



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Nositelj izrade:

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE SESVETSKI KRALJEVEC - JUG

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Na temelju Zakona o prostornom uređenju, Gradska skupština Grada Zagreba, 27. ožujka 2025. godine donijela je Odluku o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesvetski Kraljevec – jug (SGGZ 13/25) kojom je utvrđen obuhvat, razlozi donošenja plana, ciljevi i programska polazišta, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela koja daju zahtjeve iz područja svog djelokruga, rokovi te izvori financiranja.

Prema mišljenju nadležnog Ministarstva, za Izmjene i dopune Plana, bilo je potrebno provesti postupak ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš u sklopu kojeg je utvrđeno da za predmetne izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti postupak strateške procjene te da je isti prihvatljiv za ekološku mrežu.

Nakon provedene zakonom propisane procedure, izmjene i dopune Plana donosi Gradska skupština Grada Zagreba.

OBRAZLOŽENJE

Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesvetski Kraljevec – jug utvrđeni su člankom 3. Odluke o izradi i uključuju prvenstveno usklađenje s novom zakonskom regulativom, propisima i dokumentima koji su stupili na snagu nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja zone Gospodarske namjene Sesvetski Kraljevec - jug (SGGZ 15/11), u prvom redu s novim Pravilnikom o prostornim planovima te posljednjim Izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju.

U postupku izrade provest će se analiza i, prema potrebi, usklađivanje s Prostornim planom Grada Zagreba kao planom više razine te preispitivanje postojeće prometne mreže i uvjeta gradnje u okvirima navedenog Plana.

Važeći Plan izrađen je kao dokument stare generacije te predstavlja polazište za izradu izmjena i dopuna, odnosno plana „nove generacije“. Cilj je njegovo osuvremenjivanje, unificiranje i digitalizacija radi jednostavnije i jasnije provedbe. Plan će se izrađivati u sustavu ePlanovi, sukladno Pravilniku o prostornim planovima.

Obuhvat Plana, određen Odlukom o izradi i definiran geometrijom u ISPU, iznosi oko 15,9 ha.

1. Izmjene i dopune sukladno osnovnim ciljevima i programskim polazištima iz Odluke o izradi

Ukidanje planirane trase nove prometnice sjever – jug u središtu obuhvata i preispitivanje pretežitosti proizvodne namjene

Posebni ciljevi uređenja prostora, u sklopu izmjena i dopuna UPU-a Gospodarske zone Sesevski Kraljevec – jug, definirani su pismom namjere korisnika prostora koji na površini od gotovo devet hektara planira izgradnju modernog logističko-distributivnog centra s upravnom zgradom i pratećim sadržajima. Na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja skladišnih prostora, servisa i praonice, ugostiteljskog prostora namijenjenog djelatnicima, edukacijskog centra, punionice električnih vozila, sunčanih elektrana i drugih potrebnih sadržaja koji će omogućiti cjelovit i učinkovit poslovni proces.

U centru će biti zaposleno više od 500 djelatnika koji će direktno ili indirektno sudjelovati u distribuciji više od 300.000 rezervnih dijelova i ostalog asortimana tvrtke.

Planirani kompleks gradit će se u skladu s najvišim tehnološkim, ekološkim i energetske standardima, pri čemu se osobita pažnja posvećuje smanjenju ugljičnog otiska kroz primjenu obnovljivih izvora energije, visokih mjera energetske učinkovitosti i održivih rješenja u uređenju prostora.

UKIDANJE PLANIRANE TRASE NOVE PROMETNICE SJEVER – JUG

Kako bi se omogućilo spajanje i okrupnjavanje zemljišta te formiranje nove katastarske čestice, za izgradnju planiranih objekata povezanih u funkcionalnu i tehnološku cjelinu, ukinuta je trasa planirane prometnice sjever-jug koja je dijelila zemljište korisnika na dva dijela. Ukidanje ove prometnice neće omesti pristup zoni, koji će i dalje biti moguć sa sjeverne strane (Ulica Ive Politea), istočne strane (Strojarska cesta) te jugozapadne strane (planirana prometnica uz rub zone i postojeći kanal).



Prikaz planirane prometnice koja se ukida na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" važećeg UPU-a Gospodarske zone "Sesevski Kraljevec – jug" ("Službeni glasnik Grada Zagreba" broj 15/11)



Prikaz planirane prometnice koja se ukida preklapljen s površinom u vlasništvu korisnika prostora.

RAZMATRANJE PRETEŽITOSTI PROIZVODNE NAMJENE

Pri izradi izmjena i dopuna Plana uzeta je u obzir je činjenica da je od njegovog donošenja prošlo gotovo petnaest godina tijekom kojih su se gospodarske okolnosti značajno izmijenile. Važeći Plan sadržava odredbu koja propisuje da sadržaji proizvodne namjene moraju zauzimati najmanje 70% ukupne građevinske (bruto) površine svake građevne čestice.

