

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BOROVJE – ZONA JUG

SAŽETAK ZA JAVNOST

prijedlog Plana za javnu raspravu

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Borovje- zona jug“ utvrđena je Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba. U svrhu definiranja načina i uvjeta gradnje za predmetno područje je u sklopu procedure gradskog projekta 2006. godine proveden javni anketni urbanističko-arhitektonski natječaj čije je prvonagrađeno rješenje autora Ivone Jerković, Hrvoja Vidovića, Damira Petrica i Tomislava Vreša poslužilo kao podloga za izradu Plana.

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

Razlozi za donošenje Plana odnose se prioritetno na temu programa javnog stanovanja koja se planira realizirati unutar obuhvata Plana te obvezu izrade Plana sukladno GUP-u.

Obuhvat Plana definiran je na način da je sa sjeveroistoka omeđen Ulicom I. gardijske brigade „Tigrovi“, sa sjeverozapada istočnim rubom Ulice Bože i Nikole Bionde, s juga južnim rubom Letovaničke ulice te položen južnom granicom k.č. 1967/1 k.o. Žitnjak i južnom i istočnom granicom k.č. 1967/2 k.o. Žitnjak.



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



zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

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

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

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

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

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

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

Južni rub naselja definira prometnica širokog profila i smanjene brzine, s integriranim visokim zelenilom i dopunskim parkirališnim mjestima.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Planom su određene sljedeće primarne namjene prostora:

- › **mješovita namjena – pretežito stambena (M1);**
- › **javna zelena površina – park (Z1);**
- › **sportsko-rekreacijska namjena- rekreacija (R2);**
- › **zaštitna zelena površina (Z);**
- › **površine infrastrukturnih sustava i građevina.**

MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)

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

Tablica 1. Način i uvjeti gradnje u zonama mješovite pretežito stambene namjene (M1)

pravilo provedbe	kazeta	kig	kisn	najveći broj etaža
[PP-1]	M1-1 do M1-5	0,4	1,5	2Po+P+3
[PP-2]	M1-6 do M1-8	0,4	1,7	2Po+P+4
[PP-3]	M1-9	0,2	1,6	2Po+P+8
[PP-4]	M1-10 i M1-11	0,4	2,1	2Po+P+5
[PP-5]	M1-12	0,4 0,5	-	Po+P+1+Pk

Na građevnoj čestici dopuštena je gradnja jedne glavne građevine. Na građevnim česticama individualnih građevina mogu se graditi, dok se na građevnim česticama visokih građevina ne mogu graditi pomoćne građevine.

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

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

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

Najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici iznosi 30 % i nije dozvoljeno ograđivanje građevnih čestica visokih građevina.

Oblik i veličina građevne čestice definirana je grafičkim dijelom Plana, osim u kazeti M-12 u kojoj se zadržava postojeća parcelacija. Građivi dio građevne čestice određen je na način da se pretežiti dio jednog dužeg

pročelja građevine smješta na obavezni građevinski pravac ili liniju obaveznog smještaja građevine ovisno o položaju građevne čestice.

Udaljenosti građevina od granice građevne čestice odnosno međusobne udaljenosti građevina određene su grafičkim dijelom Plana i one su u pravilu udaljene najmanje polovicu svoje visine uz poneku iznimku i nikad manje od 3,0 m.

Prateći sadržaji u pravilu se smještaju u prizemlju zgrade na način da mogu zauzeti najviše do 20 % GBP-a glavne građevine.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu.

Omogućuje se najšira primjena rješenja temeljenih na prirodi.

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA – REKREACIJA (R2)

Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) planirana je gradnja otvorenih sportskih terena i uređenje gledališta kao dio uređenja terena/krajobraznog rješenja bez natkrivanja. Nije dozvoljena gradnja zgrada koje upotpunjuju i služe osnovnoj namjeni (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji...). Sportske terene treba projektirati, graditi, uređivati i održavati sukladno propisanim standardima i normativima prema posebnim propisima s tim da je potrebno osigurati da površine budu u najvećoj mogućoj mjeri vodopropusne, a neizgrađeni dio građevne čestice hortikulturno uređen.

JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARKOVI (Z1)

Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i raznolikim sadržajima, namijenjen šetnji i odmoru građana u zelenilu, a prilikom njihova uređenja omogućeno je uređenje i izgradnja: pješačkih i biciklističkih površina, dječjih igrališta, otvorenih paviljona raznih namjena (izložbeni, muzički, bina, nadstrešnica i sl.), prateće infrastrukture i linijskih podzemnih infrastrukturnih instalacija.

Javni parkovi, sport i rekreacija i pješačke površine su planirani kao područja u sustavu zelene infrastrukture koji se funkcionalno povezuju s drugim zelenim ili vodnim površinama ili elementima te su u stanju pružiti niz usluga ekosustava (usluge reguliranja (klima, poplave, upojnost), kulturne usluge (rekreacija) i popratne usluge (oprašivanje)).

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Osnovu prometnog rješenja čini sabirna prometnica koja je položena uz južni obuhvat Plana. Planira se u koridoru od cca 19,0 m unutar kojeg se planira dvosmjerna kolna prometnica, parkiranje kombinirano s drvoredom, pješačke staze, biciklističke staze i zaštitno zelenilo. Brzinu kretanja vozila na njoj potrebno je organizacijom i oblikovanjem ograničiti na 30 km/h.

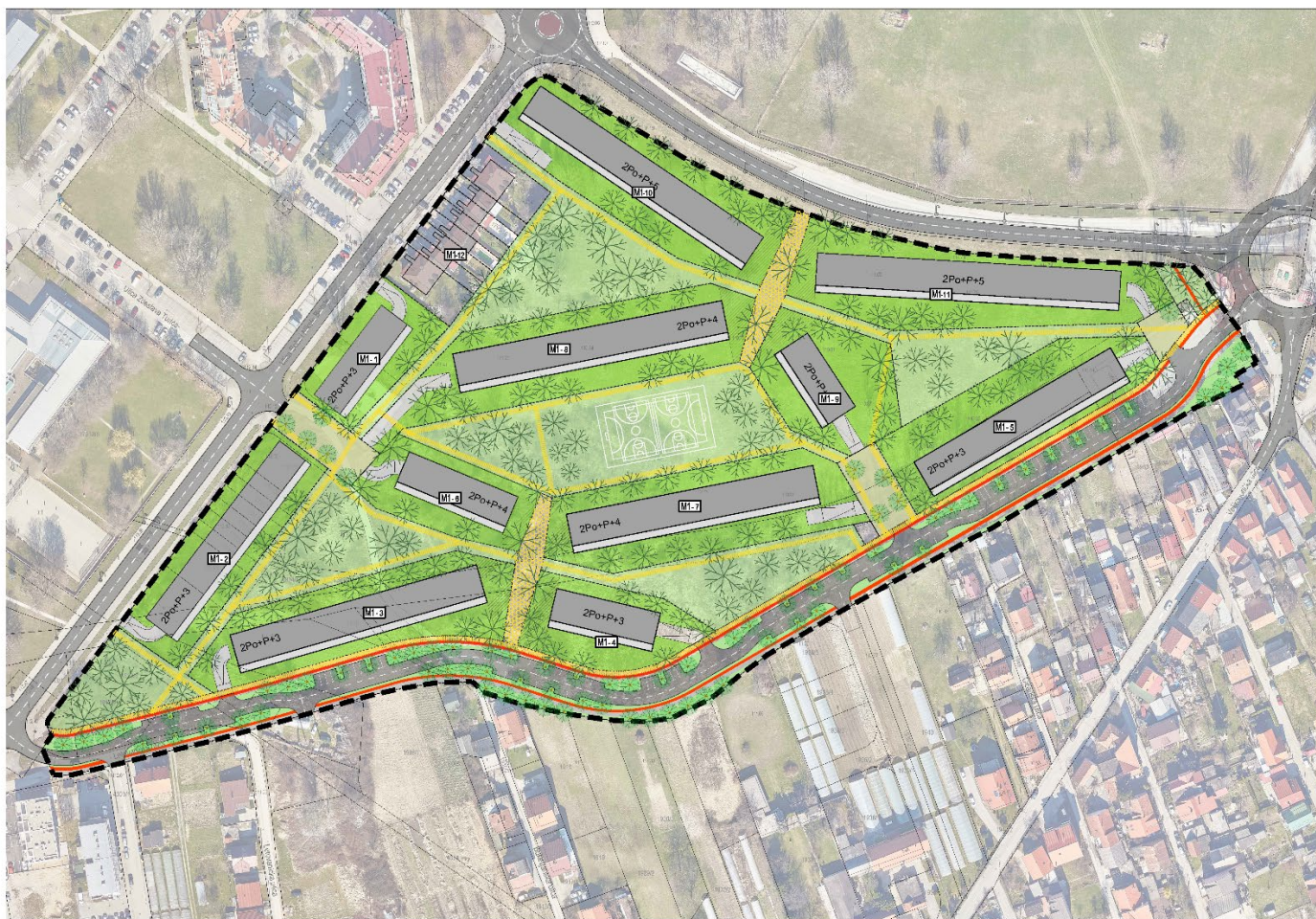
Uz nju se planiraju i tri kolno-pješačke površine (IS-1) u širini od 18,0 m i dužine do 50 m koje su namijenjene kolnim pristupima parkirališno-garažnim mjestima u podzemnim garažama i pristupima za interventna vozila. Njihove površine uređuju se kao mješoviti profil odnosno „shared space“ prometne površine bez rubnjaka u većoj mjeri popločane dok je ostatak površine potrebno ozeleniti. Brzinu kretanja vozila potrebno je organizacijom i oblikovanjem ograničiti na 10-15 km/h.

