Zagreba i cijelom svojom površinom unutar gradske četvrti Brezovica, ali izvan Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Gradska četvrt Brezovica nalazi se u južnom dijelu Grada Zagreba i ujedno je druga gradska četvrt po površini koju zauzima. Obuhvaća pretežito ruralni prostor Grada Zagreba, sa sjevera omeđen Zagrebačkom obilaznicom, odnosno područjem gradske četvrti Novi Zagreb – zapad, a s ostalih strana područjem Zagrebačke županije. Prostire se zapadnim dijelom ravničarskog Zagrebačkog polja te na jugu blago brdovitim Vukomeričkim goricama. Unutar GČ Brezovica smješteno je 20 samostalnih naselja (Brebernica, Demerje, Desprim, Donji Dragonožec, Donji Trpuci, Drežnik Brezovički, Goli Breg, Gornji Dragonožec, Gornji Trpuci, Grančari, Haviđić Selo, Horvati, Hudi Bitek, Kupinečki Kraljevec, Lipnica, Starjak, Strmec i Zadvorsko, te naselja Brezovica, Odranski Obrež i Odra koja su samo dijelom u GČ Brezovica, a dijelom u GČ Novi Zagreb - zapad) s ukupno 12.224 stanovnika (prema popisu stanovništva 2021.) na površini od cca. 12.733 ha.



Slika 1. Položaj UPU Zadvorsko unutar Grada Zagreba

Područje Plana se većim dijelom (cca 8,72 ha) nalazi unutar administrativnih granica naselja Zadvorsko, a manjim (cca 2,52 ha) unutar administrativnih granica naselja Hudi Bitek. Površina naselja Zadvorsko iznosi 2,1 km² (211 ha), a naselje broji 1.260 stanovnika (prema popisu stanovništva 2021.). Površina naselja Hudi Bitek iznosi 1,9 km² (193 ha), a naselje ima 464 stanovnika (prema popisu iz 2021.).



Slika 2. Prikaz administrativnih granica naselja u odnosu na obuhvat Plana

Zadvorsko je naselje linijske strukture. Njegov prostorni identitet mijenja se najviše pod utjecajem izgradnje stambenih, a manje pod utjecajem proizvodno- poslovnih građevina.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Prostorni obuhvat Plana

Obuhvat Plana definiran je Prostornim planom Grada Zagreba i Programom za izradu UPU Zadvorsko te obuhvaća uglavnom neuređeni dio građevinskog područja dijela naselja Zadvorsko i Hudi Bitek rezerviran za novu stambenu gradnju i prateće sadržaje te javnu i društvenu namjenu, a granica istog određena je člankom 4. Odluke o izradi Plana kako slijedi:

- sjevernim rubom parcele k.č.br. 3174 k.o. Brezovica uz Pekarsku ulicu i česticama k.č.br. 3176, 3180, 3181, 3182,/1, sve k.o. Brezovica;
- istočnim rubom, uz Zadvorsku ulicu česticama k.č.br. 3183, 3179, 3151/3, 3151/2,3151/1. 3150/3, 3150/5, 3150/7, 3150/9, 3150/10, sve k.o. Brezovica;
- južnim rubom, Hudobičkom ulicom I. odvojak česticama k.č.br. 3150/1, 3149, 3148,3147, 3146/2, 3145/2, 3144/2, 3143, 3142, 3141, 3140, sve k.o. Brezovica, te
- zapadnim rubom česticama 3140, dio 3158, dio 3160, dio 3169/1, dio 3169/2, dio 3170 i 3174, sve k.o. Brezovica.

Slijedom utvrđenih granica površina obuhvata predmetnog UPU-a iznosi približno **11,4 hektara**, odnosno 113,928 m².

1.1.1.2. Stanje u prostoru obuhvata Plana

Područje obuhvata Plana je uglavnom neizgrađeni i komunalno neopremljeni prostor građevinskih područja naselja Zadvorsko i Hudi Bitek, osim par postojećih kuća uz Hudobičku ulicu I. odvojak i Zadvorsku ulicu. U kontaktnoj zoni obuhvata plana izgrađene su uglavnom samostojeće obiteljske kuće, pretežito uz glavne prometnice (uz Brezovičku cestu, Hudobičku ulicu, Hudobičku ulicu I odvojak, Hudobičku ulicu II. odvojak i Hudobičku ulicu IV. odvojak i Zadvorsku ulicu). Visina postojećih kuća je uglavnom prizemlje, kat i/ili potkrovlje s pomoćnim gospodarskim objektima u unutrašnjosti parcela. Građevne čestice obiteljskih kuća s veličine su cca od 400 do 1400 m².



Slika 3. Gradnja unutar obuhvata Plana (slika 1.) i gradnja u kontaktnoj zoni (slika 2.)

U naravi je područje Plana ravnica, a načini uporabe su uglavnom oranice i livade u privatnom vlasništvu. Vrijednost ovog prostora leži u otvorenosti ravnog poljoprivrednog pejzaža i dobroj prometnoj povezanosti. Ovakav teren pogoduje bržoj i povoljnijoj gradnji, a problem bi eventualno mogle stvarati podzemne vode čiji će se maksimalni nivo utvrditi naknadno.

Kota terena nalazi se na oko 123-124 m.n.m. Prema provedenim ispitivanjima Rudarsko-geološko-naftnog fakulteta u *Elaboratu zaštitnih zona vodocrpilišta grada Zagreba* iz 2007. godine na tom području nivo podzemnih voda kreće se oko 106,5 m.n.m. Potrebno je provesti odgovarajuće geomehaničke radove i utvrditi podatke i preporuke o nosivosti tla pri projektiranju i izvođenju zahvata u prostoru, kao i utvrditi stanje maksimalnog nivoa podzemnih voda. Područje obuhvata Plana ne nalazi se u zoni vodozaštitinih područja.



Slika 4. Krajobraz i vizure unutar obuhvata Plana

Na predmetnoj lokaciji nije evidentirana kvalitetnija vegetacija niti zaštićeno područje ili područje unutar Nature 2000 tj. ekološke mreže. Prema karti kopnenih nešumskih staništa unutar obuhvata Plana tu se nalaze mezofilne livade košanice Srednje Europe i mozaici kultiviranih površina¹. Zapadno od obuhvata Plana nalazi se šuma Stupnički lug, a južno od obuhvata Plana vrijedni krajolik Vukomeričke gorice, Kraljevačka šuma, Demerčica i Obreški lug. Oba vrijedna krajolika su PPGZ-om preporučena za zaštitu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Naselja Zadvorsko i Hudi Bitek su od samog centra grada Zagreba (Trga bana Jelačića) udaljeni oko 15 km (25 minuta vožnje automobilom). Od naplatnih kućica u Lučkom udaljeno je oko 13 km, dok je izlaz Demerje (izlaz s autoceste A1 iz smjera Splita) udaljen samo 5 km (15 min vožnje automobilom).

Naselja se nalaze jugoistočno od naselja Brezovica. Naselje Brezovica se prvi put spominje 1277. kao mjesto koje pripada Okić gradu i njegovim gospodarima. Sljedeći spomen Brezovice datira iz godine 1551. kada se ona spominje kao burg, odnosno zidani grad okružen dvostrukim bedemom i zidanim tornjem na istoku. Kada je obitelj Drašković 1660. godine stekla Brezovicu, ona je bila poznata kao utvrda zvana Starobrezovički grad čiji temelji i danas postoje. Draškovići vremenom podižu barokni dvorac. Dvorac se nalazi izvan granica obuhvata Plana, a unutar granica nema evidentiranih i zaštićenih kulturnih dobara.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

1.1.3.1. Prometna infrastruktura

Područje obuhvata Plana omeđeno je Pekarskom ulicom na sjeveru, Hudobičkom ulicom I. odvojak na jugu, ulicom Zadvorsko na istoku, te neposredno Brezovičkom cestom na zapadu. Brezovička cesta je nerazvrstana cesta sukladno Zakonu o cestama (N.N. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), a istovremeno je PPGZ-om planirana u širini koridora od 15 m u cilju osiguranja urbanog standarda primjerenog prostoru.



Slika 5. Pogled na Brezovičku cestu



Slika 6. Pogled na Pekarsku ulicu

¹ Izvor: biportal.hr/gis/



Slika 7. Pogled na Zadvorsku ulicu



Slika 8. Pogled na Hudobičku ulicu I. odvojak

Ulični koridori ulice Zadvorsko i Pekarske ulice važni su za Plan, jer se preko njih ostvaruje kolni, biciklistički i pješački pristup te omogućava polaganje vodova komunalne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture koja se već u njima nalaze.

Unutar Plana **nema postojeće ulične mreže**.

Područje Plana je spojeno na mrežu javnog gradskog prometa autobusnim linijama (161) Savski most – Kupinečki Kraljevec – Štrpet, (162) Zagreb (Savski most) – Ašpergeri – Kupinec i (169) Zagreb (Savski most) – Kupinec. Autobusne stanice se nalaze na Brezovičkoj cesti, obostrano u odnosu na raskrižje Brezovičke ceste s Pekarskom ulicom i Hudobičkom ulicom I. odvojkom, a dvije stanice nalaze se i u ulici Zadvorsko.



Slika 9. Shematski prikaz prometne infrastrukture

U zoni obuhvata Plana nema izvedenih biciklističkih staza.

1.1.3.2. Komunalna infrastruktura

Unutar obuhvata Plana nema izgrađene ili uređene komunalne infrastrukture, ali u široj zoni postoji u dobroj mjeri već izvedena komunalna, energetska i elektronička komunikacijska infrastruktura.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) provedena je kroz sve okolne prometnice.

Elektroenergetska mreža srednjeg i niskog napona također je provedena kroz sve okolne prometnice, a izvedena je uglavnom nadzemno. U neposrednoj blizini Plana nalaze se dvije postojeće transformatorske stanice- stupna trafostanica „Hudi Bitek“ (k.č. 3137/1 k.o. Brezovica) u Brezovičkoj ulici i „Hudi Bitek 2“ (k.č. 3137/8 k.o. Brezovica) u Pekarskoj ulici. U svim kontaktnim ulicama izgrađena je javna rasvjeta.



Slika 10. Trafostanica Hudi Bitek u Brezovičkoj ulici



Slika 11. Trafostanica Hudi Bitek (2) u Pekarskoj ulici

Unutar obuhvata Plana i u kontaktnoj zoni Plana nema izgrađenog plinskog distribucijskog sustava. U kontaktnoj zoni, sjeveroistočno od obuhvata Plana u Zadvorskoj ulici projektiran je plinski distribucijski sustav te je planiranja njegova izgradnja. U prostoru je evidentirana opskrba ukapljenim naftnim plinom (mali spremnici od 5 m³) uz pojedinačna domaćinstva.

Vodopostrobnici cjevovodi položeni su uz zapadni rub Brezovičke ceste, uz južni rub Pekarske ulice, u Zadvorskoj ulici i u Hudobičkoj ulici I., a njima upravlja Vodovod i odvodnja d.o.o. Također, sustav javne odvodnje izveden je u istim tim ulicama.

