



Urbanistički plan uređenja Zadvorsko Sažetak za javnost

- prijedlog Plana za ponovnu javnu
raspravu

zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

UVOD

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko“ utvrđena je člankom 15. Prostornog plana Grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14-pročišćeni tekst, 26/15, 3/16-pročišćeni tekst, 22/17, 3/18-pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: PPGZ), odnosno člankom 79. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) koji određuje da se „**urbanistički plan uređenja donosi obavezno za neuređene dijelove građevinskog područja**“. Izradu Plana iniciralo je Vijeće gradske četvrti Brezovica, a „**Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko**“ izradio je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba u studenom 2023. godine. Postupak izrade Plana započeo je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko** („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. 42/23).

Osnovni ciljevi i programska polazišta Plana su:

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

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

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

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

Površina obuhvata Plana iznosi približno 11,4 hektara.

Javna rasprava održana je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine, a zbog prihvaćen primjedbi, prijedloga i mišljenja sukladno članku 104. Zakona o prostornom uređenju provodi se **ponovna javna rasprava**.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

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

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

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

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

Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine koje mogu imati do dvije stambene jedinice odnosno tri samostalne uporabne jedinice. Grade se kao samostojeće ili poluugrađene građevine, visine najviše tri nadzemne etaže (P+1+Pk) odnosno 9,0 m. Uz stambenu građevinu mogu se graditi i pomoćne, manje gospodarske i poljoprivredno-gospodarske građevine za vlastite potrebe.

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

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

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi manje predškolske ustanove, ustanove zdravstvene zaštite i

socijalne skrbi, manje infrastrukturne građevine, igrališta i parkovi.

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

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

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

U zoni **javne i društvene namjene - predškolska (D4)** planira se gradnja zgrade namijenjene predškolskom odgoju, naobrazbi i skrbi o djeci predškolske dobi minimalnog kapaciteta 4 odgojne skupine (70 djece) na čestici minimalne površine od 2.000 m². S tim da će se prostorni kapacitet građevine odrediti u skladu s potrebama područja i posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja

U zoni **sportsko-rekreacijske namjene (R2)** planira se gradnja otvorenih sportskih terena i igrališta sa ili bez gledališta koja se sezonski mogu natkrivati. Uz sportske terene mogu će je smjestiti prateće i pomoćne sadržaje

(svlačionice, sanitarne čvorove, ugostiteljski objekt i sl.) koji služe osnovnoj namjeni u površini od ukupno 150 m². Ukupna planirana površina zona sportsko-rekreacijske namjene iznosi 2.300 m² odnosno oko 3 m² po stanovniku. Sportsko-rekreacijski sadržaji mogu graditi i uređivati zonama drugih pretežitih namjena.

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

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

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

Tablica 2. Planirane širine koridora unutar obuhvata Plana

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

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

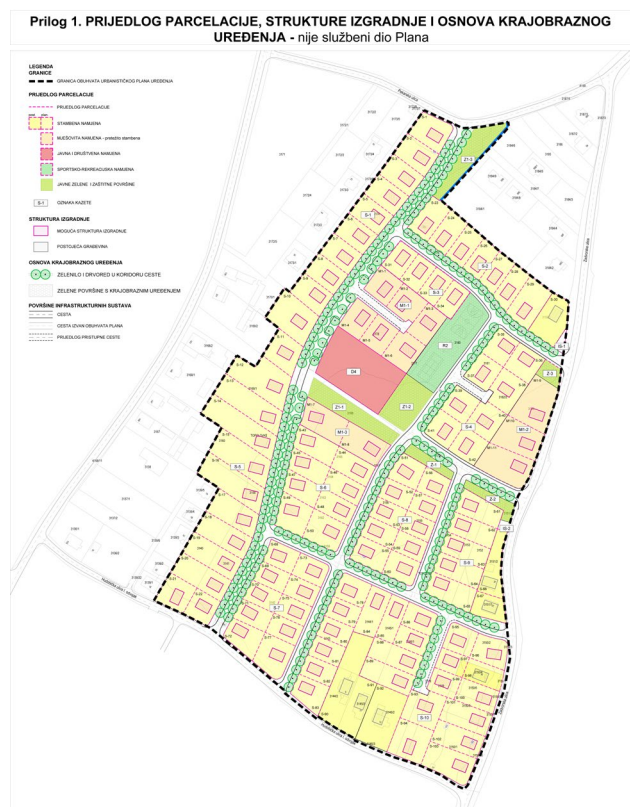
Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta osigurava se na svakoj čestici zasebno prema normativima iz Prostornog plana Grada Zagreba.