Takvo ograničenje, iako prvotno zamišljeno radi osiguranja pretežitosti proizvodnih sadržaja, u današnjim uvjetima može predstavljati prepreku daljnjim ulaganjima i razvoju novih investicija. Stoga se kroz izmjene i dopune Plana razmotrilo njegovo ukidanje, kako bi se omogućila veća fleksibilnost u planiranju prostora, privlačenju investitora i prilagodbi različitim gospodarskim djelatnostima.

Ovakvo rješenje nije u suprotnosti s Prostornim planom Grada Zagreba, koji za gospodarske zone proizvodne namjene ne propisuje takva ograničenja, te je u potpunosti usklađeno s Pravilnikom o prostornim planovima.

S obzirom da se prema Pravilniku svi prostorni planovi izrađuju putem informacijskog sustava ePlanovi, bilo je potrebno analizirati postojeće sadržaje i uskladiti ih s unaprijed definiranim namjenama prostora.

Za predmetno područje odabrana je „Proizvodna namjena (I1)“, koja uključuje primarne namjene poput građevina proizvodne namjene te skladišne i servisne površine i građevine. Kao prateća namjena, koja se može graditi i na zasebnim građevnim česticama, dopuštena je, među ostalim, gradnja i građevina poslovne i komunalno-servisne namjene.

Promicanje i razvoj zelene infrastrukture osiguranjem zelenih površina uz korištenje autohtonih i udomaćenih vrsta niskog zelenila

Mjere koje doprinose razvoju i unaprjeđenju zelene infrastrukture uključuju obvezu da najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren uređen kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo.

Pri uređenju zelenih površina, bilo da je riječ o planiranoj zaštitnoj zelenoj površini ili zelenilu u sklopu građevne čestice, potrebno je koristiti autohtone i udomaćene vrste niskog i visokog bilja.

Dodatno, za odvodnju i zbrinjavanje oborinskih voda predviđeno je, u načelu, da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi

Planiranje i afirmacija zelene gradnje (niskoenergetski objekti) uz korištenje obnovljivih izvora energije

U cilju održivog razvoja sve građevine u obuhvatu Plana moraju ispunjavati nZEB standarde, odnosno biti projektirane kao zgrade gotovo nulte energije. To uključuje smanjenje toplinskih gubitaka, racionalno korištenje energije i visok stupanj energetske učinkovitosti. Najmanje 30% godišnjih energetske potrebe mora se podmiriti iz obnovljivih izvora, poput sunčanih kolektora, fotonaponskih ćelija ili dizalica topline.

Na području Plana omogućena je i gradnja samostojećih sunčanih elektrana do 10 MW, uz priključak na mrežu u skladu s važećim propisima i tehničkim uvjetima.

Slijedom navedenoga, odredbe za provedbu nadopunjene su uvjetima koji se odnosi na unapređenje energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije.

Nadalje, u odredbama vezanim uz gospodarenje otpadom, istaknuta je potreba provedbe mjera kojima se na mjestu nastanka otpada smanjuje njegova količina i ublažavaju štetna svojstva, u skladu s načelima čiste proizvodnje

2. Usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama nadležnih javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju te kontrola i ažuriranje podataka iz dostupnih izvora

Tijekom izrade Plana ažurirani su podaci koji se odnose na tekstualni i grafički dio Plana, temeljem zahtjeva javnopravnih tijela.

U grafičkom dijelu plana ažuriranja se odnose na trase infrastrukture, koje su usklađene sa izvedenim stanjem prema digitalno dostavljenim podacima i katastru sustava infrastrukture, te brisanje planiranih trasa unutar ukinute prometnice (sjever-jug). Sukladno dostupnoj projektnoj dokumentaciji izvršene su minimalne korekcije planirane južne prometnice.

U tekstualnom dijelu Plana korigirane su Odredbe za provedbu vezane za: Komunikacijski sustav, Energetski sustav, Vodoopskrbu i drugo korištenje voda te Otpadne i oborinske vode.