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

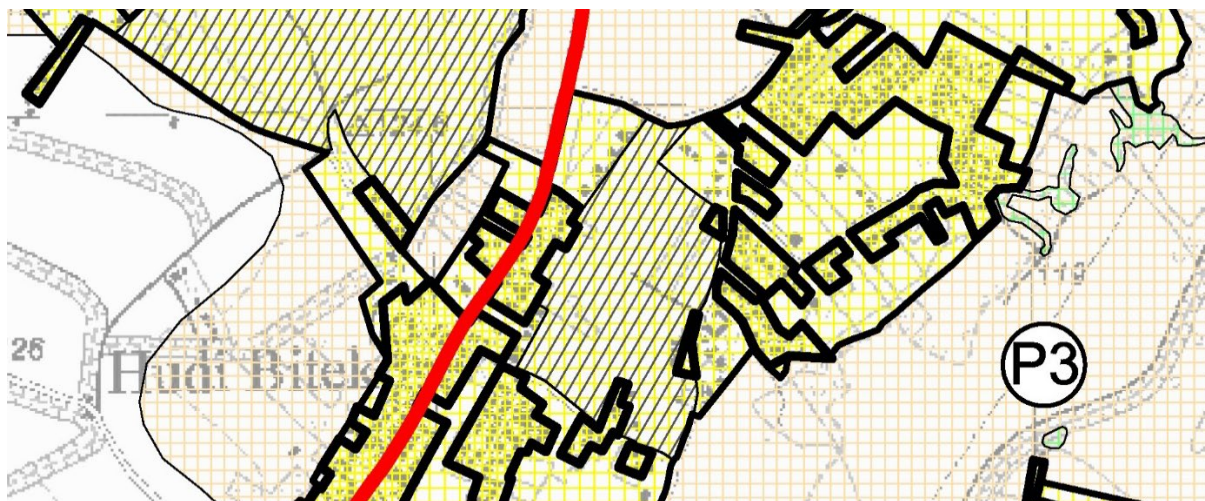
Unutar obuhvata Plana **nema zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.**

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostornim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 08/01, 16/02, 11/03, 02/06, 01/09, 08/09, 21/14, 23/14-pročišćeni tekst, 26/15, 3/16-pročišćeni tekst, 22/17 i 3/18-pročišćeni tekst) planirana je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja za neuređeni dio građevinskih područja naselja Zadvorskog i Hudi Bitek pod nazivom „**Urbanistički plan uređenja naselja Zadvorskog**“. Unutar obuhvata Plana nije moguće izdavanje akata za gradnju na neuređenim i neizgrađenim površinama do donošenja ovog Plana, osim iznimno sukladno članku 146. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju.

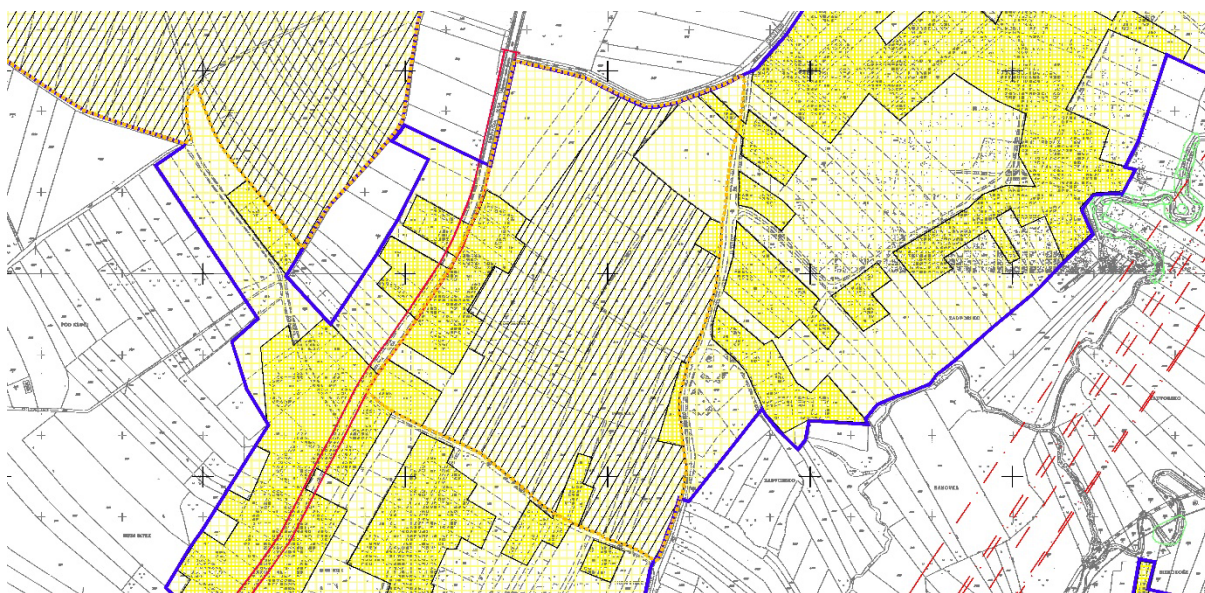
1.1.5.1. Korištenje i namjena prostora

Predmetno područje je u važećem PPGZ-u, na kartografskom prikazu 1.A. *Korištenje i namjena prostora- Površine za razvoj i uređenje* (u mjerilu 1:25.000) planirano je kao **građevinsko područje naselja- pretežito stanovanje**. Označeno je kao uglavnom neuređeno neizgrađeno, što znači da prema članku 3. Zakona o prostornom uređenju **nema izgrađenu osnovnu infrastrukturu**, a manji dijelovi s postojećim kućama označeni su kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja.



Slika 12. Prostorni plan Grada Zagreba – Izvadak iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena prostora 1.A. Površine za razvoj i uređenje

Na kartografskom prikazu građevinskih područja naselja (karta Velika Gorica br. 22) u mjerilu 1:5.000 područje je označeno kao površina rezervirana za novu stambenu gradnju, prateće i druge sadržaje u naselju koji se ne izdvajaju u posebne zone (oznaka na karti je crkana narančasta linija).



Slika 13. Prostorni plan Grada Zagreba - Izvadak iz kartografskog prikaza građevinskih područja naselja (karta Velika Gorica 22)

Sukladno članku 7. PPGZ-a u točki 2.1.2. određeno je da su neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja namijenjeni za:

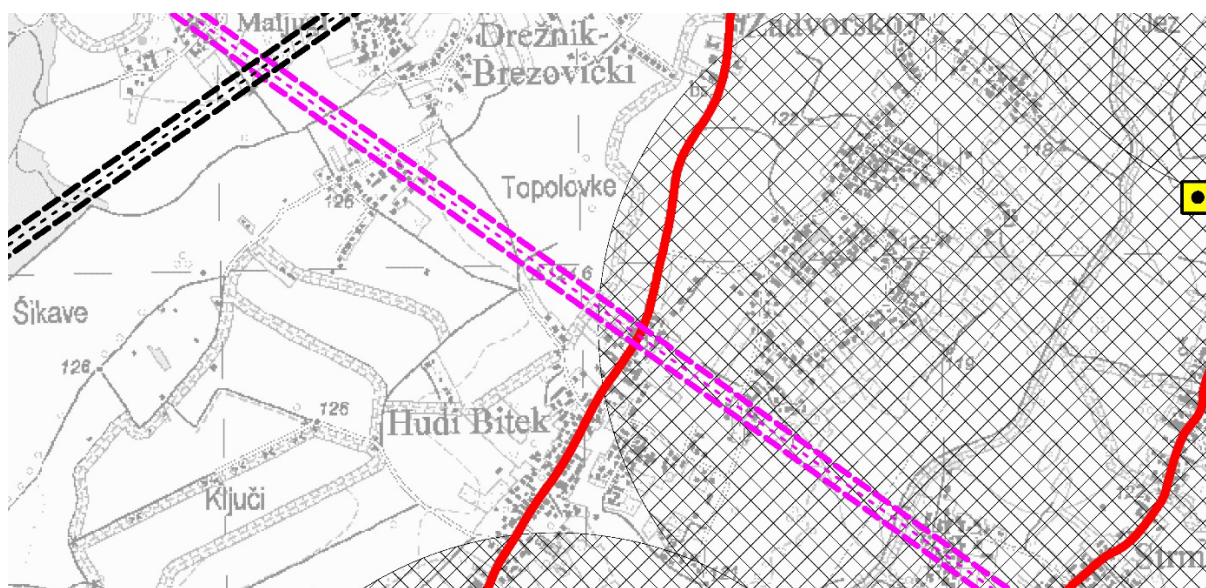
- gradnju (pretežito stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sport i rekreaciju, površine komunalnih i prometnih infrastrukturnih sustava i mreža, groblja, gospodarenje otpadom i sl.);
- neizgrađene površine (javne zelene površine, zaštitne zelene površine, vode) koje se mogu uređivati ali se na njima ne može graditi osim u slučajevima određenim posebnim propisima;
- posebnu namjenu.

Prema članku 7. i točkama 2.3.1. *Površine za gradnju* i 2.3.2. *Neizgrađene površine, površine komunalnih i prometnih infrastrukturnih sustava i ostale površine* PPGZ-a građevne čestice unutar građevinskih područja naselja namijenjene su za stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, komunalne te prometne infrastrukturne građevine i sustave, javne i zaštitne zelene površine, sport i rekreaciju, vode i vodno dobro i groblja.

1.1.5.2. Komunalna infrastrukturna mreža

Prema grafičkom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* 1.B. *Promet, pošta i elektroničke komunikacije* vidljivo je da sa zapadne strane obuhvata Plana prolazi Brezovička cesta koja je kategorizirana kao nerazvrstana cesta sukladno Zakonu o cestama („Narodne novine“ br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), a istovremeno je PPGZ-om planirana u širini koridora od 15 m u cilju osiguranja urbanog standarda primjerenog prostoru.

U pravcu sjeverozapad-jugoistok kroz središte obuhvata prolazi planirani vojni radio-relejni koridor.



Slika 14. Prostorni plan Grada Zagreba – Izvadak iz kartografskog prikaza 1. *Korištenje i namjena prostora* - 1.B. *Promet, pošta i elektroničke komunikacije*

Način gradnje ostalih/nerazvrstanih cesta određen je u poglavlju 5.1.1. *Koridori javnih, nerazvrstanih cesta i željezničkih pruga*. Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta određen je u članku 10. točki 5.1.3. *Parkirališna i garažna mjesta* stavak 1. i 2.

