

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO

Zagreb, siječanj 2026.

NOSITELJ  
IZRADE



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

IZRAĐIVAČ  
PLANA



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba



NAZIV ELABORATA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO**

---

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.



<b>GRAD ZAGREB</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO</b>	
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 4/26).
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 dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.), te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025.
Nositelj izrade: 	<b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ Pročelnica Ana Pavičić Kaselj, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:  <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18 Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  _____ Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja Plana:  M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana:  _____ Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Nives Momar, 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 Zdolec, dipl.ing.prom. Tena Žic, dipl.ing.arh.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:  M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:  _____ Matej Mišić, mag.iur.
Istovjetnost ovog Plana s Izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:  M.P.



## **SADRŽAJ ELABORATA PLANA**

---

### **OPĆI DOKUMENTI**

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

#### **B. GRAFIČKI DIO PLANA**

kartografski prikazi u mjerilu 1:1000

#### **C. OBRAZLOŽENJE PLANA**

## OPĆI DOKUMENTI

---

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 20.06.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

MBS:

080649028

OIB:

70200207247

NAZIV:

2 Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica Republike Austrije 18

PRAVNI OBLIK:

1 ustanova

DJELATNOSTI:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Grad Zagreb, OIB: 61817894937  
1 - osnivač

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

11 Nikša Božić, OIB: 09113280797  
Zagreb, Ulica Gjуре Prejca 1  
11 - ravnatelj  
11 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 18.07.2022. godine

PRAVNI ODNOSI:

---

Izrađeno: 2024-06-20 12:17:43  
Podaci od: 2024-06-20

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 20.06.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Odluka o osnivanju od 20.12.2007. godine.
- 4 Odluka o osnivanju od 20.12.2007.godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 29.11.2011.godine i to čl. 3. o djelatnosti Zavoda i čl. 8. o ravnatelju, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 02.05.2012.godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 6 Odluka o osnivanju (potpuni tekst) od 02.05.2012. godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 03.07.2014. godine i to čl. 3. o djelatnostima, čl. 6. o upravnom vijeću i čl. 7. o ravnatelju, te Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 11.10.2014. godine i to čl. 11. o sredstvima za rad, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 18.12.2014. godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 12 Odluka o osnivanju (potpuni tekst) od 18. prosinca 2014. godine izmijenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 10. studenoga 2022. godine i to čl 6. o upravnom vijeću, čl. 9. o stručnom vijeću i čl. 11. o sredstvima za rad, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 23. siječnja 2023. godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

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

Izrađeno: 2024-06-20 12:17:43  
Podaci od: 2024-06-20

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 20.06.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00S3q-uEHY7-5C6JP-ZaKRE-eDrZB  
Kontrolni broj: iPswr-QpWpU-FMsfB-MAsnQ

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

---

Izradeno: 2024-06-20 12:17:43  
Podaci od: 2024-06-20

D004  
Stranica: 3 od 3



## REPUBLIKA HRVATSKA

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

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

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

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

### RJEŠENJE

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

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

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

### Obrazloženje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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



Dostaviti:

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



## REPUBLIKA HRVATSKA

### HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-03/23-01/01  
 Urbroj: 251-505-23-04-2  
 Zagreb, 24. siječnja 2023.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu Jasmine Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., iz Zagreba, Lomnička 22, OIB: 83672518176 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15, 114/18, 110/19), članka 36., te članka 45. stavka 2. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 15/21) i Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata (Klasa: 011-01/21-01/03, Urbroj: 505-21-1 od 14.04.2021.), po zahtjevu stranke donosi

## RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., iz Zagreba, Lomnička 22, pod rednim brojem **612**, s danom upisa **24.01.2023.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlaštena arhitektica urbanistica**" i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, Jasmini Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000.00, kuna uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

## Obrazloženje

Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., iz Zagreba, Lomnička 22 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 05.01.2023. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovanog sukladno članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata, te je utvrđeno da je Jasmina Sirovec Vanić:

- završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo u trajanju od dvije godine,
- da je položila stručni ispit za stručne poslove prostornog uređenja,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da protiv nje nije pokrenuta istraga, odnosno da se ne vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela koje se vodi po službenoj dužnosti,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

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

Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 24.01.2023. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

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

**Uputa o pravnom lijeku:**

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

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata  
Rajka Bunjevac, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. Jasmina Sirovec Vanić, 10000 Zagreb, Lomnička 22
2. Pismohrana, ovdje



Klasa: 350-02/23-05/24  
Urbroj: 251-470-01-24-2  
Zagreb, 02. siječnja 2024.

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

**ZAKLJUČAK O IMENOVANJU  
ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
ZADVORSKO**

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

Ravnatelj   
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Dana 02. siječnja 2024. prihvatila imenovanje odgovornog voditelja izrade Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko

  
Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.

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

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

1

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO

## A. Odredbe za provedbu

Zagreb, siječanj 2026.

NOSITELJ  
IZRADE



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

IZRAĐIVAC  
PLANA



zavod za  
prostorno  
uređenje  
grada  
zagreba

## I. TEMELJNE ODREDBE

---

### Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Zadvorsko (u daljnjem tekstu: Plan), koji je izradio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradskim uredom za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

### Članak 2.

- (1) Obuhvat Plana određen je grafičkim dijelom Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 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 35/25) te prikazan na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA, 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite u mjerilu 1:25.000 te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko (Službeni glasnik Grada Zagreba 42/23).
- (2) Područje za koje se izrađuje Plan je prostor površine oko 11,4 ha omeđen:
  1. 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;
  2. 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;
  3. 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
  4. zapadnim rubom česticama 3140, dio 3158, dio 3160, dio 3169/1, dio 3169/2, dio 3170 i 3174, sve k.o. Brezovica.

### Članak 3.

- (1) Ciljevi i programska polazišta za izradu Plana određeni su Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko (Službeni glasnik Grada Zagreba 42/23).
- (2) Planom se u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom šireg područja utvrđuju osnove prostornog i funkcionalnog rješenja te se propisuju uvjeti gradnje i uređenja prostora uz mjere zaštite okoliša i njegovih sastavnica.

### Članak 4.

- (1) Plan sadržan u elaboratu "Urbanistički plan uređenja Zadvorsko" sastoji se od:
  - A. Tekstualnog dijela Plana  
Odredbe za provedbu
  - B. Grafičkog dijela koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:1000:
    1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
    2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
      - 2.a. Promet,
      - 2.b. Elektroničke komunikacije
      - 2.c. Elektroenergetski sustav
      - 2.d. Vodoopskrba i odvodnja
      - 2.e. Distribucijski sustav prirodnog plina
    3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
      - 3.a. Oblici zaštite
      - 3.b. Oblici korištenja i uređenja
    4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
  - C. Obrazloženja Plana

(2) Elaborat Plana iz stavka 1. ovog članka ovjeren pečatom Gradske skupštine Grada Zagreba i potpisom predsjednika Gradske skupštine Grada Zagreba sastavni je dio ove odluke.

## Članak 5.

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

1. **Biciklističko - pješačka staza** je prometna površina namijenjena za kretanje biciklista i pješaka, izgrađena odvojeno od kolnika i označena odgovarajućom prometnom signalizacijom;
2. **cesta** je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom;
3. dijelovi (etaže) građevine:
  - 3.1. **podzemna etaža** je podrum (Po);
    - 3.1.1. **podrum (Po)** je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren;
  - 3.2. **nadzemne etaže** su prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk) i uvučeni kat (Uk);
    - 3.2.1. **prizemlje (P)** je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma;
    - 3.2.2. **kat (K)** je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja;
    - 3.2.3. **potkrovlje (Pk)** je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, određen je najvećom visinom nadozida 120 cm, mjerenom od gornje kote međukatne konstrukcije i nagibom krova do 45° osim ako ovom odlukom nije drugačije određeno;
    - 3.2.4. **uvučeni kat (Uk)** je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane;
4. **glavna građevina** je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s namjenom prostora, odnosno površine;
5. **građevinska (bruto) površina (GBP)** zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk, Uk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, koja se izračunava sukladno posebnom propisu;
6. **građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s Planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan Planu odnosno posebnim propisima kojima se uređuje prostorno uređenje i gradnja;
7. **građevina** (zgrada) s obzirom na način izgradnje:
  - 7.1. **slobodnostojeća građevina** je građevina koja sa svih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
  - 7.2. **poluugrađena građevina** je građevina kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu);
8. **građevinski pravac** je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije;