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

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

MJERE PROVEDBE PLANA

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

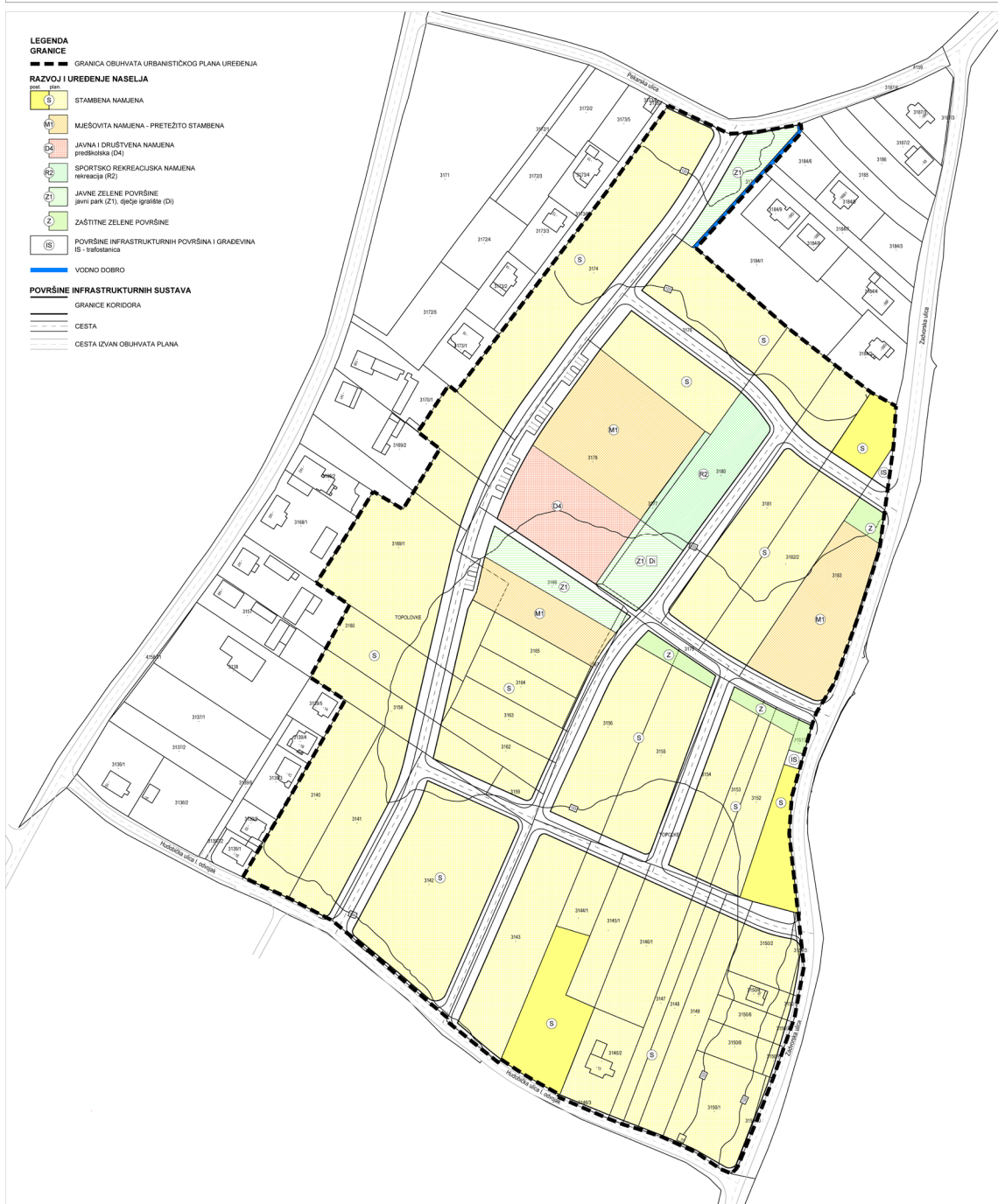


S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora i građevine planira se obvezna provedba javnog arhitektonskog natječaja za građevinu društvene djelatnosti u zoni javne i društvene namjene (D4).

Sukladno odredbama članka 102. Zakona, sva mišljenja, prijedloge i primjedbe koji su sudionici u javnoj raspravi dali u roku i na način određen člancima 100. i 101. Zakona obradio je odgovorni voditelj stručnog izrađivača (Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba) koji je i s Nositeljem izrade (Gradskim uredom za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje) pripremio Izvješće o javnoj raspravi (KLASA: 350-02/21-003/5, UR.BROJ: 251-06-52/004-23-221, od 6. studenog 2025.). Sukladno članku 104. Zakona i budući da se zbog prihvaćenih mišljenja, prijedloga a i primjedbi u javnoj raspravi mijenjaju planska rješenja osobito u dijelu promjene namjene površina, **provodi se postupak ponovne javne rasprave.**

Izmijenjeni su članci 11., 23., 38., 46., 47, 49. i 65. i svi kartografski prikazi.

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



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