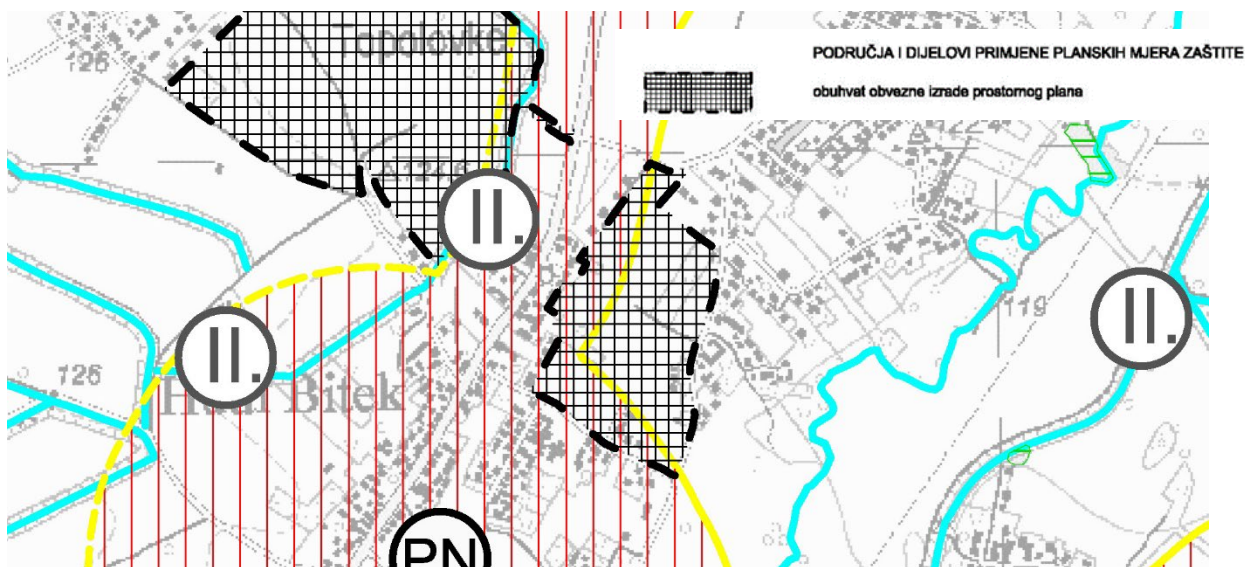
1.1.5.3. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih krajobraznih i prirodnih vrijednosti.

1.1.5.4. Mjere provedbe – detaljniji planovi

Obveza donošenja detaljnijeg plana određena je PPGZ-om u članku 15. u poglavlju 10.1.2. *Urbanistički planovi uređenja*. Propisana je obaveza donošenja urbanističkog plana uređenja za neuređene dijelove građevinskih područja naselja rezervirane za novu stambenu gradnju i prateće sadržaje te javnu i društvenu namjenu, među kojima se nalazi UPU Zadvorsko.

Granice obuhvata urbanističkih planova prikazane su na kartografskom prikazu 3. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA, 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*, u mjerilu 1:25000, načelno, a detaljna granica obuhvata Plana definirana je Odlukom o izradi (članak 4.) uzimajući u obzir lokalne uvjete, u skladu sa zakonskim propisima kojima se uređuje prostorno uređenje.



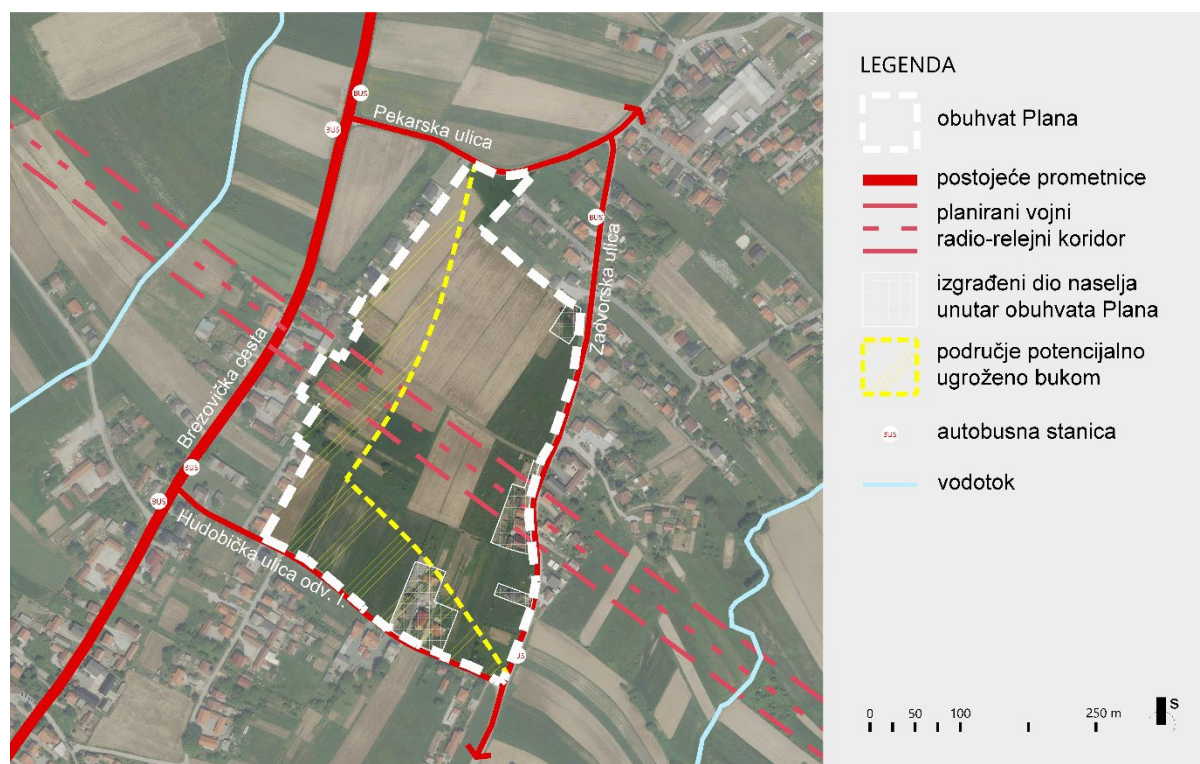
Slika 15. Prostorni plan Grada Zagreba - Izvadak iz kartografskog prikaza 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*

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

Gradnju u Gradu Zagrebu i njegovom metropolitanskom gravitacijskom području karakterizira vrlo dinamičan porast stambene gradnje pogotovo nakon jakog potresa koji se zbio u ožujku 2020. godine. Nakon potresa, ali i globalne pandemije koronavirusa koja je započela u isto vrijeme i trajala tri godine, sve više ljudi traži izlaz iz gusto naseljenog starijeg tkiva grada i traži više zelenila i velike okućnice u predgrađu. Poticajni faktor za razvoj ovog područja je zasigurno dobra prometna povezanost centrom grada, a i pogodni ravni teren koji smanjuje troškove gradnje. U tom smislu prostor Plana ima veliki potencijal za buduće dovršenje naselja Zadvorsko (i Hudi Bitek). „Programom za izradu UPU-a Zadvorsko“ planirana je **okvirna gustoća stanovništva od 60 – 80 stan/ha, odnosno oko 700-900 novih stanovnika na 11,4 ha.**

Unutar obuhvata Plana nalaze se postojeće zgrade. Neke od njih su u PPGZ-u unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, a neke su u zoni neuređenog dijela građevinskog područja naselja iako su u međuvremenu ozakonjene prema posebnom zakonu. Postojeće izgradnja nema utjecaja na budući razvoj naselja te je jednostavno uklopljena u plansko rješenje.

Gospodarske aktivnosti unutar Plana odnose se na zaposlenost u ustanovama javne i društvene namjene, i/ili u pratećim djelatnostima u sklopu stambenih građevina odnosno stambeno-gospodarskih građevina (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).



Slika 16. Problemska karta

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Osnovni cilj je izrada „Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko“, odnosno prostorno uređenje površina rezerviranih za stambenu gradnju i prateće sadržaje te javnu i društvenu namjenu. Osnovna prostorno-planerska određenja utvrđena su planom višeg reda Prostornim planom Grada Zagreba i okvir su za izradu ovog Plana. Potrebno je utvrditi osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina naselja, prometnu, odnosno uličnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i zaštitu prostora. Kako se radi o dijelu naselja, Plan treba, osim samog prostora obuhvata plana, obraditi i sve aspekte međuučaja kontaktnog prostora i Plana. Ovo područje ima lokalni značaj unutar Gradske četvrti Brezovica pa se očekuje da se na području Plana osim osiguravanja površina za novi fond stambene gradnje riješe i javni i društveni te sportsko-rekreacijski sadržaji koji su potrebni naselju, ali i gradskoj četvrti.

Sukladno članku 3. stavak 3. Odluke o izradi **osnovni ciljevi i programska polazišta Plana** određeni su kako slijedi:

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

2.1.1. Demografski razvoj

U posljednjih 20 godina naselje Zadvorsko imalo je tendenciju rasta broja stanovnika (11% između 2001. i 2011.), a zatim blagi pad (više stagnaciju), dok je broj stanovnika u naselju Hudi Bitek u stalnom porastu od 2001. godine do danas (vidljivo iz tablice).

Tablica 1. Broj stanovnika i gustoća stanovništva za naselja Zadvorsko (2,1 km²) i Hudi Bitek (1,9 km²)

naselje	Zadvorsko		Hudi Bitek	
godina popisa stanovništva	broj stanovnika	gustoća st/km ²	broj stanovnika	gustoća st/km ²
2001.	1160	552	331	174
2011.	1288	613	441	232
2021.	1260	600	464	244

Gledajući samo područje obuhvata Plana ono je praktički nenaseljeno te se predviđa da će se u budućnosti razvijati i graditi u međuzavisnosti s razvojem šireg područja. „Programom za izradu Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko“ planirano je da će se na području Plana

postići gustoća od 60 – 80 stan/ha odnosno oko 700-900 novih stanovnika te se očekuje postupno povećanje broja stanovnika u oba naselja.

Za daljnji demografski razvitak najvažnija će biti dostupnost osnovnih sadržaja javne i društvene namjene (škola, vrtić i sl.), ali i većine svakodnevnih potreba i usluga kao što su kupovina (primarno živežnih namirnica i osnovne higijene), predškolska ustanova, zdravstvena skrb i slobodno vrijeme (sport, rekreacija, parkovi...). Veći broj zadovoljenih uvjeta privući će i veći broj novih stanovnika, prvenstveno mladih obitelji, u ova naselja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

U smislu prostorne strukture na ovom području se planira individualna stambena gradnja uglavnom obiteljskih kuća koje imaju od 2 do 3 stambene jedinice kako bi se ostvarila planirana gustoća stanovanja. Zgrade mogu biti stambene ili stambeno-gospodarske, a uz njih se može smjestiti pomoćna, manja gospodarska građevina i/ili poljoprivredna građevina sa sadržajima koji su komplementarni stanovanju.

Od zajedničkih javnih i društvenih sadržaja planira se dječji vrtić, a od javnih zelenih i sportsko-rekreacijskih površina: javni park (minimalne površine 3m² po stanovniku) s dječjim igralištem. Zona sporta i rekreacije gradi se i uređuje kao rekreacijska zona sa sportskim terenima na otvorenom, a obuhvaća oko 2% obuhvata Plana.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

U sklopu ovog Plana stvoriti će se prostorni preduvjeti za izgradnju nove prometne mreže prema suvremenim standardima te spojevi na postojeće prometnice u kontaktnom području. Planom je potrebno predvidjeti kolne spojeve na postojeću prometnu mrežu, Brezovičku cestu (preko Pekarske ulice odnosno preko Hudobičke ulice I. odvojak), te na Zadvorsku ulicu. Ulični koridor Brezovičke ceste je ključan za realizaciju Plana, jer se preko njega ostvaruju kolni, biciklistički i pješački pristup, te omogućava polaganje vodova komunalne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Prilikom nove stambene izgradnje potrebno je zadržati tradicijsko oblikovanje parcele, sa što manje asfaltiranih površina i sadnjom karakterističnih biljnih vrsta u vrtovima. Oblikom i materijalima građevina se mora prilagoditi tipu naselja. Zelene površine potrebno je planirati tako da budu dostupne što većem broju korisnika, pritom koristiti autohtone vrste zelenila odnosno udomaćene vrste.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja dijela naselja

Realizacijom ovog Plana predviđa se izgradnja stambenog naselja, odnosno oblikovno dovršenje naselja Zadvorsko, a u manjoj mjeri i Hudi Bitek. 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 zaštita prostora, 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:

- propisivanje osiguranja minimalnih uvjeta uređenja građevinskog zemljišta za ostvarivanje prava na građenje stambenih, stambeno-gospodarskih, javnih i drugih građevina,
- određivanje prostora koji su namijenjeni za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina i sportsko-rekreacijskih sadržaja te promicati razvoj mreže zelene infrastrukture,
- određivanjem uvjeta i načina gradnje kojima je potrebno postići uklapanje u postojeću izgradnju i niski ravničarski teren,
- planirati razvoj ulične mreže kako bi se osiguralo kvalitetno i sigurno odvijanje pješačkog, biciklističkog i kolnog prometa unutar naselja,
- sukladno planiranoj uličnoj mreži planirati i sustav komunalne infrastrukture te
- osigurati primjerenu zaštitu od nepovoljnih utjecaja (područje potencijalno ugroženo bukom).