9. **individualna građevina** je građevina stambene ili pretežito stambene (stambeno-gospodarske) namjene; visine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje jedne podzemne etaže;
10. **izgrađenost građevne čestice** je odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima;
11. **zemljište pod građevinom** je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže;
12. **javne zelene površine** su javni parkovi (perivoji) i dječja igrališta;
13. **koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ )** je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice;
14. **koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ )** je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice;
15. **koeficijent iskoristivosti nadzemno ( $k_{isn}$ )** je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice;
16. **komunalna infrastruktura** su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada te ulična rasvjeta, tržnice na malo i površine javne namjene u naselju;
17. **konačno uređeni teren** je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 0,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu;
18. **koridor za planiranu javnu prometnicu** je prostor unutar kojeg se osniva građevna čestica javne prometnice, a regulacijske linije u pravilu se poklapaju s linijama koridora;
19. **koridor za postojeću javnu prometnicu** je postojeće stanje izvedenosti prometne površine;
20. **manja infrastrukturna građevina** je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama;
21. **manje gospodarske građevine** su građevine s pretežno zanatskim, manjim prerađivačkim, ugostiteljskim i sličnim djelatnostima što ne smetaju okolišu i uvjetima stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama;
22. **Plan** je Urbanistički plan uređenja Zadvorsko;
23. **poljoprivredne gospodarske građevine** u smislu ovog plana su:
  - 23.1 bez izvora zagađenja: šupe, staklenici, plastenici, sjenici, spremišta poljoprivrednih strojeva, spremišta ljetine i sl.,
  - 23.2. s potencijalnim izvorima zagađenja: pušnice (sušenje-dimljenje mesa) tovilišta, staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci i sl. za uzgoj životinja za vlastite potrebe;

24. **pomoćna građevina** je građevina koja namjenom upotpunjuje nisku i individualnu građevinu (garaže, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije i slično koje služe za redovnu uporabu građevine), visine najviše jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje jedne podzemne etaže;
25. **posebni propis** je važeći zakonski ili podzakonski propis kojim se regulira područje pojedine struke iz konteksta ove odluke;
26. **postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema zakonu s njom izjednačena;
27. **površina infrastrukture** je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog);
28. **prateća građevina druge namjene** je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena (prodavaonica robe dnevne potrošnje, manji javni i društveni sadržaji, polivalentne dvorane, igrališta, parkovi i sl.);
29. **prodavaonica robe dnevne potrošnje** je nespecializirana prodavaonica pretežito hranom, pićem i duhanskim proizvodima za koju se omogućuje površina prodajnog prostora do najviše 400 m<sup>2</sup> prema posebnom propisu (klasična prodavaonica, minimarket);
30. **prirodni teren** je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina, bez podzemne ili nadzemne gradnje ili natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama;
31. **prometna površina** je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice;
32. **regulacijska linija** je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena;
33. **rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.) odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine;
34. **samostalna uporabna jedinica** je svaki posebni dio građevine koji predstavlja samostalnu jedinicu (stan) ili poslovni prostor (npr. trgovina, ured, servisne i ugostiteljske usluge i sl.). Garaže, garažna mjesta i drugi posebni dijelovi u funkciji osnovne građevine koji mogu biti etažirani kao samostalne uporabne cjeline ne smatraju se samostalnim uporabnim jedinicama;
35. **stambena građevina** je individualna građevina;
36. **tihi obrt** je obrt koji se sukladno posebnom propisu može obavljati u stambenim prostorijama te drugi obrti koji nemaju negativan utjecaj na okolni prostor bukom, neugodnim mirisom, prometnim opterećenjem i sl. što podrazumijeva primjerice, ali ne isključivo, usluge informacija i komunikacija, računovodstvene usluge, frizerske, kozmetičke i slične usluge, optičarske usluge, proizvodnju i prodaju nakita, krojačke i obućarske usluge, elektroničke usluge, usluge precizne mehanike, manje radionice za popravak računala, elektroničke opreme, bicikla i sl.;

37. **ukupna visina ( $H_{uk}$ )** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovu najnižem dijelu uz pročelje građevine do kote njezina najvišeg dijela;
38. **visina (H) pročelja** je visina mjerena od konačno zaravnanog i uređenog terena uz isto pročelje građevine na njegovu najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja;
39. **zaštitna zelena površina** je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite okoliša, voda, klimatskih promjena i sl., a obuhvaća i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine, vodotoke i ostale kultivirane zelene površine;
40. **zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

---

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

#### Članak 6.

- (1) Planom su površine javnih i drugih namjena određene i razgraničene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000, na kojem su detaljno razgraničene zone sljedećih osnovnih namjena:
  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).
- (2) Detaljno razgraničavanje između pojedinih namjena površina, granice koje se grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se iščitavanjem plana u digitalnom obliku. U razgraničavanju prostora, granice se određuju u korist zaštite prostora te ne smiju ići na štetu javnog prostora.
- (3) Na površinama svih namjena mogu se graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijska igrališta (vježbališta), zelene (parkovne) površine i druge sastavnice zelene infrastrukture, pješačke i biciklističke staze i prateći elementi biciklističke infrastrukture te manje infrastrukturne građevine, sve u skladu s ovom odlukom i posebnim uvjetima nadležnih javnopравnih tijela. Manjim infrastrukturnim građevinama ne smatraju se građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme (samostojeći antenski stup).

#### 1.1. Stambena namjena (S)

#### Članak 7.

- (1) Površine stambene namjene (S) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene, stambeno-gospodarske ili javne i društvene namjene.
- (2) 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.
- (3) Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine s maksimalno dvije stambene jedinice.
- (4) Stambeno-gospodarske građevine su građevine individualne stambene izgradnje koje uz maksimalan broj stambenih jedinica iz prethodnog stavka imaju i prateće sadržaje (u pravilu smještene u prizemlju i/ili podrumu ili u zasebnoj pratećoj građevini).
- (5) Najveći broj samostalnih uporabnih jedinica na površinama stambene namjene iznosi tri.

#### **Članak 8.**

- (1) Na površinama stambene namjene postojeće i planirane građevine mogu biti stambene ili stambeno-gospodarske građevine s pratećim sadržajima naselja koji ne ometaju stanovanje kao što su:
  1. prodavaonice robe dnevne potrošnje do 100 m<sup>2</sup>;
  2. predškolske ustanove i škole;
  3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
  4. druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (tihi obrti, osobne usluge, poslovni prostori - uredi, sportsko-rekreacijski sadržaji i površine i sl.);
  5. javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.
- (2) Prateći sadržaji navedeni u prethodnom stavku mogu biti u sklopu stambeno-gospodarske građevine ili uz stambene građevine, a njihova površina može iznositi najviše do 25% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.
- (3) Na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi manje 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), manje infrastrukturne građevine, igrališta i parkovi.
- (4) 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.

## **1.2. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)**

#### **Članak 9.**

- (1) Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1) namijenjene su izgradnji građevina stambene, stambeno-gospodarske, gospodarske ili javne namjene.
- (2) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne i manje gospodarske građevine.
- (3) Stambenim građevinama smatraju se individualne stambene i stambeno-gospodarske građevine s najviše tri stambene jedinice.

(4) Stambeno-gospodarskim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje koje uz najveći broj stambenih jedinica iz prethodnog stavka imaju i prateće sadržaje (u pravilu smještene u prizemlju i/ili podrumu ili u zasebnoj pratećoj građevini).

(5) Najveći broj samostalnih uporabnih jedinica na površinama mješovite – pretežito stambene namjene iznosi četiri.

(6) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna glavna građevina i uz nju pomoćna i/ili prateća građevina, tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili su izgrađene odvojeno kao zasebne dvorišne građevine.

### Članak 10.

(1) 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:

1. prodavaonice robe dnevne potrošnje do 200 m<sup>2</sup>;
2. predškolske ustanove i škole;
3. ustanove za zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb;
4. tihi obrt i usluge domaćinstvima;
5. političke i društvene organizacije i sadržaje kulture (izložbeni prostori i sl.);
6. poslovno-uslužni: pošte, banke i slično;
7. sport i rekreacija;
8. druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i drugo);
9. ugostiteljstvo;
10. javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.

(2) 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.

(3) Na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi predškolske ustanove, prodavaonice robe dnevne potrošnje, 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.

(4) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi 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.

### 1.3. Javna i društvena namjena - predškolska (D4)

#### Članak 11.

(1) U obuhvatu zone javne i društvene namjene - predškolske (D4) na novooblikovanoj čestici u središnjem dijelu naselja planira se izgradnja 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 u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

(2) Površina zemljišta za građevinu visine jedne nadzemne etaže treba biti, u pravilu, 40 m<sup>2</sup> po djetetu, odnosno najmanje 25 m<sup>2</sup> po djetetu ako se radi o građevini visine dvije

nadzemne etaže s time da građevina ne može biti smještena na površini manjoj od 2000 m<sup>2</sup>. Za građevine kapaciteta većeg od 100 mjesta dovoljno je, u pravilu, 35 m<sup>2</sup> po djetetu.