Trase i površine građevina i uređaja komunalne i druge infrastrukture načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža od 2.a. do 2.c. u mjerilu 1:1000. Sva potrebna infrastrukturna mreža (komunikacijska, energetska, vodnogospodarska) planirana je unutar obuhvata Plana i dani su osnovni uvjeti za priključenje svih građevnih čestica.

Tablica 2. Iskaz površina prema korištenju i namjeni površina

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

Najveći postotak od obuhvata Plana otpada na mješovitu namjenu- pretežito stambenu (M1) i to oko 56 %, a ostalih 44 % na ostale namjene. Sukladno odredbama GUP-a grada Zagreba unutar obuhvata Plana bilo je potrebno osigurati zelene površine u površini od najmanje 30 % od površine mješovite namjene, što je osigurano planiranjem javnih zelenih površina – parkovi (Z1) u površini od 1,23 ha. Kada se zbroje sportsko-rekreacijske, javne zelene i zaštitne zelene površine dolazimo i do 1,77 ha. Ovim planom određeno je da se na svakoj građevnoj čestici mora osigurati i minimalno 30% prirodnog terena što je dodatnih 1,2 ha te možemo reći da se unutra obuhvata Plana osigurava skoro 2,9 ha zelenih površina što je, na planiranih 1700 stanovnika, više od 16 m² po stanovniku. Također, Planom je bilo potrebno planirati 3 m² sportsko-rekreacijskih površina po stanovniku (ukupno 0,51 ha) što je osigurano unutar zone sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) čija površina iznosi 0,53 ha. Površine za igrališta za djecu do 6 godina (od najmanje 4 m²) po djetetu osigurat će se na površinama javnih zelenih površina – parkovi (Z1).



Slika 1. Prijedlog strukture izgradnje i plan zelenila - nije službeni dio Plana

Nositelj izrade: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje;
po ovlasti gradonačelnika obavlja poslove pročelnice, Dunja Mazzocco Drvar, dipl.ing.fizike

Stručni izrađivač: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba; ravnatelj: Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana: Ana Topić, mag.ing.arch., ovlaštena arhitektica urbanistica

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

Suradnja: Grgurević & partneri d.o.o. (Ivona Jerković, Hrvoje Vidović, Damir Petric, Tomislav Vreš)