2.2.2. Unapređenje uređenja dijela naselja i komunalne infrastrukture

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

Unapređenje infrastrukture zahtijeva njeno proširenje, poboljšanje i funkcionalnost. Predviđa se potpuno komunalno infrastrukturno opremanje područja Plana kao uvjet za daljnji razvoj i izgradnju stambenih područja. Svim građevnim česticama treba osigurati priključak na javnu prometnicu, sustav vodoopskrbe i odvodnje, električnu struju, plinski priključak te priključke na suvremene elektroničke komunikacijske sustave.

Planskim rješenjem poticati 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

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

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

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

U skladu s odredbama PPGZ-a i zahtjevima javnopravnih tijela izradi Plana prišlo se vodeći računa o:

- › demografskom razvoju odnosno pretpostavljenom povećanju broja stanovnika u naseljima u okolici Zagreba s obzirom na prethodne događaje kao što su potres i globalna pandemija. Naselje je planirano za gustoću od 60 – 80 stan/ha;
- › imovinsko-pravnim odnosima – s obzirom da je zemljište unutar obuhvata u cijelosti u privatnom vlasništvu mreža prometnica planirana je na način da, u što je moguće većoj mjeri, svi dionici dobiju jednake mogućnosti realizacije gradnje na vlastitim građevnim česticama,
- › površinama za izgradnju koje su dimenzionirane u skladu s procjenom porasta broja stanovnika, kao i procjenom povećanja društvenih i gospodarskih potreba,
- › prometnom i infrastrukturnom sustavu koji je osmišljen racionalno na način da zauzima što manju površinu obuhvata Plana, omogućeno je više ulaza u naselje i etapna izgradnja
- › komunalnoj i infrastrukturnoj opremljenosti cijelog naselja i jednostavnoj mogućnosti priključka za sve buduće korisnike.
- › mreži primarne zdravstvene zaštite - Dom zdravlja Zagreb- Centar u čijoj se nadležnosti nalazi obuhvat Plana iskazao je interes za planiranje zdravstvenog sadržaja. Stupanjem na snagu nove Mreže javno zdravstvene službe i očekivanog porasta broja stanovnika na području Plana, otvara se mogućnost ugovaranja novih zdravstvenih sadržaja, a čija će se potreba zasigurno pojaviti doseljavanjem većeg broja stanovnika
- › mreži socijalne skrbi- prvenstveno domovi za starije i nemoćne čija je potreba, s obzirom na pad nataliteta i povećanu starost stanovništva, sve veća,

3.2. Osnovna namjena prostora

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važeće prostorno planske dokumentacije koja je relevantna za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka ovog prostora, definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.

Namjene površina planirane Planom u skladu su s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 8/11). Planirane su sljedeće **namjene prostora**:

- | | |
|--|-------|
| 1. stambena namjena | (S); |
| 2. mješovita namjena – pretežito stambena | (M1); |
| 3. javna i društvena namjena – predškolska | (D4); |
| 4. sportsko-rekreacijska namjena- rekreacija | (R2); |
| 5. javne zelene površine – javni park | (Z1); |
| 6. zaštitne zelene površine | (Z); |
| 7. površine infrastrukturnih sustava | (IS). |

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina* u mj. 1:1000.

3.2.1. Stambena namjena

Površine stambene namjene (S) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene, stambeno-gospodarske ili javne i društvene namjene. Zauzimaju oko 65,0 % obuhvata Plana odnosno cca 7,41 ha, od čega je 6% izgrađeno, a 94 % neizgrađeno.

Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine. Stambene građevine mogu imati do dvije stambene jedinice. Stambeno-gospodarskim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje koje uz maksimalan broj stambenih jedinica imaju i prateće sadržaje (u pravilu smještene u prizemlju i/ili podrumu). Maksimalan broj samostalnih uporabnih jedinica na površinama stambene namjene iznosi tri.

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne, poljoprivredne gospodarske i manje gospodarske građevine.

Na površinama stambene namjene, postojeće i planirane građevine su stambene ili stambeno-gospodarske građevine s pratećim sadržajima naselja koji ne ometaju stanovanje kao što su: prodavaonice robe dnevne potrošnje do 100 m², manje predškolske ustanove i škole, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (tihi obrti, osobne usluge, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, sportsko-rekreacijski sadržaji i površine i sl.), javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu ili uz stambene građevine, a njihova površina može iznositi najviše do 25% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi manje predškolske ustanove, ustanove zdravstvene zaštite (zdravstvena stanica, ambulanta, patронаžna služba, stomatološke

službe, privatne liječničke ordinacije, ljekarna, veterinarska ambulanta) i socijalne skrbi (domovi za starije i nemoćne), manje infrastrukturne građevine, igrališta i parkovi.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, uslužne djelatnosti što onečišćuju okoliš (servisi), ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i intenzivnim prometom smetaju stanovanju. Takvi postojeći sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

3.2.2. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1) namijenjene su izgradnji građevina stambene, stambeno-gospodarske, gospodarske ili javne i društvene namjene, a zauzimaju 8,2% obuhvata Plana. Nalaze su centralnom dijelu naselja uz javne sadržaje i uz Zadversku ulicu.

Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine s maksimalno tri stambene jedinice. Stambeno-gospodarskim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje koje uz maksimalan broj stambenih jedinica imaju i prateće sadržaje (u pravilu smještene u prizemlju i/ili podrumu ili u zasebnoj pratećoj građevini). Maksimalan broj samostalnih uporabnih jedinica na površinama mješovite – pretežito stambene namjene iznosi četiri.

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne i manje gospodarske građevine.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene planirane građevine mogu biti stambene ili pretežito stambene s pratećim sadržajima naselja koji ne ometaju stanovanje kao što su: prodavaonice robe dnevne potrošnje do 200 m², predškolske ustanove i škole, ustanove za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb, tihi obrt i usluge domaćinstvima, političke i društvene organizacije i sadržaje kulture (izložbeni prostori i sl.), poslovno – uslužni: pošte, banke i slično, sport i rekreacija, druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i drugo), ugostiteljstvo, javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.

Prateći sadržaji navedeni u prethodnom stavku mogu biti u sklopu ili uz glavnu građevinu, a njihova površina može iznositi najviše do 40% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje do 400 m², predškolske ustanove, ustanove zdravstvene zaštite (zdravstvena stanica, ambulanta, patronažna služba, stomatološke službe, privatne liječničke ordinacije, ljekarna, veterinarska ambulanta) i socijalne skrbi (domovi za starije i nemoćne), kulturne građevine (dom kulture, knjižnica, čitaonica, kulturno-umjetnička društva i sl.), polivalentne dvorane, manje infrastrukturne građevine, igrališta i parkovi.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi supermarketi i trgovački centri koji svojim opsegom premašuju potrebe stambenog susjedstva, građevine za proizvodnju i obrt, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način smetaju stanovanju.

3.2.3. Javna i društvena namjena

Javne i društvene djelatnosti pripadaju grupi središnjih funkcija naselja i čine urbanu nadogradnju nekog područja te su usmjerene prema podizanju standarda i kvalitete života. One podižu obrazovnu i kulturnu razinu te zdravstvenu kulturu cjelokupnog stanovništva u

gravitacijskom i utjecajnom području i predstavljaju aktivnog činitelja ekonomskog i društvenog razvoja.

U obuhvatu Plana planira se jedna zona javne-društvene namjene - predškolske (D4) za izgradnju zgrade namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi kapaciteta za minimalno 70 djece odnosno 4 odgojne skupine s površinama koje upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti. No, konačan prostorni kapacitet građevine odredit će se u skladu s potrebama područja i posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

Gradnja građevina javne i društvene namjene na području obuhvata UPU-a moguća je i unutar zona stambene (S) i mješovite- pretežito stambene (M1) namjene u sklopu stambeno-gospodarskih građevina ili na zasebnim građevnim česticama. Posebice je moguće otvaranje novih zdravstvenih sadržaja (primarna zdravstvena zaštita, privatne liječničke ordinacije za zdravstvenu i stomatološku zaštitu, ljekarne i sl.), ustanove socijalne skrbi i kulturnih sadržaja.

3.2.4. Sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija (R2)

Površina sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) namijenjena je gradnji igrališta na otvorenom koje je moguće sezonski natkrivati i manjih pratećih i/ili pomoćnih prostora kao što su svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta za rekvizite, manji ugostiteljski objekt i sl.

Prostor treba oplemeniti zelenilom koje će osim estetske imati i zaštitnu ulogu. Treba predvidjeti visoku živicu prema prometnici i građevinama stambene namjene te sadnju visokih stabala na mjestima gdje neće smetati odvijanju aktivnosti na terenima. Detaljan raspored visokog zelenila i većeg grmlja treba odrediti idejnim projektom sportskog centra.

Ukupna planirana površina zona sportsko-rekreacijske namjene iznosi 2.300 m² odnosno zauzima 2 % površine obuhvata Plana, što premašuje površinu od 3 m² po stanovniku. Sportsko-rekreacijski sadržaji mogu graditi i uređivati zonama drugih pretežitih namjena.

3.2.5. Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine su hortikulturno uređene parkovne površine – javni parkovi (Z1) koji imaju važnu ulogu socijalizacije i boravka na otvorenom, osobito za najmlađe skupine kao i za skupine treće životne dobi. Javni parkovi oblikovani su planski raspoređenom vegetacijom i raznolikim sadržajima, namijenjeni šetnji i kraćem ili dužem odmoru građana u zelenilu, planirani su na tri lokacije unutar obuhvata Plana i obuhvaćaju 3,0 % ukupne površine Plana. Dječje igralište obavezno se smješta u zoni javnog parka Z1-2 uz planirani dječji vrtić.

3.2.6. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine su neizgrađene površine koje imaju zaštitnu, ali i estetsku funkciju. Ove su površine oblikovane radi potrebe odvajanja pojedinih namjena i povezivanja elemenata zelene infrastrukture. Uređuju se uglavnom visokom vegetacijom, a mogu se oblikovati rekreativni sadržaji, putovi, staze, paviljoni i nadstrešnice tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5% površine zaštitnog zelenila. Udio u ukupnoj površini Plana iznosi 1 %.