- (3) Prostorni kapacitet građevine odredit će se u skladu s potrebama područja i posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

#### **1.4. Sportsko-rekreacijska namjena – rekreacija (R2)**

##### **Članak 12.**

- (1) U zoni sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) planira se gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, odnosno sportskih terena na otvorenom i manjih pratećih i/ili pomoćnih prostora.
- (2) 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 većega grmlja treba odrediti idejnim projektom sportskog centra.

#### **1.5. Javne zelene površine – javni park (Z1)**

##### **Članak 13.**

- (1) Javne zelene površine Planom su definirane kao javni parkovi (Z1), tj. parkovne površine cjelovitoga hortikulturnog uređenja.
- (2) Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i raznolikim sadržajima, namijenjen šetnji i kraćem ili dužem odmoru građana u zelenilu, a prilikom njihova uređenja omogućeno je uređenje i izgradnja:
1. pješačkih i biciklističkih putova;
  2. dječjih igrališta (DI);
  3. otvorenih paviljona raznih namjena (izložbeni, muzički, bina, nadstrešnica i sl.);
  4. prateće infrastrukture;
  5. linijskih podzemnih infrastrukturnih instalacija.

#### **1.6. Zaštitne zelene površine (Z)**

##### **Članak 14.**

- (1) 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.
- (2) Na zaštitnim zelenim površinama u cilju uređivanja mogu se oblikovati rekreativni sadržaji, putovi, staze, paviljoni i nadstrešnice tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5% površine zaštitnog zelenila

#### **1.7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)**

##### **Članak 15.**

- (1) Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu 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.
- (2) Planom su definirane površine osnovne mreže prometnica, pješačkih i biciklističkih staza te transformatorskih stanica.

(3) Trase i površine građevina i uređaja prometne, ulične, komunalne i infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA OD 2.A. DO 2.E.

(4) 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.

(5) Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

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

### **Članak 16.**

- (1) Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena realizacija građevina gospodarskih djelatnosti u zasebnim zonama.
- (2) Planom je omogućen smještaj gospodarskih 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.
- (3) Iznimno je moguće na zasebnoj parceli unutar zone mješovite namjene (M1) smjestiti prodavaonicu robe dnevne potrošnje.
- (4) 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.
- (5) Uvjeti gradnje pratećih gospodarskih sadržaja u zonama stambene (S) i mješovite pretežito stambene namjene (M1) određeni su u poglavlju 4. Uvjeti smještaja stambenih građevina ove odluke.

### **Članak 17.**

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

1. građevina bude izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama;
2. najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>;
3. dubina građevne čestice iznosi najmanje 25 m;
4. ukupni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3 (30 %);
5. najveća građevinska bruto površina (GBP) je 400 m<sup>2</sup>;
6. visina pročelja glavne građevine iznosi 10,0 m;
7. najmanji postotak prirodnog terena iznosi 30 % površine građevne čestice;
8. najmanja udaljenost građevine s njenim sastavnim dijelovima od susjednih građevnih čestica mora biti najmanje h/2, ali ne manje od 5,0 m;
9. potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke;

10. 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.

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

#### **3.1. Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene**

##### **Članak 18.**

Planom se omogućuje smještaj javnih i društvenih djelatnosti i to:

1. unutar površine izdvojene javne i društvene namjene - predškolska (D4),
2. unutar površina stambene namjene (S) i
3. unutar površina mješovite namjene – pretežito stambene (M1),

##### **Članak 19.**

- (1) 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:

1. Najveća veličina građevne čestice jednaka je obuhvatu zone javne i društvene namjene utvrđene u grafičkom dijelu Plana, a minimalna veličina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>. Prostorni kapaciteti građevine određuju se u skladu s potrebama područja i posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.
2. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 30 % odnosno koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je 0,3.
3. Najveći koeficijent iskoristivosti nadzemni ( $k_{isn}$ ) je 0,8.
4. Najveća dozvoljena etažnost građevine ograničava se s P+1+Pk/Uk, pri čemu potkrovlje može imati nadozid visine do 120 cm.
5. Moguća je gradnja jedne podzemne etaže.
6. Udaljenost zgrade od stambenih i drugih građevina mora biti najmanje 10,0 m, a udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m.
7. Najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren sukladno članku 5. ove odluke.
8. Oblikovanje krova može biti koso ili ravno.
9. Na građevnoj čestici se mora osigurati prostor za odmor i rekreaciju te krajobrazno uređenje zelenih i drugih površina.
10. 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.
11. Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
12. Građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
13. Potrebno je osigurati broj parkirališno-garažnih mjesta sukladno poglavlju 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke treba smjestiti na predmetnoj građevnoj čestici ili osigurati unutar javne prometne površine.
14. Zgradu planirati kao zgradu gotovo nulte energije u skladu s posebnim propisima o zelenoj gradnji, racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti.

15. Dopušteno je postavljanje i ugradnja sunčevih prijamnika (fotonaponski ili toplinski paneli) na krovne površine.

### Članak 20.

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:

1. građevina bude izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama;
2. veličina građevne čestice nije manja od 600 m<sup>2</sup>, a najveća veličina se ne određuje,
3. 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 glave 4. Uvjeti smještaja stambenih građevina ove odluke;
4. se na građevnoj čestici osiguraju potrebne parkirališne površine sukladno posebnim normativima odnosno namjeni građevine iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke;
5. se izvede u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, tako da nema zapreka za kretanje nijedne kategorije stanovništva.

### 3.2. Uvjeti smještaja građevina sportsko-rekreacijske namjene (R2)

#### Članak 21.

- (1) U zoni sportsko-rekreacijske namjene (R2) planira se gradnja otvorenih sportskih terena i igrališta sa ili bez gledališta.
- (2) Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – rekreacija (R2) gradit će se građevine i uređivati površine prema sljedećim uvjetima:
  1. Građevna čestica jednaka je površini zone R2.
  2. Dopusštena je izgradnja otvorenih sportskih terena.
  3. 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.
  4. Otvorena sportska igrališta moguće je sezonski natkrivati.
  5. Najmanje 40 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren sukladno članku 5. ove odluke.
  6. Dopusšteno 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.
  7. Ukupna površina građevina koje upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi do 150 m<sup>2</sup> GBP-a nadzemno za cijelu zonu.
  8. Najveći broj nadzemnih etaža je prizemlje (P), a ukupna visina 4,0 m.
  9. Moguća je gradnja jedne podzemne etaže.
  10. Najmanja udaljenost građevine od međe je 3,0 m, a od regulacijske linije 5,0 m.
  11. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se sukladno poglavlju 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke, a potrebno ga je smjestiti na predmetnoj građevnoj čestici ili osigurati unutar javne prometne površine.

## 4. UVJETI SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

### 4.1. Opći uvjeti

#### Članak 22.

(1) Smještaj stambenih građevina predviđa se u zonama:

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

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

(3) Krovništa 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.

(4) Dopušteno je postavljanje i ugradnja fotonaponskih kolektora na krovnište.

(5) 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.

(6) Okućnice moraju biti uređene na način da najmanje 30 % površine prirodnog terena bude pokriveno krošnjama kada stabla dosegnu vegetacijsku zrelost, a što se obvezno prikazuje u grafičkim prikazima u projektu za izdavanje akta za građenje kojima se daje rješenje uređenja građevne čestice.

(7) 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.