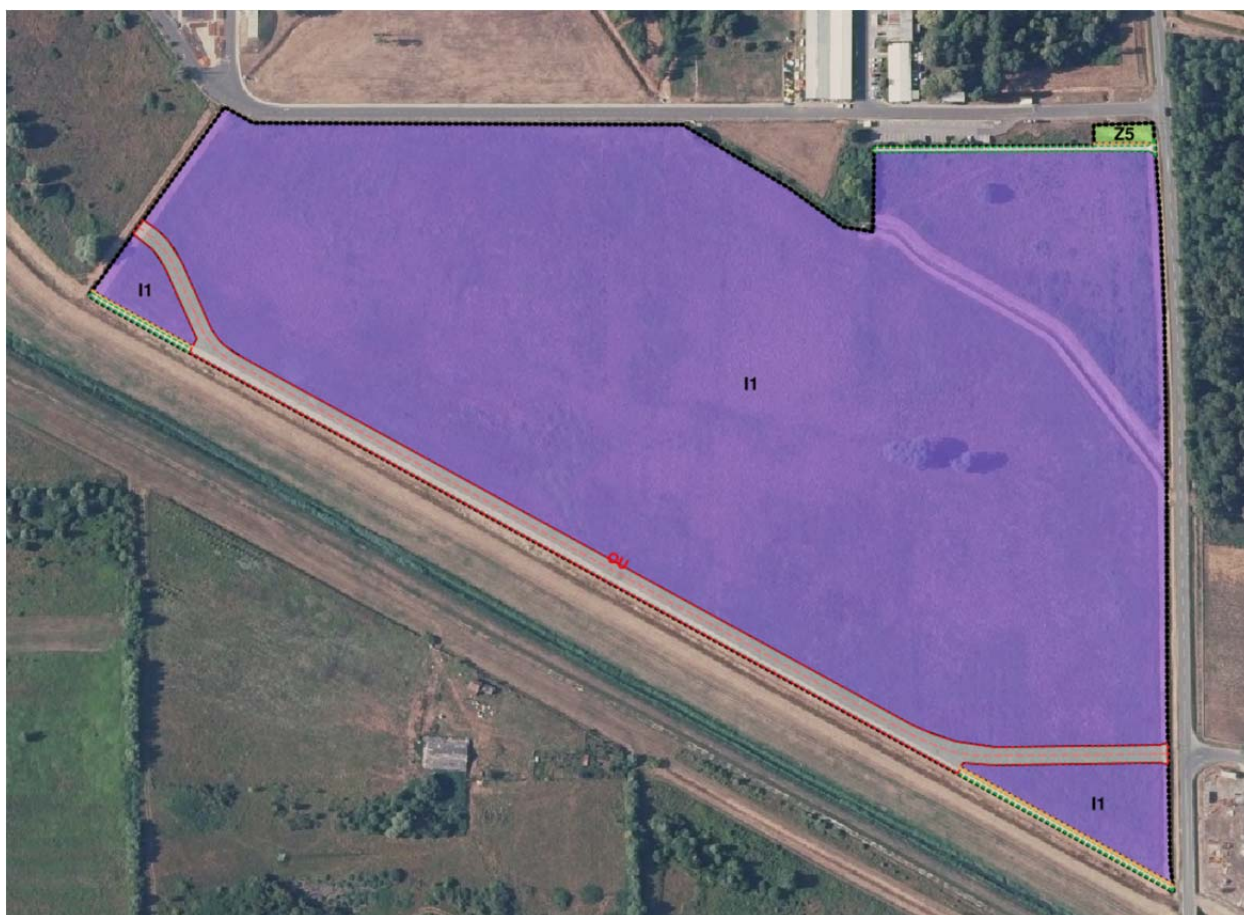
S obzirom da je u Planu, sukladno zakonskim propisima i Odredbama Prostornog plana Grada Zagreba, omogućena izgradnja sunčanih elektrana kao samostojećih građevina snage do 10 MW sa spojem na razdjelnu niskonaponsku ili srednjonaponsku mrežu Republike Hrvatske, u Odredbe za provedbu, dodani su članci o potrebi izdavanja energetske suglasnosti i utvrđivanju uvjeta priključenja planiranih elektrana na elektroenergetsku mrežu.

3. Transformacija Plana

Postupak izrade i donošenja Plana provodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, uključujući transformaciju postojećeg analognog Plana u digitalni oblik. Cilj je izrada digitalnog Plana s pridruženim sadržajima sukladno Pravilniku o prostornim planovima (NN 152/23), na snazi od 1. siječnja 2024.

Transformacija iz CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi Editor obuhvaća: evidentiranje tema i sadržaja Plana, pridruživanje sadržaja novim temama prema Pravilniku, kontrolu i noveliranje podataka, te topološko sređivanje i uklanjanje grešaka (dvostruke linije, preklapanja, praznine).

Svi grafički elementi Plana preneseni su u kodove predviđene Pravilnikom, uz korekcije prema javnodostupnim podacima i podacima javnopravnih tijela. Detaljno obrazloženje transformacije, uključujući tablice kodova i tekstualni dio, sastavni je dio Obrazloženja Plana.



IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE SESVETSKI KRALJEVEC - JUG
kartografski prikaz broj 1.1. NAMJENA PROSTORA

Detaljan uvid u Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesvetski Kraljevec – jug (Odredbe za provedbu, grafički dio i obrazloženje) dostupan je na mrežnim stranicama Grada Zagreba <https://zagreb.hr/> te Informacijskom sustavu prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr>.