3.2.7. Površine infrastrukturnih sustava

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

Trase i površine građevina i uređaja prometne, ulične i komunalne infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža od 2.a. do 2.e. u mjerilu 1:1000.

Točan položaj vodova i uređaja infrastrukturne mreže utvrdit će se aktom za provedbu plana sukladno mogućnostima na terenu, posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

U svim planiranim ulicama predviđena je sadnja drvoreda (jednostranog ili obostranog u odnosu na kolnik). Drvoredi predstavljaju jedan od ključnih elemenata zelene infrastrukture i pružaju niz usluga ekosustava poput zasjenjenja, rashlađivanja prostora, smanjenja učinka toplinskog otoka, održavanja funkcionalnosti površinskih slojeva tla, usporavanja brzine površinskog otjecanja te upijanja dijela oborinskih voda. Isto tako, drvoredi čine važno stanište i sklonište velikom broju različitih organizama u gradovima, podržavaju održavanje zdrave populacije oprašivača. Imaju i vizualno estetsku ulogu u doživljaju gradskih ulica, doprinose osjećaju ugone i ambijentalnoj vrijednosti prostora, smanjuju prijenos buke s prometnica na okolna područja i uklanjaju dio onečišćujućih spojeva koje proizvodi promet. Za drvorede se unutar Plana odabiru autohtone ili udomaćene vrste stabala na način da vizualno oplemene prostor i osiguraju niz prethodno navedenih usluga ekosustava.

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

Planom su ostvareni sljedeći odnosi površina:

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
stambena namjena	S	7,42	65,0
ukupno			
izgrađeno		0,46	4,0
neizgrađeno		6,95	61,0
mješovita namjena - pretežito stambena	M1	0,94	8,2
javna i društvena namjena – predškolska	D4	0,29	2,5
sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija	R2	0,23	2,0
javne zelene površine- javni park	Z1	0,34	3,0
zaštitne zelene površine	Z	0,11	1,0
vodno dobro		0,02	0,2
površine infrastrukturnih sustava	IS	2,06	18,1
UKUPNO		11,4	100%

Analiza namjena površina unutar Plana pokazuje da u ukupnoj bilanci gradivih površina dominira stambena namjena sa 65%, a zajedno s mješovitom namjenom – pretežito stambenom, koja zauzima 8,2 površine, taj postotak raste na 73,2 %.

Stambena namjena označena je kao dijelom izgrađena (6,2% od ukupne površine stambene namjene). Iako je ta površina odnosno postotak u naravi veći, podatak o izgrađenosti preuzet je iz kartografskog prikaza građevinskih područja naselja iz PPGZ-a (plan višeg reda) koji od

zadnjeg donošenja izgrađenim područjem naselja nije obuhvatio postojeće obiteljske kuće čija je gradnja u međuvremenu ozakonjena sukladno posebnom zakonu.

Javne zelene površine – javni parkovi zauzimaju 3,0 %, a na zaštitne zelene površine otpada 1,0 %. Što znači da je Planom osigurano oko 5-6 m² zelene površine po (planiranom) stanovniku.

Veliki postotak obuhvata Plana zauzimaju i površine infrastrukturnih sustava s tim da je u svim ulicama planirano zelenilo s drvoredom (obostrano ili jednostrano) što se uračunava u površinu koridora i znači da je stvarna površina asfaltiranih ili popločanih površina manja od 18,1%.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prema odluci o razvrstavanju javnih cesta unutar obuhvata Plana i kontaktnom području nema takve vrste prometnica. Prometnu mrežu naselja čini planirana javna ulična mreža s ostalim prometnim površinama kao što su biciklističke staze, pješačke staze i sl.

3.4.1. Ulična mreža

Unutar obuhvata Plana nema izgrađene ulične mreže. Planirana ulična mreža povezuje se s postojećim obodnim prometnicama, Pekarskom, Zadvorskom i Hudobičkom ulicom I. odvojak, koje se nalaze izvan obuhvata Plana, a prikazane su crtkanom sivom bojom kako bi se prikazala njihova širina u punom profilu i dijelovi (kao što su nogostupi) koji svojom površinom ulaze u obuhvat Plana.

Tablica 2. Planirane širine koridora unutar obuhvata Plana

ULICA	NAČELNA ŠIRINA KORIDORA	KOLNIK	ZELENI POJAS / PARKIRANJE	NOGOSTUP	BICIKLISTIČKO - PJEŠAČKA STAZA
Glavna ulica (GU)	15,0 – 17,5 m	5,5 m	2,0 + 2,5/5,0 m	2,0 m	3,0 m
Sabirna ulica (SU1, SU3)	12,0 m	5,5 m	2,5 m	2,0 + 2,0 m	-
Sabirna ulica (SU2)	13,0 m	5,5 m	2,5 m	2,0 m	3,0 m
Ostale ulice (OU)	12,0 m	5,5 m	2,5 m	2,0 + 2,0 m	-

Karakteristični presjeci prometnica načelno su prikazani na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.a. Promet u mjerilu 1:200.

Sva parkirališna mjesta treba graditi izvan koridora planiranih prometnica izuzev javnih parkirališta. Osim planiranih parkirališnih mjesta unutar koridora glavne mjesne ulice (GU) na mjestima gdje to predviđena širina zelenog pojasa dopušta moguća je izgradnja javnih parkirališnih mjesta i u koridorima drugih prometnica. Parkiralište treba kombinirati s drvoredom u omjeru 1 mjesto za stablo na najviše tri parkirališna mjesta.

Konačno oblikovanje prometnice, uz moguća manja odstupanja od rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila kao posljedica detaljnog projektnog rješenja, definirat će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje.

Planirana parkirališna mjesta unutar koridora glavne ulice (GU) prikazana su načelno, a točna pozicija i broj odredit će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje prometnice ovisno o utvrđenim pozicijama kolnih pristupa na parcelu.

Omogućuje se etapna izgradnja prometnica unutar obuhvata Plana, što će se odrediti aktom za provedbu prostornog plana.

U uličnim koridorima osigurane su površine za kolne i pješačke pristupe građevnim česticama te se osiguravaju pojasevi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova prometne i komunalne infrastrukture, a njihova točna pozicija odredit će se aktima za provedbu prostornog plana ili aktima za građenje.

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.

U zoni polja preglednosti križanja nije dopuštena sadnja drveća niti bilo kakva gradnja na visini višoj od 1,0 m od površine kolnika.

Osim planiranih prometnih površina mogu se graditi i uređivati i druge prometne površine kao pristupne ulice do građevnih čestica. Koridor pristupne ulice do jedne građevne čestice je najmanje širine 5,5 m što uključuje kolno-pješačku površinu, a za dvije i više 7,5 m što uključuje dvosmjerni kolnik širine 5,5 m i nogostup minimalne širine 2,0 m. Ako se pristupna ulica gradi kao slijepa ulica može biti maksimalne dužine 75 m i na kraju imati obavezno okretište za komunalna i druga vozila.

3.4.2. Parkirališta i garaže

S obzirom da je broj osobnih automobila u stalnom porastu problem osiguravanja potrebnih parkirališno-garažnih mjesta obavezno se uređuje na pripadajućoj građevnoj čestici. Dimenzioniranje potrebnog broja parkirališno - garažnih mjesta određuje se u skladu s Odredbama za provedbu ovog Plana, a koji su u skladu s normativima iz PPGZ-a, kako slijedi:

NAMJENA	BROJ PGM-a
stanovanje	1,5 PGM/stan ili 1,4 PGM/100 m ² GBP-a, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava već broj PGM i ukoliko broj nije cijeli zaokružuje se na prvi veći broj
trgovine	3 PGM/100 m ² GBP-a
drugi poslovni sadržaji	1,5 PGM/100 m ² GBP-a
ugostiteljski sadržaji (restorani, kafići...)	4,5 PGM/100 m ² GBP-a ili 1 PGM/8 sjedećih mjesta
igrališta s gledalištima	1 PGM/20 sjedala i 1 autobus/500 mjesta
ambulance, poliklinike, domovi zdravlja, socijalne ustanove I sl.	2 PGM/100 m ² GBP-a
školske i predškolske ustanove	1 PGM/1 grupa djece
prateći sadržaji u naselju	1 PGM/100 m ² GBP-a

Najmanji dozvoljeni broj parkirališnih/garažnih mjesta utvrđuje se zaokruživanjem na sljedeći veći broj, ukoliko se radi o decimalnom broju. Minimalne dimenzije jednog parkirališnog mjesta određuju se prema posebnom propisu.

Prigodom određivanja parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta u pravilu se uređuje na pripadajućoj građevnoj čestici na prednjem dijelu građevne čestice, ispred ili iza ulične ograde.

U građevinsku bruto površinu (GBP) za izračun parkirališno garažnih mjesta ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.

Minimalne dimenzije jednog parkirališnog mjesta određuju se prema posebnom propisu.

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima te vozilima javnih službi kad to ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogasaca i prolazima za pješake i osobe smanjene pokretljivosti.

Na javnim parkiralištima za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Javna parkirališta koja se uređuju u uličnom koridoru treba opremiti drvodredima na način da se sadi jedno drvo na svaka 3 parkirališna mjesta.

Postojeće garaže i garažno-parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje, ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

U obuhvatu Plana ne planira se gradnja zasebnih građevina za javna parkirališta i garaže.

3.4.3. Udaljenost ograde od koridora prometnih površina

Ograda građevne čestice mora biti udaljena od javnoprometne površine najmanje 4,5 m, računajući od osi kolnika.

Iznimno, u već izgrađenom dijelu Plana, udaljenost ograde postojećih građevina od osi kolnika javnoprometne površine može biti i manja od 4,5 m, ali ne manja od 2,75 m, osim ako se, zbog lokalnih uvjeta, to ne može postići.

3.4.4. Pješački i biciklistički promet

Izgradnja sustava nogostupa, pješačkih staza i prilaza obavezna je unutar koridora svih prometnica i to s obje strane kolnika. Minimalna širina nogostupa mora biti 2,0 m, osim iznimno u slijepoj ulicama gdje planirana širina iznosi 1,75 m. Pješačke staze moraju se izvesti kao ravne ili sa blagim rampama koje omogućuju kretanje svim stanovnicima bez obzira na dob ili teškoće u kretanju prema posebnim propisima. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

U centralnom dijelu naselja planirana je jedna veća pješačka površina između javne i društvene namjene- predškolske (D4) i dva javna parka (Z1) u minimalnoj širini od 4,0 m na kojoj je obavezno planiranje biciklističke staze.

U skladu s trendovima poticanja smanjenja korištenja osobnih automobila i promicanja biciklizma kao održivog prijevoznog sredstva ovim Planom predviđena je izgradnja biciklističko-pješačkih staza u naselju kao preduvjet za veće i sigurnije korištenje tog vida zdravog i održivog kretanja. U koridoru glavne mjesne ulice (GU1) i sabirne ulice (SU2) kroz centralni dio naselja obavezno je uređenje biciklističko-pješačkih staza minimalne širine 3,0 m sukladno posebnom propisu kojim se uređuje biciklistička infrastruktura. Biciklističke staze i putevi mogu se graditi i uređivati i na drugim površinama. Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 2,0 m.

Na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.a. Promet u mjerilu 1:1000 prikazani su planirani poprečni profil prometnica, uključivo i širinu i položaj nogostupa i biciklističko-pješačkih staza u koridorima prometnica.