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

### 4.2. Stambena namjena (S)

#### Članak 23.

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

(2) U zonama stambene namjene (S) gradit će se građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:

1. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna individualna zgrada stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska) s najviše dvije stambene jedinice odnosno tri samostalne uporabne jedinice.
2. Potrebno je osigurati najmanje 300 m<sup>2</sup> građevne čestice po 1 samostalnoj uporabnoj jedinici.
3. Građevina može biti izgrađena na slobodnostojeći način u odnosu na građevinu na susjednoj građevnoj čestici.
4. Dopušta se i poluugrađeni (dvojni) način gradnje na površinama označenima (SS/PU) na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, s tim da zgrade koje se grade kao poluugrađene moraju s građevinom na koju su prislunjene činiti arhitektonsku cjelinu.
5. Veličina građevne čestice za gradnju stambene građevine ne može biti manja od:

- 5.1. za slobodnostojeće građevine – 350 m<sup>2</sup>,
- 5.2. za poluugrađene građevine – 300 m<sup>2</sup>.
6. Ako se gradi stambeno-gospodarska građevina ili uz stambenu zgradu na istoj građevnoj čestici smješta poljoprivredna gospodarska i/ili manja gospodarska građevina veličina građevne čestice ne može biti manja od:
  - 6.1. za slobodnostojeće građevine – 600 m<sup>2</sup>,
  - 6.2. za poluugrađene građevine – 480 m<sup>2</sup>.
7. Najmanja širina građevne čestice mjerene na mjestu građevinskog pravca građevine za samostojeći način gradnje iznosi 14 metara, a za poluugrađeni način gradnje 12 m.
8. Dubina građevne čestice iznosi, u pravilu, najmanje 25 m.
9. Ukupni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice može biti:
  - 9.1. za slobodnostojeće građevine - najviše 30 %,
  - 9.2. za poluugrađene građevine - najviše 40 %.
10. Najveći koeficijent iskoristivosti nadzemni ( $k_{isn}$ ) za sve građevine iznosi 0,8.
11. Najveći broj etaža osnovne građevine iznosi prizemlje + kat + potkrovlje (P+1+Pk), pri čemu se potkrovlje gradi bez nadozida.
12. Dopuštena je gradnja jedne podzemne etaže.
13. Visina pročelja glavne građevine iznosi 9,0 m.
14. Najmanji postotak prirodnog terena iznosi 40 % površine građevne čestice.
15. 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.
16. Balkoni, terase i otvorena stubišta ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.
17. Građevina koja će se graditi na poluugrađen način tako da se jednom stranom prislanja 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.
18. 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.
19. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke.

(3) Uz glavnu stambenu 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:

1. Pomoćne i prateće građevine grade se tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili su izgrađene odvojeno kao zasebne dvorišne građevine.
2. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna pomoćna i/ili prateća građevina.

3. Najveći broj etaža pomoćne građevine je prizemlje (P), a manje gospodarske građevine prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojoj je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°.
4. Visina građevine ne smije biti viša od visine glavne ulične stambene građevine i iznosi najviše 4,0 m od kote konačno zaravnalog terena do vijenca i 7,0 m do sljemena krova.
5. Pomoćna i/ili manja gospodarska građevina ulaze u koeficijent izgrađenosti iz stavka 2. ovog članka, a tlocrtna zauzetost obje građevine iznosi najviše 150 m<sup>2</sup>.
6. Građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine.
7. 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 požarnim zidom uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici.
8. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m do susjedne građevne čestice, ne smiju se prema istoj graditi otvori.
9. Krovišta građevina mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili dvostrešna s blagim nagibom.
10. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za prateće građevine osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke.

(4) Na građevnoj čestici stambene građevine poljoprivredno-gospodarska građevina definirana člankom 5. ove odluke može se graditi prema sljedećim uvjetima:

1. Najveći broj etaža je prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojoj je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°.
2. Potkrovlje se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda poljodjelskih gospodarstava.
3. Visina građevine do vijenca krova može biti najviše 5 m, a do sljemena krova 7 m.
4. Tlocrtna zauzetost građevine ulazi u koeficijent izgrađenosti iz stavka 1. ovog članka, a ona ne smije biti veća od 150 m<sup>2</sup>.
5. Građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine.
6. 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.
7. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m ako su građevine građene od drva, i u njima se sprema sijeno, slama i sl.
8. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3,0 m ako se građevine grade od opeke ili betona.
9. Na udaljenosti manjoj od 3,0 m do susjedne građevne čestice ne smiju se prema istoj graditi otvori.
10. Krov mora imati snjegobrane i oluke ako mu je nagib prema susjednoj građevnoj čestici, a udaljenost je od međe manja od 3,0 m.

#### Članak 24.

- (1) Kod rekonstrukcije i gradnje zamjenske stambene ili stambeno-gospodarske građevine postojeća izgrađenost građevne čestice, kis i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja.
- (2) Postojeće pomoćne, manje gospodarske građevine i poljoprivredne građevine mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

### 4.3. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

#### Članak 25.

- (1) U zonama mješovite namjene (M1) mogu se graditi stambene i stambeno-gospodarske građevine. Maksimalna površina gospodarskih djelatnosti iznosi 40% ukupnog GBP-a.
- (2) U zonama mješovite namjene- pretežito stambene (M1) gradit će se građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:
  1. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna individualna zgrada stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska) s najviše tri stambene jedinice.
  2. Zgrada može biti izgrađena na samostojeći način.
  3. Najmanja veličina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>.
  4. Najmanja širina građevne čestice mjerene na mjestu građevnog pravca građevine iznosi 20 m.
  5. Dubina građevne čestice iznosi najmanje 25 m.
  6. Potrebno je osigurati najmanje 300 m<sup>2</sup> građevne čestice po 1 samostalnoj uporabnoj jedinici.
  7. Ukupni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice je 0,3 odnosno 30 %.
  8. Najveći koeficijent iskoristivosti nadzemni ( $k_{isn}$ ) za sve građevine iznosi 1,0.
  9. Najmanji postotak prirodnog terena iznosi 40 % površine građevne čestice.
  10. Najveći broj etaža osnovne građevine iznosi prizemlje + kat + potkrovlje/uvučeni kat (P+1+Pk/Uk).
  11. 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 stropne konstrukcije zadnjega kata, na istom pročelju građevine.
  12. Dopuštena je gradnja jedne podzemne etaže.
  13. 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.
  14. Balkoni, terase i otvorena stubišta ne smiju se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.
  15. 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.
  16. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke.

(3) Na građevnoj čestici stambene građevine 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:

1. Pomoćne i prateće građevine grade se tako da s osnovnom građevinom čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu ili su izgrađene odvojeno kao zasebne dvorišne građevine.
2. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna pomoćna i/ili prateća građevina.
3. Najveći broj etaža pomoćne građevine je prizemlje (P), a manje gospodarske građevine prizemlje i potkrovlje (P+Pk) pri čemu se potkrovlje oblikuje kao etaža kojoj je visina nadozida najviše 40 cm mjereno u ravnini pročelja građevine s nagibom krova do 45°.
4. Visina građevine ne smije biti viša od visine glavne ulične stambene građevine i iznosi najviše 4,0 m od kote konačno zaravnanog terena do vijenca i 7,0 m do sljemena krova:
5. Pomoćna i/ili manja gospodarska građevina ulaze u koeficijent izgrađenosti iz stavka 2. ovoga članka, a tlocrtna zauzetost obje građevine iznosi najviše 150 m<sup>2</sup>.
6. Građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca glavne građevine.
7. 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 požarnim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici.
8. Na udaljenosti manjoj od 3 m do susjedne građevne čestice ne smiju se prema istoj graditi otvori.
9. Krovovišta građevina mogu biti ravna ili kosa, jednostrešna ili dvostrešna s blagim nagibom.
10. Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za prateće građevine osigurava se na građevnoj čestici prema normativu iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe ove odluke.

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

### **Članak 26.**

- (1) Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih sustava, i to za:
  1. prometnu i uličnu mrežu,
  2. elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu,
  3. energetska mrežu,
  4. vodnogospodarsku mrežu i
  5. plinoopskrbni sustav.
- (2) Trase i površine građevina i uređaja prometne, komunalne, energetske i elektroničke komunikacijske infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, od 2.a. do 2.e. u mjerilu 1:1000.
- (3) Trase i lokacije građevina javne, komunalne i druge infrastrukture u grafičkom dijelu Plana usmjeravajućeg su karaktera te su u postupku izrade projektne dokumentacije dopuštene odgovarajuće prostorne prilagodbe proizišle iz predloženog projektnog rješenja.

- (4) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja javne, komunalne i druge infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina, vodova i uređaja te treba biti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnog tijela.

### **5.1. Uvjeti gradnje prometne i ulične mreže**

#### **Članak 27.**

- (1) Prometno rješenje unutar obuhvata Plana određeno je kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.a. Promet u mjerilu 1:1000, a podrazumijeva izgradnju novih javnih prometnih površina.
- (2) Unutar prometnih površina mogu se graditi kolne, biciklističke i pješačke površine, parkirališta, zaštitno zelenilo i slično.