3.4.5. Javni prijevoz putnika

Organiziranje javnoga gradskog i prigradskog prijevoza putnika unutar područja obuhvata Plana nije predviđeno. Linije i autobusne stanice su organizirane unutar koridora postojećih prometnica u kontaktnom prostoru izvan obuhvata Plana, u koridorima Brezovičke ceste i ulice Zadvorsko.

3.5. Komunalna i druga Infrastrukturalna 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.b. do 2.e u mjerilu 1:1000.

3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

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 uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Nepokretna mreža elektroničkih komunikacija

Nepokretna elektronička komunikacijska mreža je javna elektronička komunikacijska mreža koja omogućava uspostavljanje elektroničke komunikacijske veze na fizičkom mjestu završne točke mreže i koja ne obuhvaća pokretnu elektroničku komunikacijsku mrežu.

Planirana nepokretna mreža elektroničkih komunikacija spojit će se na postojeću mrežu koja se nalazi u postojećim prometnicama, Pekarskoj ulici, ulici Zadvorsko i Hudobičkoj ulici I. odvojak vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

Nove trase kabelaške 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.

Planom se osiguravaju koridori za izgradnju kabelaške kanalizacije do svih građevina. U prostornom smislu kabelaška kanalizacija ne narušava postojeće stanje osim u trenutku izgradnje. Gradnja kabelaške kanalizacije može se izvesti i tehnologijom minirovova i mikrorovova.

Planom se osiguravaju uvjeti za izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora potrebnim brojem priključaka na cijelom području.

Dopušta se postavljanje vanjskog kabineta - ormarića za smještaj elektroničke komunikacijske opreme na javne površine u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Planom se omogućuje ugradnja odgovarajućih montažnih kabelaških zdenaca.

Za sve građevne čestice unutar područja obuhvata Plana bit će omogućen priključak na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

Pokretna mreža elektroničkih komunikacija

Pokretna elektronička komunikacijska mreža je javna elektronička komunikacijska mreža koja omogućava uspostavljanje elektroničke komunikacijske veze i u uvjetima fizičkog kretanja korisnika usluga te mreže.

Pokretna elektronička komunikacijska mreža prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat), i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostalnim antenskim stupovima.

Postojeći i aktivni samostalni antenski stup nalazi se sjeveroistočno od obuhvata Plana i svojim radijusom od 3000 m pokriva obuhvat Plana. S obzirom da se Prostornim planom Grada Zagreba u zoni moguće gradnje građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme može graditi samo jedna takva građevina unutar obuhvata Plana ne planiraju se novi samostalni antenski stupovi.

3.5.2. Energetski sustav

Distribucijski sustav prirodnog plina

Distribucijski sustav obuhvaća plinovode, sustav za daljinski nadzor, upravljanje i prikupljanje podataka, priključke, plinomjere i drugu mjernu opremu, kao i svu drugu opremu i građevine ugrađene u distribucijski sustav u svrhu osiguravanja sigurnog i pouzdanog pogona distribucijskog sustava i isporuke plina. Unutar obuhvata Plana kao i u kontaktnom prostoru nije izgrađen distributivni sustav prirodnog plina, dok je u kontaktnom prostoru izrađena tehnička dokumentacija.

Planira se provesti potpuna plinifikacija svih planiranih građevina, čime će se omogućiti korištenje plina za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te eventualno hlađenje i tehnološke potrebe.

Planom su definirane načelne trase srednjetačnog distribucijskog sustava prirodnog plina na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.e. Distribucijski sustav prirodnog plina, u mjerilu 1:1000, a detaljniji uvjeti gradnje dani su u poglavlju 5.2.5. *Uvjeti gradnje distribucijskog sustava prirodnog plina* Odredbi za provedbu Plana.

Elektroopskrba mreža i javna rasvjeta

Elektroopskrba svih potrošača definirana je načelnom elektroopkrbnom mrežom prema kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- 2.c. Elektroenergetski sustav, u mjerilu 1:1000.

Unutar Plana nema postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže, ali se ona nalazi izvan obuhvata Plana u Pekarskoj ulici, ulici Zadvorsko i Hudobičkoj ulici I. Odvojak koje ga omeđuju.

Dvije postojeće trafostanice (Hudi Bitek i Hudi Bitek 2) nalaze se izvan obuhvata Plana uz Brezovičku cestu i Pekarsku ulicu.

Elektroopskrba svih potrošača unutar obuhvata Plana omogućuje se formiranjem elektroopkrbne mreže u koridorima novih ulica i njezinim spajanjem na postojeću elektroenergetsku mrežu.

Unutar Plana planiraju se načelne lokacije za dvije nove samostalne transformatorske stanice (10(20)/0,4 kV) uz ulicu Zadvorsko.

Osim na lokacijama iz prethodnog stavka transformatorske stanice (snage 10(20)/0,4kV) mogu se graditi i na površinama ostalih namjena unutar obuhvata Plana sukladno uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Građevna čestica je minimalne dimenzije 7,0x5,0 m i mora imati obavezan pristup na javnu prometnu površinu.

Pristupni put trafostanicama treba planirati na način da u svako doba dana bude omogućen prilaz vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

Ukoliko se pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom lokacija potrebne nove transformatorske stanice osiguravat će se na njegovoj građevnoj čestici.

Trase svih novih kabela (SN, NN i kabela javne rasvjete) u pravilu se vode nogostupima planiranih ulica.

Na trasi elektroenergetskih kablova nije dopuštena sadnja visokog zelenila te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvore i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2,0 m od najbližeg elektroenergetskog kabala u koridoru do najbližeg stabla.

Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kablova i ostalih vodova komunalne infrastrukture.

Planirana je izgradnja mreže javne rasvjete u koridoru svih prometnica, na prostorima javnog parka i biciklističko-pješačkih staza.

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. Rasvjeta će biti ekološka, a boja svjetla treba biti što sličnija dnevnom svjetlu, da bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

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.

Sunčevi prijemnici (fotonaponski ili toplinski paneli) mogu se postavljati na krovu građevina ili kao element integriran u zgradu, kao što je obloga pročelja i slično, a ne mogu se postavljati neposredno na tlo.

Postava fotonaponskih elemenata na krovne plohe zgrada, bez akta za gradnju sukladno posebnom propisu, moguća je za postrojenja instalirane snage do uključivo 30 kW, sukladno kategorizaciji iz posebnog propisa.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

Rješenje sustava vodoopskrbe i odvodnje načelno je određeno na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.d. Vodoopskrba i odvodnja u mjerilu 1:1000.

Vodoopskrbni sustav

Unutar obuhvata Plana nema izgrađenog vodoopskrbnog sustava. Izgrađeni vodoopskrbni cjevovodi PEHD DN 160 mm nalaze se u Zadvorskoj ulici i Hudobičkoj ulici I. odvojak, a PEHD DN 110 mm u Pekarskoj ulici.

Vodoopskrba svih potrošača omogućit će se izgradnjom nove vodovodne mreže u pravilu unutar planiranih prometnica te njezinim spajanjem na magistralni cjevovod izvan obuhvata Plana.

Potrebno je predvidjeti prstenasti sustav vodoopskrbnih cjevovoda kako bi se omogućila što kvalitetnija opskrba vodom, izjednačavanje tlaka u mreži i opskrba vodom iz dva smjera. Vodoopskrbnu mrežu moguće je etapno realizirati u skladu s cjelovitim rješenjem kojim će se odrediti količine vode i potrebni tlakovi za potrebe cijelog prostora.

Vodoopskrbna mreža osigurat će potrebne količine sanitarne i protupožarne vode za izgradnju vanjske hidrantske mreže. Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obveznu izvedbu zasuna, sukladno posebnim propisima.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu zbog zaštite od smrzavanja i mehaničkog oštećenja cijevi. Tjeme vodovodne cijevi polaže se na min 1,2 m dubine ispod nivelete prometnice, a posebnu pozornost potrebno je obratiti na križanja sa sustavom odvodnje pri čemu vodovodna cijev obavezno prolazi iznad njega.

Planom je omogućeno spajanje svih građevina na planirani sustav vodoopskrbe.

Sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih voda

Unutar obuhvata Plana nema izgrađenog sustava odvodnje. Izgrađene kanalizacijske cijevi nalaze se u Zadvorskoj ulici i Hudobičkoj ulici I. Odvojak i u Pekarskoj ulici.

Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne vode i oborinske vode s prometnih i drugih površina.

Sustav odvodnje sanitarnih voda i oborinskih voda zbog ravnog terena sastoji se od gravitacijskih cjevovoda.

Položaj odvodnih kanala u presjecima prometnica načelno su prikazani na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.a. Promet, a profil kanala definirat će se hidrauličkim proračunom u fazi izdavanja akta za provedbu plana ili akta za građenje sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Cjelokupni sustav odvodnje sa sanitarnim i oborinskim javnim kanalima, priključcima interne odvodnje, slivnicima i priključcima slivnika treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno.

Na križanjima kanala sa ostalim postojećim i budućim komunalnim i drugim instalacijama, oni će se zaštititi na odgovarajući način u skladu s propisima, pravilima i uputama nadležnih poduzeća, odnosno korisnika instalacije.

Za prihvrat sanitarnih i/ili oborinskih voda nije dozvoljena izgradnja upojnih zdenaca.

Sve građevine na području obuhvata Plana trebaju biti priključene na sustav javne odvodnje otpadnih voda. Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi posebne uvjete/uvjete priključenja u skladu s posebnim propisima.

Odvodnja sanitarnih voda

Odvodnju sanitarnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže, u smjeru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

Priključenja novih građevina na sustav sanitarne odvodnje mora se projektirati prema posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Odvodnja oborinskih voda

Odvodnju oborinskih voda, odnosno zbrinjavanje, u pravilu je potrebno osigurati na način da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi.

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).

Oborinske vode s parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki sa ugrađenim taložnikom i separatorom masti i ulja.

Odvodnja oborinskih voda s prometnica unutar Plana, provest će se unutar cestovnih prometnica zatvorenim zacjevljenim sustavom, koji gravitacijski vodu usmjerava u dva retencijske ili infiltracijske građevine, kao što je načelno prikazano na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.d. Vodoopskrba i odvodnja.

Retencijske i infiltracijske građevine su zatvorenog tipa ukopane u zemlju, a odabir modela i njihov kapacitet utvrdit će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje.

Odvodnju oborinskih voda s prometnica i javnih površina, te građevina javne namjene, 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.

3.5.4. Postupanje s otpadom

Na području obuhvata Plana s otpadom se postupa u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Zagreba i posebnim propisima iz područja gospodarenja otpadom.

Planom se predviđa sistem izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog i korisnog otpada.

Posude/kontejnere za skupljanje komunalnog otpada kao i za prikupljanje korisnog otpada treba smjestiti na građevnu česticu za svaku građevinu pojedinačno ili skupno ovisno o projektu i posebnim uvjetima komunalnog poduzeća.

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.

Pri postupanju s otpadom planira se izbjegavati nastajanje otpada, smanjivanje količine proizvedenog otpada, organiziranje sortiranja otpada s ciljem smanjivanja količina i volumena otpada te organiziranje sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari, a odvojeno skupljati opasni otpad.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.6.1. Oblici korištenja i uređenja

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

Sanacija građevina i dijelova naselja

Promjena stanja građevina: uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova ili nova gradnja, moguća je na dijelovima izgrađenih prostora. Postojeće građevine koje su u skladu s planiranom namjenom rekonstruiraju se prema uvjetima za novu gradnju, ako su premašile uvjete za novu gradnju mogu se samo zamijeniti u istim gabaritima na istom mjestu.

Nova gradnja

Nova gradnja planira se na dijelu neizgrađenih prostora koji se trebaju kvalitetno infrastrukturno opremiti te izgraditi nove sadržaje (stambene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, javne i društvene namjene).

3.6.2. Uvjeti i način 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 – kad građevina sa svih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu),
- poluugrađeni – kad se građevina jednom bočnom stranom nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu),

s tim da se gradnja poluugrađenih građevina ograničava na približno 1/3 obuhvata Plana i područja na kojima je moguće graditi takve građevine označena su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

Uvjeti i načini gradnje stambenih građevina

Opći uvjeti

Smještaj stambenih građevina predviđa se u zonama:

- stambene namjene (S),
- mješovite - pretežito stambene namjene (M1).

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala koji će se upotrijebiti moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti primjereni Zagrebu i zagrebačkom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja s okolnim građevinama i krajobrazom.

Krovišta građevina mogu biti kosa, jednostrešna, dvostrešna, s nagibom 30-45°, pokrivena crijepom ili pokrovom boje crijepa, a mogu biti ravna, ili s blagim nagibom te bačvasta.

Dopušteno je postavljanje i ugradnja fotonaponskih kolektora na kroviste.

Prostor na građevnoj čestici namijenjenoj pretežito stanovanju uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonog i udomaćenog biljnog materijala.

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.

Ograde se, u pravilu, izrađuju kao kombinacija perforiranih elemenata sa živicom, visine do 1,5 m. Ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 m.

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

Način i uvjeti gradnje stambenih građevina u zonama stambene namjene (S)

U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi stambene i stambeno-gospodarske građevine. Maksimalna površina gospodarskih djelatnosti iznosi 25% ukupnog GBP-a.

U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna individualna zgrada stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska) s maksimalno dvije stambene jedinice odnosno tri samostalne uporabne jedinice,
- zgrada može biti izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevinu na susjednoj građevnoj čestici,
- iznimno se dopušta poluugrađeni (dvojni) način gradnje na površinama označenima na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, s tim da zgrade koje se grade kao poluugrađene moraju s građevinom na koju su prislonjene činiti arhitektonsku cjelinu,
- veličina građevne čestice za gradnju stambene građevine ne može biti manja od:
 - za slobodnostojeće građevine – 350 m²,
 - za poluugrađene građevine - 300 m²,
- ako se uz stambenu zgradu na istoj građevnoj čestici smješta poljoprivredna gospodarska i/ili manja gospodarska građevina veličina građevne čestice ne može biti manja od:
 - za slobodnostojeće građevine – 600 m²,
 - za poluugrađene građevine - 480 m²,
- minimalna širina građevne čestice mjerene na mjestu građevinskog pravca građevine za samostojeći način gradnje iznosi 14 metara, a za poluugrađeni način gradnje 12 m,
- dubina građevne čestice iznosi najmanje 25 m,
- potrebno je osigurati najmanje 300 m² građevne čestice po 1 samostalnoj uporabnoj jedinici,
- ukupni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti:
 - za slobodnostojeće građevine - najviše 30%,
 - za poluugrađene građevine - najviše 40%,
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemni (k_{isn}) za sve građevine iznosi 0,8,
- najveći broj etaža osnovne građevine iznosi prizemlje + kat + potkrovlje (P+1+Pk), pri čemu se potkrovlje gradi bez nadozida,
- dozvoljena je gradnja jedne podzemne etaže,
- visina pročelja glavne građevine iznosi 9,0 m,
- najmanji postotak prirodnog terena iznosi 40% površine građevne čestice,
- najmanja udaljenost građevine s njenim sastavnim dijelovima (prateći i pomoćni sadržaji) od susjednih građevnih čestica mora biti najmanje $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, odnosno 5,0 m od regulacijske linije,
- balkoni, terase i otvorena stubišta ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice,
- građevina koja će se graditi na poluugrađen način tako da se jednom stranom prislanjati uz susjednu uz susjednu građevinu odnosno među, mora s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljena od granice susjedne građevne čestice $h/2$, ali ne manje od 3,0 m,

- na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

Uz glavnu stambenu ili stambeno-gospodarsku građevinu mogu se graditi pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i manje gospodarske građevine prema sljedećim uvjetima:

- pomoćne i prateće građevine grade se tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili su izgrađene odvojeno kao zasebne dvorišne građevine,
- na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna pomoćna i/ili prateća građevina,
- najveći broj etaža pomoćne građevine je prizemlje (P), a manje gospodarske građevine prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°,
- visina građevine ne smije biti viša od visine glavne ulične stambene građevine i iznosi maksimalno 4,0 m od kote konačno zaravnanog terena do vijenca i 7,0 m do sljemena krova,
- pomoćna i/ili manja gospodarska građevina ulaze u koeficijent izgrađenosti iz prethodnog stavka, a tlocrtna zauzetost obje građevine iznosi maksimalno 150 m²,
- građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine,
- udaljenost od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1,0 m ako se grade kao samostojeće građevine, a ako se grade kao poluugrađene građevine moraju biti smještene s jedne strane uz pretpostavljenu susjednu građevinu odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- na udaljenosti manjoj od 3,0 m do susjedne građevne čestice, ne smiju se prema istoj graditi otvori,
- krovišta građevina mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili dvostrešna s blagim nagibom,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za prateće građevine osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

Na građevnoj čestici stambene građevine poljoprivredno gospodarska građevina definirana člankom 5. ovih Odredbi, može se graditi prema sljedećim uvjetima:

- najveći broj etaža je prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°,
- potkrovlje se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava;
- visina građevine do vijenca krova može biti najviše 5 m, a do sljemena krova 7 m;
- tlocrtna zauzetost građevine ulazi u koeficijent izgrađenosti iz stavka 1., a ona ne smije biti veća od 150 m²;
- građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine,

- građevine moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od stambene građevine na istoj građevnoj čestici, odnosno 15,0 m od stambene građevine na susjednoj građevnoj čestici;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m ako su građevine građene od drveta, i u njima se sprema sijeno, slama i sl.;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3,0 m ako se građevine grade od opeke ili betona;
- na udaljenosti manjoj od 3,0 m do susjedne građevne čestice ne smiju se prema istoj graditi otvori;
- krov mora imati snjegobrane i oluke ako mu je nagib prema susjednoj građevnoj čestici, a udaljenost je od međe manja od 3,0 m.

Način i uvjeti gradnje stambenih građevina u zonama mješovite- pretežito stambene namjene (M1)

U zonama mješovite namjene (M1) mogu se graditi stambene i stambeno-gospodarske građevine. Maksimalna površina gospodarskih djelatnosti iznosi 40% ukupnog GBP-a.

U zonama mješovite namjene- pretežito stambene (M1) gradit će se građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna individualna zgrada stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska) s maksimalno tri stambene jedinice,
- zgrada može biti izgrađena na samostojeći način,
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m²,
- minimalna širina građevne čestice mjerene na mjestu građevnog pravca građevine iznosi 20 m,
- dubina građevne čestice iznosi najmanje 25 m,
- potrebno je osigurati najmanje 300 m² građevne čestice po 1 samostalnoj uporabnoj jedinici,
- ukupni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,3 odnosno 30%,
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemni (k_{isn}) za sve građevine iznosi 1,0,
- najmanji postotak prirodnog terena iznosi 40% površine građevne čestice,
- najveći broj etaža osnovne građevine iznosi prizemlje + kat + potkrovlje/uvučeni kat (P+1+Pk/Uk),
- najveća visina osnovne građevine iznosi 9,0 m do vrha nadozida potkrovlja građevine u slučaju gradnje potkrovlja, a 11,5 m u slučaju gradnje uvučenog kata mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine do najviše kote gornjeg ruba do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, na istom pročelju građevine,
- dozvoljena je gradnja jedne podzemne etaže,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka $h/2$, zgrade sa svojim sastavnim dijelovima (pomoćne zgrade i sl.) ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno 5,0 m od regulacijske linije,
- balkoni, terase i otvorena stubišta ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice,

- na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetrova, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe.

Na građevnoj čestici stambene ili stambeno-gospodarske građevine mogu se graditi pomoćne građevine (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i manje gospodarske građevine prema sljedećim uvjetima:

- pomoćne i prateće građevine grade se tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili su izgrađene odvojeno kao zasebne dvorišne građevine,
- na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna pomoćna i/ili prateća građevina,
- najveći broj etaža pomoćne građevine je prizemlje (P), a manje gospodarske građevine prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojem je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°,
- visina građevine ne smije biti viša od visine glavne ulične stambene građevine i iznosi maksimalno 4,0 m od kote konačno zaravnanog terena do vijenca i 7,0 m do sljemena krova,
- pomoćna i/ili manja gospodarska građevina ulaze u koeficijent izgrađenosti iz prethodnog stavka, a tlocrtna zauzetost obje građevine iznosi maksimalno 150 m²,
- građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine,
- udaljenost od susjednih građevnih čestica iznosi najmanje 1,0 m ako se grade kao samostojeće građevine, a ako se grade kao poluugrađene građevine moraju biti smještene s jedne strane uz pretpostavljenu susjednu građevinu odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- na udaljenosti manjoj od 3,0 m do susjedne građevne čestice, ne smiju se prema istoj graditi otvori.
- krovovi građevina mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili dvostrešna s blagim nagibom,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za prateće građevine osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe Odredbi za provedbu.

Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske namjene

Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena realizacija građevina gospodarskih djelatnosti u zasebnim zonama.

Planom je omogućen smještaj poslovnih sadržaja u sklopu građevina stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1). Maksimalna površina gospodarskih djelatnosti u zonama stambene namjene (S) iznosi 25 % ukupnog GBP-a, a u zonama mješovite namjene (M1) 40 % ukupnog GBP-a.

Iznimno je moguće na zasebnoj parceli unutar zone mješovite namjene (M1) smjestiti prodavaonicu robe dnevne potrošnje.

U obuhvatu Plana mogu se smjestiti građevine i prostori gospodarske djelatnosti koje svojim radom ne smetaju naselju. To se odnosi na sve sadržaje koji bukom, prašinom, mirisom,

neprimjerenim radnim vremenom, intenzitetom prometa, roba i vozila ne ometaju stanovanje i ostale funkcije naselja te ne ugrožavaju okoliš.

U stambeno-gospodarskim građevinama poslovni prostor moguće je namijeniti za urede, trgovine, uslužne djelatnosti, tihe obrte, ugostiteljstvo i druge sadržaje koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Uvjeti gradnje pratećih gospodarskih sadržaja u zonama stambene (S) i mješovite pretežito stambene namjene (M1) određeni su u poglavlju 4. Uvjeti smještaja stambenih građevina ovih Odredbi.