#### **5.1.1. Ulična mreža**

#### **Članak 28.**

- (1) Planirana ulična mreža povezuje se s postojećim prometnicama, Pekarskom ulicom, ulicom Zadvorsko i Hudobičkom ulicom I. odvojak, koje se nalaze izvan obuhvata Plana.
- (2) Planirana širina koridora glavne ulice (GU) u pravilu iznosi od 15,0 do 17,5 m, uređenje kojeg podrazumijeva:
1. kolnik za dvosmjerni promet (5,5 m);
  2. obostrani zeleni pojas s drvoredom / parkiranje (2,0 m + 2,5/5,0 m);
  3. jednostranu biciklističko-pješačku stazu (3,0 m);
  4. jednostrani nogostup (2,0 m).
- (3) Planirana širina koridora sabirnih ulica (SU) u pravilu iznosi 12,0 m, uređenje kojih podrazumijeva:
1. kolnik za dvosmjerni promet (5,5 m);
  2. jednostrani zeleni pojas s drvoredom (2,5 m);
  3. obostrani nogostup (2,0 m + 2,0 m);
- (4) Iznimno, planirana širina koridora sabirne ulice (SU2) u pravilu iznosi 13,0 m, uređenje koje podrazumijeva:
1. kolnik za dvosmjerni promet (5,5 m);
  2. jednostrani zeleni pojas s drvoredom (2,5 m);
  3. jednostranu pješačko-biciklističku stazu (3,0 m);
  4. jednostrani nogostup (2,0 m).
- (5) Planirana širina ostalih ulica (OU) u pravilu iznosi 12,0 m, uređenje koje podrazumijeva:
1. kolnik za dvosmjerni promet (5,5 m);
  2. jednostrani zeleni pojas s drvoredom (2,5 m);
  3. dvostrani nogostup (2,0 m + 2,0 m).
- (6) Karakteristični presjeci prometnica načelno su prikazani na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.a. Promet u mjerilu 1:200.
- (7) 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.

#### Članak 29.

- (1) 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.
- (2) Planirana parkirališna mjesta unutar koridora 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.
- (3) Omogućuje se etapna izgradnja prometnica unutar obuhvata Plana, što će se odrediti aktom za provedbu prostornog plana.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) U zoni polja preglednosti križanja nije dopuštena sadnja drveća niti bilo kakva gradnja na visini višoj od 1,0 m od površine kolnika.

#### Članak 30.

- (1) Osim planiranih prometnih površina iz članka 27. mogu se graditi i uređivati i druge prometne površine kao pristupne ulice do građevnih čestica.
- (2) 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.
- (3) Ako se pristupna ulica gradi kao slijepa ulica, može biti maksimalne dužine 75 m i na kraju imati obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

### 5.1.2. Parkirališno-garažne potrebe

#### Članak 31.

- (1) Na području obuhvata Plana rješavanje parkirališnih potreba odnosno parkirališno-garažnih mjesta (PGM) predviđeno je u skladu s normativima određenim Prostornim planom Grada Zagreba prema sljedećim kriterijima i u odnosu na planiranu namjenu:

NAMJENA	BROJ PGM-a
stanovanje	1,5 PGM/stan ili 1,4 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM i ako broj nije cijeli, zaokružuje se na prvi veći broj
trgovine	3 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a
drugi poslovni sadržaji	1,5 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a
ugostiteljski sadržaji (restorani, kafići...)	45 PGM/1000 m <sup>2</sup> GBP-a ili 1 PGM/8 sjedećih mjesta
igrališta s gledalištima	1 PGM/20 sjedala i 1 autobus/500 mjesta

ambulante, poliklinike, domovi zdravlja, socijalne ustanove i sl.	2 PGM/100 m <sup>2</sup>
školske i predškolske ustanove	1 PGM/1 grupa djece
prateći sadržaji u naselju	1 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a

- (2) Prilikom 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.
- (3) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta u pravilu se uređuje na pripadajućoj građevnoj čestici na prednjem dijelu građevne čestice, ispred ili iza ulične ograde.
- (4) U građevinsku bruto površinu (GBP) za izračun parkirališno garažnih mjesta ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.
- (5) Minimalne dimenzije jednog parkirališnog mjesta određuju se prema posebnom propisu.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Javna parkirališta koja se uređuju u uličnom koridoru treba opremiti drvoredima na način da se sadi jedno drvo na svaka 3 parkirališna mjesta.
- (9) 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.

### 5.1.3. Udaljenost ograda od koridora prometnih površina

#### Članak 32.

- (1) Ograda građevne čestice mora biti udaljena od javnoprometne površine najmanje 4,5 m, računajući od osi kolnika.
- (2) 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.

### 5.1.4. Pješačke površine i biciklističke staze

#### Članak 33.

- (1) Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka predviđeno je urediti nogostupe, pješačke staze i prilaze.
- (2) Gradnja nogostupa predviđena je s obje strane kolnika u minimalnoj širini od 2,00 m.
- (3) 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 obvezno planiranje biciklističke staze.
- (4) U koridoru glavne mjesne ulice (GU1) i sabirne ulice (SU2) planira se obvezno uređenje biciklističko-pješačkih staza minimalne širine 3,0 m sukladno posebnom propisu kojim se uređuje biciklistička infrastruktura.

- (5) Biciklističke staze i putovi 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.
- (6) Uz javne pješačke i biciklističke površine moguće je postavljanje urbane opreme te kontejnera i posuda za sakupljanje otpada.

#### **5.1.5. Uvjeti za osiguranje nesmetanog kretanja osoba smanjene pokretljivosti**

##### **Članak 34.**

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

#### **5.1.6. Javni prijevoz putnika**

##### **Članak 35.**

Organiziranje javnog prijevoza putnika unutar područja obuhvata Plana nije predviđeno. Linije su organizirane unutar koridora postojećih prometnica u kontaktnom prostoru, u koridorima Brezovičke ceste i ulice Zadvorsko.

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

##### **Članak 36.**

- (1) Trase i površine građevina i uređaja komunalne i druge infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA od 2.b. do 2.e u mjerilu 1:1000.
- (2) Komunalna infrastruktura gradit će se unutar koridora prometnica u planom osiguranim pojasevima - za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim poprečnim presjecima prometnica i njihovim širinama.
- (3) Konačne trase i profili odredit će se u postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana za pojedinu trasu ili uređaj. Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci - priključci pojedinih građevina za pojedine instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
- (4) Do realizacije planirane komunalne, elektroničke komunikacijske, energetske i druge infrastrukturne mreže omogućuje se priključivanje građevina na postojeću komunalnu infrastrukturu na način i na mjestima koja propisuju nadležna javnopravna tijela.

#### **5.2.1. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže (EKI)**

##### **Članak 37.**

- (1) Planom su definirane načelne trase elektroničke komunikacijske mreže na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA- 2.b. Elektroničke komunikacije, u mjerilu 1:1000.

- (2) Planom su osigurani uvjeti za gradnju elektroničke komunikacijske mreže (EKI) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka. Trase u Planu su načelno planirane, a detaljno određivanje trasa i kapacitet mreže utvrdit će se aktom za provedbu Plana sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (3) Planirana nepokretna mreža elektroničkih komunikacija spojiti 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Planom se osiguravaju uvjeti za izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora potrebnim brojem priključaka na cijelom području.
- (7) Dopušta se postavljanje vanjskog kabineta - ormarića za smještaj elektroničke komunikacijske opreme na javne površine u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (8) Planom se omogućuje ugradnja odgovarajućih montažnih kabelaških zdenaca. Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min. 0,8 m. Na prijelazu ispod kolnika ta udaljenost mora biti min. 1,0 m.
- (9) Za sve građevne čestice unutar područja obuhvata Plana bit će omogućen priključak na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

### **Članak 38.**

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema u pokretnoj mreži prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) te elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.
- (2) Postojeći i aktivni samostojeći 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 samostojeći antenski stupovi.
- (3) Granične razine elektromagnetskih polja moraju biti u skladu s posebnim propisima.

### **Članak 39.**

- (1) Područjem obuhvata plana prolazi planirani radio-relejni vojni koridor sustava veza na pravcu OUP „Lacković Breg“ – OUP „Podvornica“.
- (2) S obzirom da se unutar Plana ne planiraju građevine više od 25 m, a koje se nalaze na trasi RR koridora, nije potrebno utvrđivati elemente ograničenja kod izdavanja akata kojima se odobrava građenje.

## 5.2.2. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

### Članak 40.

- (1) Elektroopskrba svih potrošača definirana je načelnom elektroopskrbnom mrežom prema kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA- 2.c. Elektroenergetski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Unutar Plana nema postojeće sredjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže, ali se ona nalazi izvan obuhvata Plana u Pekarskoj ulici, ulici Zadvorsko i Hudobičkoj ulici I. odvojak koje ga omeđuju.
- (3) Dvije postojeće trafostanice (Hudi Bitek i Hudi Bitek 2) nalaze se izvan obuhvata Plana uz Brezovičku cestu i Pekarsku ulicu.