Izgradnja pratećih sadržaja naselja tj. građevina gospodarskih djelatnosti na zasebnim česticama u zonama mješovite namjene (M1) odnosi se na prodavaonice robe dnevne potrošnje i treba biti koncipirana na način da:

- građevina bude izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama,
- najveća dopuštena površina građevinske čestice iznosi 1.500 m²,
- dubina građevne čestice iznosi najmanje 25 m,
- ukupni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi 0,3 (30 %),
- najveća građevinska bruto površina (GBP) je 400 m²,
- visina pročelja glavne građevine iznosi 10,0 m,
- najmanji postotak prirodnog terena iznosi 30% površine građevne čestice,
- najmanja udaljenost građevine s njenim sastavnim dijelovima od susjednih građevnih čestica mora biti najmanje $h/2$, ali ne manje od 5,0 m,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ovih Odredbi,
- u pogledu ostalih uvjeta uređenja budu primijenjeni uvjeti smještaja i načina gradnje koji su propisani za stambene građevine odnosno prema programu i normativima osnovne namjene.

Uvjeti i način gradnje građevina javne i društvene namjene

Javna i društvena namjena– predškolska (D4)

U zoni javne i društvene namjene - predškolska (D4) planira se gradnja zgrade namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi minimalnog kapaciteta 4 odgojne skupine prema sljedećim uvjetima:

- maksimalna veličina građevne čestice jednaka je obuhvatu zone javne i društvene namjene utvrđene u grafičkom dijelu Plana, a minimalna veličina građevne čestice iznosi 2.000 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 30% odnosno koeficijent Izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3;
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemni (k_{isn}) je 0,8;
- najveća dozvoljena etažnost građevine ograničava se s P+1+Pk/Uk, pri čemu potkrovlje može imati nadozid visine do 120 cm,
- moguća je gradnja jedne podzemne etaže,
- udaljenost zgrade od stambenih i drugih građevina mora biti najmanje 10,0 m, a udaljenost od regulacijske linije minimalno 5,0 m,

- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti prirodni teren sukladno članku 5. ovih Odredbi,
- oblikovanje krova može biti koso ili ravno,
- na građevnoj čestici se mora osigurati prostor za odmor i rekreaciju te krajobrazno uređenje zelenih i drugih površina,
- ograda ne može biti viša od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili korisnika, a svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine,
- potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti,
- građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda,
- potreban broj parkirališno garažnih mjesta treba smjestiti na predmetnoj građevnoj čestici, a potreban broj određuje se sukladno ovim Odredbama u poglavlju 5.1.2. *Parkirališno-garažne potrebe*,
- zgradu planirati kao zgradu gotovo nulte energije u skladu s posebnim propisima o zelenoj gradnji, racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti,
- dopušteno je postavljanje i ugradnja fotonaponskih kolektora na kroviste.

Javna i društvena namjena u zonama stambene i mješovite- pretežito stambene (M1) namjene

Izgradnja javnih i društvenih građevina unutar površina druge namjene (stambene, i mješovite namjene: S, M1) na zasebnim građevnim česticama treba biti koncipirana na način da:

- građevina bude izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama,
- veličina građevinske čestice nije manja od 600 m², a maksimalna veličina se ne određuje,
- da se u pogledu ostalih uvjeta uređenja budu primijenjeni uvjeti smještaja i načina gradnje koji su propisani za osnovne građevine unutar površine pretežite namjene (S, M1), odnosno prema programu i normativima osnovne namjene iz poglavlja 4. Uvjeti smještaja stambenih građevina,
- da se na građevnoj čestici osiguraju potrebne parkirališne površine sukladno posebnim normativima odnosno namjeni građevine iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ovih Odredbi,
- da se izvede u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, tako da nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Uvjeti i način gradnje i uređenja sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2)

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

Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) gradit će se građevine i uređivati površine prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestica jednaka je površini zone R2,
- dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih terena,

- sportske terene treba projektirati, graditi, uređivati i održavati sukladno propisanim standardima i normativima prema posebnim propisima, a neizgrađeni dio građevne čestice hortikulturno urediti koristeći autohtone biljne vrste, uz rub čestice prema stambenoj namjeni obavezna je sadnja visokog zelenila,
- otvorena sportska igrališta je moguće sezonski natkrivati,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti prirodni teren sukladno članku 5. ovih Odredbi,
- dozvoljeno je graditi i uređivati prateće sadržaje (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.) i pomoćne (svlačionice, sanitarni čvorovi i sl.) koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti,
- ukupna površina građevina koje upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi do 150 m² GBP-a nadzemno za cijelu zonu,
- najveći broj nadzemnih etaža je prizemlje (P), a ukupna visina 4,0 m,
- moguća je gradnja jedne podzemne etaže,
- najmanja udaljenost građevine od međe je 3,0 m, a od regulacijske linije 5,0 m,
- potreban broj parkirališno garažnih mjesta sukladno poglavlju 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ovih Odredbi treba smjestiti na predmetnoj građevnoj čestici.

3.6.3. Uvjeti uređenja javnih zelenih i zaštitnih površina

Planom su određene zone zaštitnih zelenih površina (Z) i tri zone za uređenje javnih zelenih površina – javnih parkova (Z1) i prikazane su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.

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 koje nisu alergeni kako ne bi štetili stanovnicima naselja.

Površine uređenja moraju biti dostupne svim kategorijama korisnika i dobnih skupina od najmlađih do najstarijih posjetitelja, prolaznika, rekreativaca, kućnih ljubimaca i posebice osoba s poteškoćama u kretanju.

Obvezno je postavljanje kvalitetne urbane opreme izrađene od materijala otpornog na atmosferilije (metal, impregnirano drvo, kamen).

Javne zelene površine – javni park (Z1)

Javni parkovi u obuhvatu Plana uređuju se na površinama prikazanim na kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1000, a označene su kao javne zelene površine - javni park (Z1). Uređuju se s visokim i niskim zelenilom, drvoredima, spravama za dječju igru, klupama za sjedenje i drugom urbanom opremom.

Moguće je u cilju uređivanja parkovne površine graditi paviljone do 50 m² GBP-a, sanitarne čvorove, fontane, dječja igrališta te uređivati staze, odmorišta i sl. tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5 % ukupne površine parka.

Dječje igralište obavezno se smješta u zoni javnog parka Z1-2 uz planirani dječji vrtić.

U sklopu javne zelene površine moguća je gradnja građevina komunalne infrastrukture (infiltracijske građevine i sl.), linijskih vodova infrastrukture i drugih rješenja utemeljenih na prirodi koje je potrebno uklopiti u krajobrazno uređenje.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zone zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju dijelove naselja koji funkcioniraju uglavnom kao tamponi između različitih namjena, uglavnom između infrastrukturnih koridora i okolnih sadržaja.

Unutar zaštitnog zelenila moguće je postavljanje urbane opreme te uređenje visokim i niskim zelenilom.

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.

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

U obuhvatu Plana nema pojedinačno zaštićenih prirodnih vrijednosti temeljem posebnih propisa iz područja zaštite prirode niti iz planova višeg reda sukladno Zakonu o prostornom uređenju, kao ni područja Nature 2000 sukladno posebnom propisu kojim se uređuje ekološka mreža. Također nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturno-povijesnih cjelina i građevina.

3.7. Mjere posebne zaštite

Zaštita od požara i eksplozije

Mjere zaštite od požara i eksplozije provode se:

- osiguravanjem vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
- osiguravanjem potrebne količine vode i minimalnog tlaka u vodovodnoj mreži, te gradnjom nadzemne hidrantske mreže u skladu s posebnim propisima,
- u svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina tako da se, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, požar ne može prenijeti na susjedne građevine,
- odvajanjem dviju prislonjenih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju, nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m neposredno ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole,
- planiranjem plinskih instalacija na način da svaki ulaz u građevinu ima na plinskom priključku glavni zapor putem kojeg se zatvara dotok plina za predmetnu građevinu, a na plinovodima ugrađene sekcijske zapore kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

Propisani broj i razmještaj pristupa i površina za operativni rad vatrogasnih vozila i druge mjere zaštite od požara odredit će se detaljnijom razradom svake pojedine građevne čestice u skladu s odredbama posebnih propisa.

Zaštita od potresa

Područje Plana izloženo je djelovanju potresa. Za povratni period od 500 godina izračunati intenzitet potresa kreće se u intervalu od 7,0-7,5 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa.

Mjere zaštite od potrese provode se:

- osiguravanjem konstrukcije prema potencijalnim destruktivnim dinamičkim silama,
- osiguravanjem prohodnosti ulica u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja i protupožarnih sektora i barijera bitno će se smanjiti nivo povredivosti fizičkih struktura.

Zaštita i sklanjanje stanovništva

Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i imovine te očuvanja prometnica i infrastrukture naselja, prometnice je potrebno planirati tako da se osigura prohodnost ulica u svim uvjetima. Osiguravanjem prohodnosti u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja i protupožarnih sektora i barijera bitno će se smanjiti razina povredivosti fizičkih struktura. Za provedbu mjera sklanjanja građana planira se upotreba podrumskih i drugih prostorija u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te drugih građevina ispod površine tla, namijenjenih javnoj upotrebi. U zoni javne i društvene namjene na području obuhvata Plana moguće je predvidjeti gradnju dvonamjenskih skloništa. U blizini obuhvata Plana nalazi se prihvatna površina u slučaju evakuacije građana i površina za postavljanje šatorskih naselja u slučaju potresa 2. *Igralište Odranski obrež – Krčevine- LZPO – GČ Brezovica* prema Uputi za slučaj potresa u Gradu Zagrebu.

3.8. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Plan ima jednu od značajnijih uloga zaštite okoliša te 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.

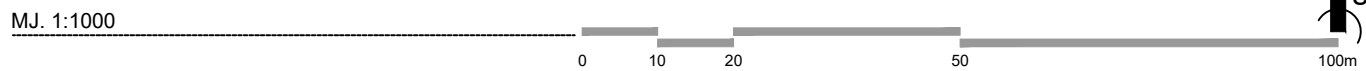
Ovim Planom u poglavlju 9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš Odredbi za provedbu utvrđene su mjere za zaštitu podzemnih voda, zraka i tla te zaštitu od buke.

Prilog 1. Prijedlog parcelacije, strukture izgradnje i osnova krajobraznog uređenja - nije službeni dio plana

Urbanistički plan
uređenja Zadvorsko
- prijedlog Plana za ponovnu javnu
raspravu

zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

Prilog 1. PRIJEDLOG PARCELACIJE, STRUKTURE
IZGRADNJE I OSNOVA KRAJOBRAZNOG UREĐENJA
- nije službeni dio Plana



- LEGENDA**
- GRANICE**
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- PRIJEDLOG PARCELACIJE**
- post. plan.
- STAMBENA NAMJENA
 - MJEŠOVITA NAMJENA - pretežito stambena
 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
 - SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
 - JAVNE ZELENE I ZAŠTITNE POVRŠINE
- S-1 OZNAKA KAZETE
- STRUKTURA IZGRADNJE**
- MOGUĆA STRUKTURA IZGRADNJE
 - POSTOJEĆA GRAĐEVINA
- OSNOVA KRAJOBRAZNOG UREĐENJA**
- ZELENILO I DRVORED U KORIDORU CESTE
 - ZELENE POVRŠINE S KRAJOBRAZNIIM UREĐENJEM
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**
- CESTA
 - CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA
 - PRIJEDLOG PRISTUPNE CESTE