### Članak 41.

- (1) Elektroopskrba svih potrošača unutar obuhvata Plana omogućuje se formiranjem elektroopskrbne mreže u koridorima novih ulica i njezinim spajanjem na postojeću elektroenergetsku mrežu.
- (2) Unutar Plana planiraju se načelne lokacije za dvije nove samostojeće transformatorske stanice (10(20)/0,4 kV) uz ulicu Zadvorsko.
- (3) 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 javnopravnog tijela.
- (4) Građevna čestica potrebna za izgradnju novih transformatorskih stanica treba biti minimalne dimenzije 7,0x5,0 m i mora imati obavezan pristup na javnu prometnu površinu.
- (5) Pristupni put trafostanicama treba planirati na način da u svako doba dana bude omogućen prilaz vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskeg transformatora i pripadajuće opreme.
- (6) Ako se pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija potrebne nove transformatorske stanice osiguravat će se na njegovoj građevnoj čestici.
- (7) Trase svih novih kabela (SN, NN i kabela javne rasvjete) u pravilu se vode nogostupima planiranih ulica.
- (8) Na trasi elektroenergetskih kabela nije dopuštena sadnja visokog zelenila te se u projektu uređenja okoliša ne mogu planirati drvoredi i slični nasadi unutar minimalne udaljenosti od 2,0 m od najbližeg elektroenergetskog kabela u koridoru do najbližeg stabla.
- (9) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih kabela i ostalih vodova komunalne infrastrukture.

### Članak 42.

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

### 5.2.3. Uvjeti gradnje i postavljanja obnovljivih izvora energije

#### Članak 43.

- (1) 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.
- (2) Sunčevi prijamnici (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.
- (3) 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.

### 5.2.4. Uvjeti gradnje vodnogospodarskog sustava

#### Članak 44.

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.

#### 5.2.4.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbnog sustava

#### Članak 45.

- (1) 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.
- (2) Vodoopskrba svih potrošača omogućit će se izgradnjom nove vodovodne mreže u pravilu unutar planiranih prometnica te njezinim spajanjem na magistralni cjevovod izvan obuhvata Plana.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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 obvezno prolazi iznad njega.
- (6) Planom je omogućeno spajanje svih građevina na planirani sustav vodoopskrbe.

#### 5.2.4.2. Uvjeti gradnje sustava odvodnje

#### Članak 46.

- (1) Na području obuhvata Plana nema izgrađenog sustava odvodnje. Izgrađene kanalizacijske cijevi nalaze se u Zadvorskoj ulici i Hudobičkoj ulici I. odvojak i u Pekarskoj ulici.
- (2) Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne vode i oborinske vode s prometnih i drugih površina.
- (3) Sustav odvodnje sanitarnih voda i oborinskih voda zbog ravnog terena sastoji se od gravitacijskih cjevovoda.
- (4) Položaji 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.
- (5) Cjelokupni sustav odvodnje sa sanitarnim i oborinskim javnim kanalima, priključcima interne odvodnje, slivnicima i priključcima slivnika treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno.
- (6) Na križanjima kanala s ostalim postojećim i budućim komunalnim i drugim instalacijama sustav odvodnje će se zaštititi na odgovarajući način u skladu s propisima, pravilima i uputama nadležnih poduzeća, odnosno korisnika instalacije.
- (7) Za prihvrat sanitarnih i/ili oborinskih voda nije dopuštena izgradnja upojnih zdenaca.
- (8) 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*

##### **Članak 47.**

- (1) 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.
- (2) Priključenja novih građevina na sustav sanitarne odvodnje mora se projektirati prema posebnim uvjetima nadležnog tijela.

#### *Odvodnja oborinskih voda*

##### **Članak 48.**

- (1) Odvodnju oborinskih voda, odnosno zbrinjavanje, u pravilu je potrebno osigurati na način da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi.
- (2) 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).
- (3) Oborinske vode s parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki s ugrađenim taložnikom i separatorom masti i ulja.
- (4) Odvodnja oborinskih voda s prometnica unutar Plana provest će se unutar prometnica zatvorenim zacjevljenim sustavom, koji gravitacijski vodu usmjerava u dvije retencijske ili

infiltracijske građevine, kao što je načelno prikazano na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.d. Vodoopskrba i odvodnja.

- (5) 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.
- (6) 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.

### **5.2.5. Uvjeti gradnje distribucijskog sustava prirodnog plina**

#### **Članak 49.**

- (1) Unutar obuhvata Plana nema izgrađenog distribucijskog sustava prirodnog plina.
- (2) 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.
- (3) Planom su definirane načelne trase srednjotlačnog distribucijskog sustava prirodnog plina na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.e. Distribucijski sustav prirodnog plina, u mjerilu 1:1000.

#### **Članak 50.**

- (1) Trasa cjevovoda treba biti vođena tako da ima što manje horizontalnih i vertikalnih skretanja i učestalih prelaženja s jedne strane ulice na drugu. Plinovodi se u pravilu vode u javnim površinama. U odnosu na ostale instalacije infrastrukture poštuju se minimalne sigurnosne udaljenosti i kod paralelnog vođenja i kod križanja sukladno posebnim propisima.
- (2) Pri određivanju točnih trasa plinovoda moraju se poštivati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina kako je to određeno posebnim propisima.
- (3) STP će se polagati podzemno na dubini s nadslojem do kote uređenog terena u načelu minimalno 1 m.
- (4) Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za srednjotlačne plinovode iznosi 2,0 m, a za srednjotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine 1,0 m.
- (5) Svaki ulaz u građevinu mora imati zasebni srednjotlačni kućni priključak koji završava plinskim regulacijskim uređajem, uključivo i glavni zapor, smještenim u ormariću na pročelju građevine. Priključci će se projektirati za svaku planiranu građevinu u sklopu projekta plinske instalacije za tu građevinu.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA**

#### **Članak 51.**

- (1) 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.
- (2) Pri odabiru vrsta visoke i niske vegetacije kod uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina treba voditi računa o tome da se osim zadovoljenja estetske funkcije, odaberu autohtone i/ili udomaćene vrste primjerene ovom prostoru te koje nisu alergeni kako ne bi štetili stanovnicima naselja.
- (3) 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.
- (4) Obvezno je postavljanje kvalitetne urbane opreme izrađene od materijala otpornog na atmosferilije (metal, impregnirano drvo, kamen).

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

### **Članak 52.**

- (1) 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).
- (2) Javni park uređuje se s visokim i niskim zelenilom, drvoredima, spravama za dječju igru, klupama za sjedenje i drugom urbanom opremom.
- (3) Moguće je u cilju uređivanja parkovne površine graditi manje javne građevine ili paviljone do 50 m<sup>2</sup> GBP-a, sanitarne čvorove, fontane, dječja igrališta te uređivati staze, odmorišta i sl. tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5 % ukupne površine parka.
- (4) Dječje igralište obvezno se smješta u zoni javnog parka Z1-2 uz planirani dječji vrtić.
- (5) 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.

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

### **Članak 53.**

- (1) Zone zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju dijelove naselja koji funkcioniraju uglavnom kao tamponi između različitih namjena, uglavnom između prometnica i okolnih sadržaja, ali imaju i estetsku funkciju te služe kao poveznica između elemenata zelene infrastrukture.
- (2) Unutar zaštitnog zelenila moguće je postavljanje urbane opreme te uređenje visokim i niskim zelenilom.
- (3) Moguće je u cilju uređivanja oblikovati rekreativne sadržaje, putove, staze, paviljone i nadstrešnice tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5% površine zaštitnog zelenila.
- (4) Na zaštitnim zelenim površinama dopušta se gradnja manjih komunalnih i infrastrukturnih građevina (infiltracijske građevine i sl.), linijskih vodova infrastrukture i drugih rješenja utemeljenih na prirodi.

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

### **Članak 54.**

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

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 55.**

- (1) Na području obuhvata Plana s otpadom se postupa u skladu s cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Zagreba i posebnim propisima iz područja gospodarenja otpadom.
- (2) Planom se predviđa sustav izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog i korisnog otpada.
- (3) Posude/kontejnere za skupljanje komunalnog otpada kao i za prikupljanje korisnog otpada treba smjestiti na građevnu česticu za svaku građevinu pojedinačno ili skupno, ovisno o projektu i posebnim uvjetima komunalnog poduzeća.
- (4) Iznimno, posude/spremnike za prikupljanje korisnog otpada moguće je smjestiti na javnim površinama i postavljaju se tako da je do njih omogućen pristup komunalnom vozilu te da ne ometaju normalno prometovanje na javnim prometnim površinama.
- (5) Pri postupanju s otpadom planira se izbjegavati nastajanje otpada, smanjivanje količine proizvedenog otpada, organiziranje sortiranja otpada s ciljem smanjivanja količine i volumena otpada te organiziranje sakupljanja, odvajanja i odlaganja svih iskoristivih otpadnih tvari, a odvojeno skupljati opasni otpad.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 56.**

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

4. zadržavanjem određenog postotka prirodnog terena na pojedinoj građevnoj čestici,
5. sustavom odvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada,
6. ograničenjem dopuštene razine vanjske buke unutar Plana sukladno posebnom propisu.

## 9.1. Zaštita podzemnih voda

### Članak 57.

- (1) Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar vodozaštitnog područja.
- (2) Mjere zaštite podzemnih voda provode se:
  1. gradnjom nepropusne kanalizacijske mreže;
  2. rješavanjem odvodnje oborinskih voda s građevnih čestica tako da se čiste oborinske vode s krovova građevina ispuštaju na teren - zelene površine ili u spremnike za navodnjavanje parkovnih površina;
  3. kontrolom odlaganja otpada i zbrinjavanjem otpada u sklopu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom;
  4. određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena, osiguravajući prirodni tok voda.
- (3) Pri projektiranju i izvođenju zahvata u prostoru potrebno je provesti odgovarajuće geomehničke radove i utvrditi podatke i preporuke o nosivosti tla, kao i utvrditi stanje maksimalnog nivoa podzemnih voda.

## 9.2. Zaštita zraka

### Članak 58.

- (1) Zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka želi se očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te druge materijalne vrijednosti.
- (2) Mjere za zaštitu zraka planiraju se štednjom i racionalizacijom energije uvođenjem plina kao energenta i korištenjem energije iz obnovljivih izvora (solarni kolektori, biomasa i sl.).
- (3) Mjere zaštite zraka provode se:
  1. plinifikacijom zone prirodnim plinom i samim tim, s aspekta zaštite zraka, odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode;
  2. planiranjem energetski učinkovite gradnje,
  3. određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena omogućujući sadnju visoke i niske vegetacije.

## 9.3. Zaštita tla

### Članak 59.

- (1) Racionalnim korištenjem prostora namijenjenog gradnji, uz ograničavanje izgrađenosti građevnih čestica, a posebno javnih zelenih i zaštitnih površina, sačuvat će se tlo neizgrađenim, a time i ukupna kvaliteta naselja.
- (2) Mjere zaštite tla provode se:

1. određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena omogućujući sadnju visoke i niske vegetacije;
2. osiguravanjem čistoće i sprječavanjem zagađenja sukladno posebnim propisima;
3. planiranjem sustava izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

#### **9.4. Zaštita od buke**

##### **Članak 60.**

- (1) Strateška karta buke Grada Zagreba pokazuje da je najugroženije područje unutar obuhvata Plana ono na sjeverozapadnom dijelu obuhvata prema Brezovičkoj cesti i Pekarskoj ulici.
- (2) Mjere zaštite od buke provode se:
  1. planiranjem namjene prostora i gradnjom građevina u skladu s odredbama posebnih propisa;
  2. zabranom smještaja pratećih sadržaja koji razinom buke ometaju ili ugrožavaju stanovnike naselja;
  3. formiranjem zaštitnih zelenih pojaseva i sadnjom drvoreda u koridoru prometnica;
  4. udaljavanjem građevnog pravca građevina od regulacijskog pravca ulice.
- (3) Dopuštene razine vanjske buke unutar Plana ne smiju prelaziti razinu određenu posebnim propisima.

#### **9.5. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

##### **9.5.1. Zaštita od požara i eksplozije**

##### **Članak 61.**

- (1) Mjere zaštite od požara i eksplozije provode se:
  1. osiguravanjem vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima;
  2. osiguravanjem potrebne količine vode i minimalnog tlaka u vodovodnoj mreži te gradnjom nadzemne hidrantske mreže u skladu s posebnim propisima;
  3. u svrhu sprječavanja 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;
  4. 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 krovništa koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;
  5. 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.

- (2) 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.

### 9.5.2. Zaštita od potresa

#### Članak 62.

- (1) Područje Plana izloženo je djelovanju potresa. Za povratni period od 500 godina izračunati intenzitet potresa kreće se u intervalu 7,0 - 7,5 MCS ljestvice, iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa.
- (2) Mjere zaštite od potrese provode se:
  1. osiguravanjem konstrukcije prema potencijalnim destruktivnim dinamičkim silama;
  2. osiguravanjem prohodnosti ulica u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja i protupožarnih sektora i barijera bitno će se smanjiti nivo povredivosti fizičkih struktura.

### 9.5.3. Zaštita i sklanjanje stanovništva

#### Članak 63.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) U zoni javne i društvene namjene na području obuhvata Plana moguće je predvidjeti gradnju dvonamjenskih skloništa.
- (4) 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.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 64.

- (1) Provedba Plana provodi se neposredno sukladno ovim odredbama za provedbu ove odluke, grafičkim priložima Plana te sukladno važećim zakonima i posebnim propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana podrazumijeva i zahvate preparcelacije. Na kartografskom prikazu *Prilog 1. Prijedlog parcelacije i strukture izgradnje* (koji se nalazi u Obrazloženju Plana i 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.
- (3) U procesu projektiranja i realizacije planiranih građevina u obuhvatu Plana treba zadovoljiti standarde energetske učinkovitosti s ciljem ostvarivanja kvalitetnog okoliša.

## **10.1. Urbanističko-arhitektonski natječaji**

### **Članak 65.**

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).

## **10.2. Rekonstrukcija postojećih građevina**

### **Članak 66.**

- (1) Postojeće građevine koje su u skladu s planiranom namjenom rekonstruiraju se prema uvjetima za novu gradnju.
- (2) Postojeće građevine koje su premašile uvjete za novu gradnju mogu se samo zamijeniti u istim gabaritima na istom mjestu.

### **III. ZAVRŠNE ODREDBE**

---

#### Članak 67.

Plan je izrađen u šest izvornika koji se čuvaju u dokumentaciji prostora.

#### Članak 68.

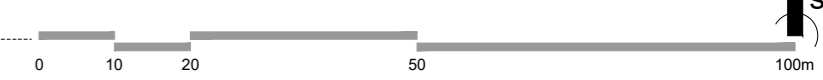
Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

M.J. 1:1000



### LEGENDA

#### GRANICE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

post. plan.

(S)

STAMBENA NAMJENA

(M1)

MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

(D4)

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA predškolska (D4)

(R2)

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)

(Z1)

JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1), dječje igralište (DI)

(Z)

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

(IS)

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH POVRŠINA I GRADEVINA IS - trafostanica

VODNO DOBRO

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GRANICE KORIDORA

CESTA

CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA

### GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO

Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza: 1.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000

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 br. 4/26)

Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)

Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**  
Trg S. Radića 1, Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kaseš, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **zavod za prostorno uređenje grada zagreba**

Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana: M.P.

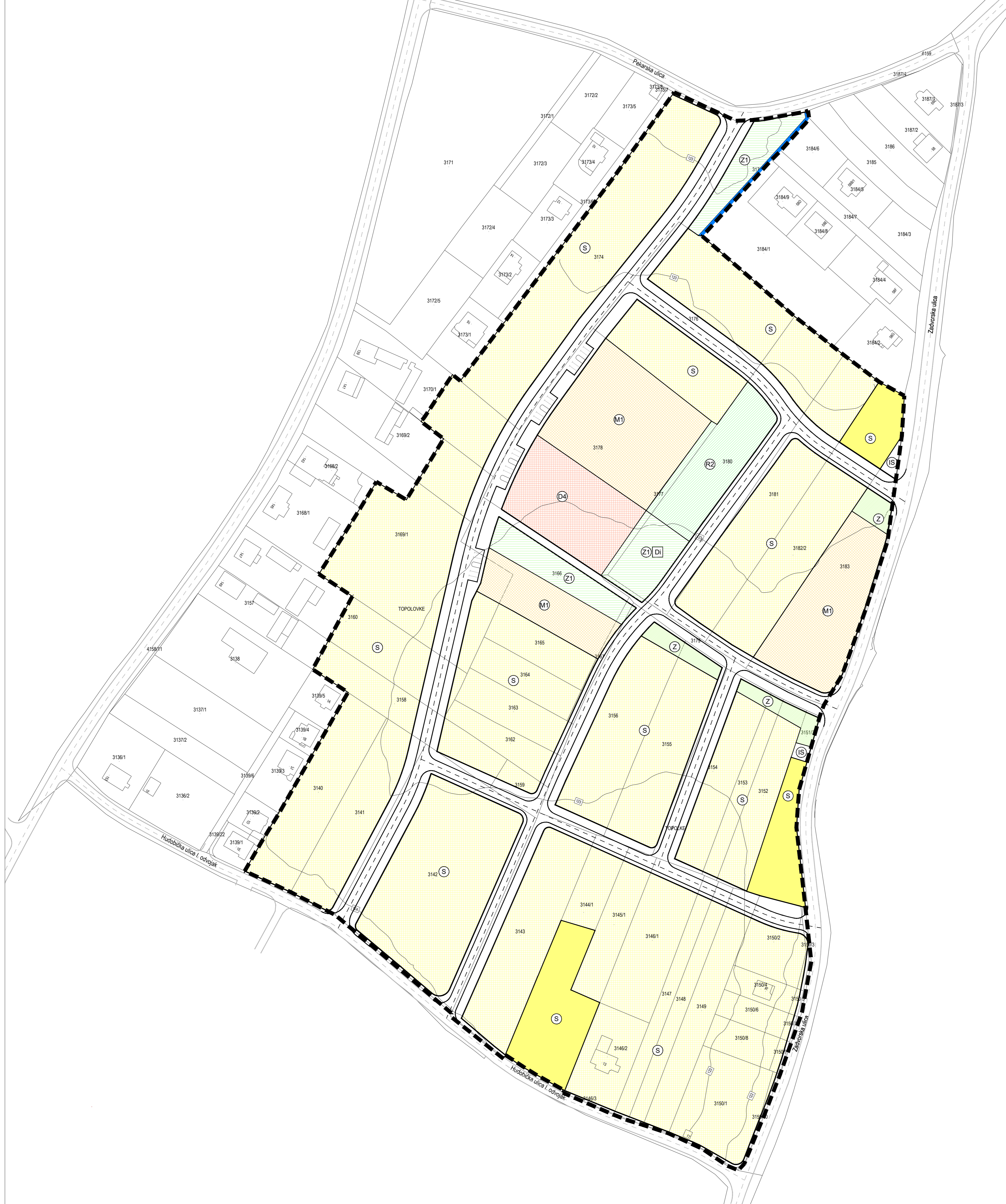
Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: 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 Zdoic, dipl.ing.prom. Tena Žic, dipl.ing.arh.

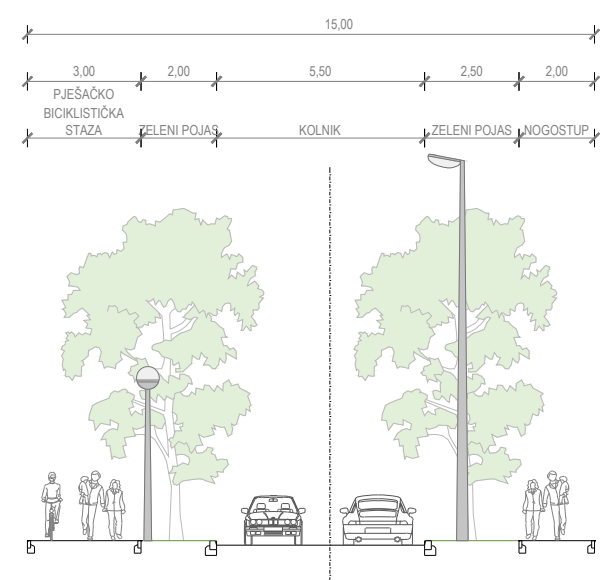
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)

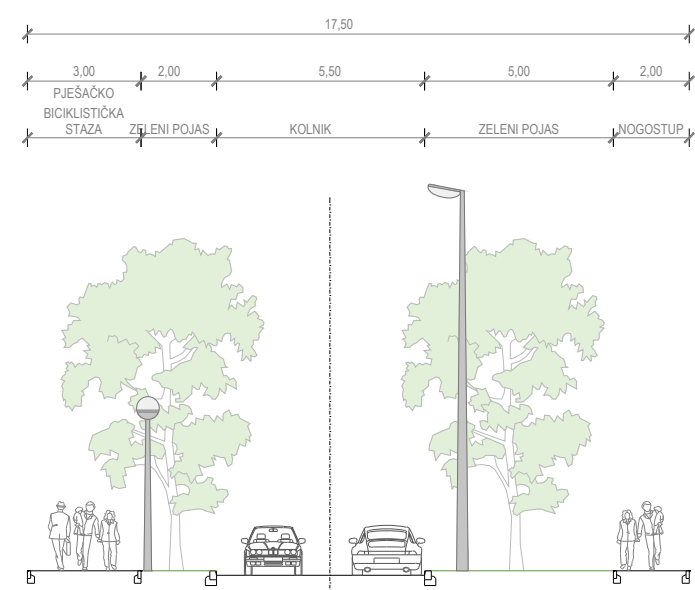


PRESJEK A-A



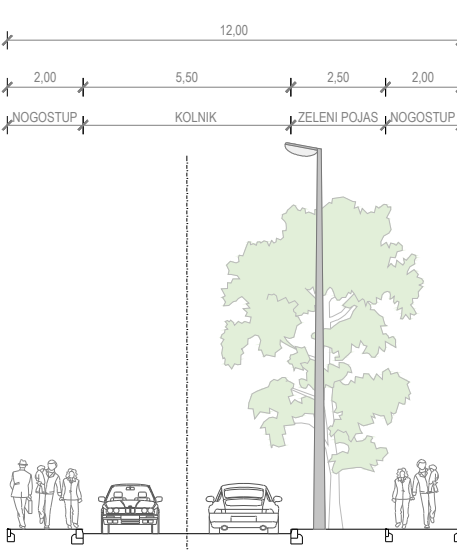
RAZPORED POVRŠINA U OBLASTI PROJEKTA	SP	Z	K	Z	SP
RAZPORED POVRŠINA VOZOVIA KOLNIK PO VESTAMA	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00
BRINE POVRŠINA MEDRAZNAČI	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00

PRESJEK B-B



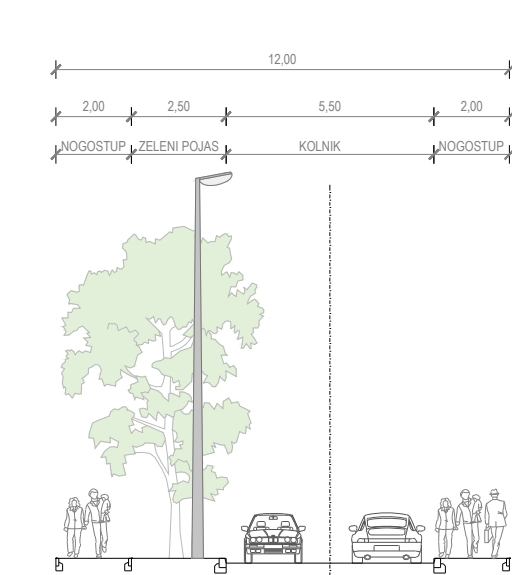
RAZPORED POVRŠINA U OBLASTI PROJEKTA	SP	Z	K	Z	SP
RAZPORED POVRŠINA VOZOVIA KOLNIK PO VESTAMA	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00
BRINE POVRŠINA MEDRAZNAČI	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00

PRESJEK C-C



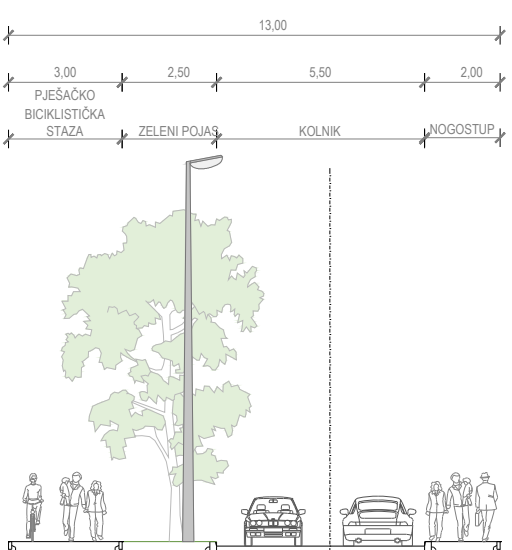
RAZPORED POVRŠINA U OBLASTI PROJEKTA	SP	Z	K	Z	SP
RAZPORED POVRŠINA VOZOVIA KOLNIK PO VESTAMA	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00
BRINE POVRŠINA MEDRAZNAČI	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00

PRESJEK D-D

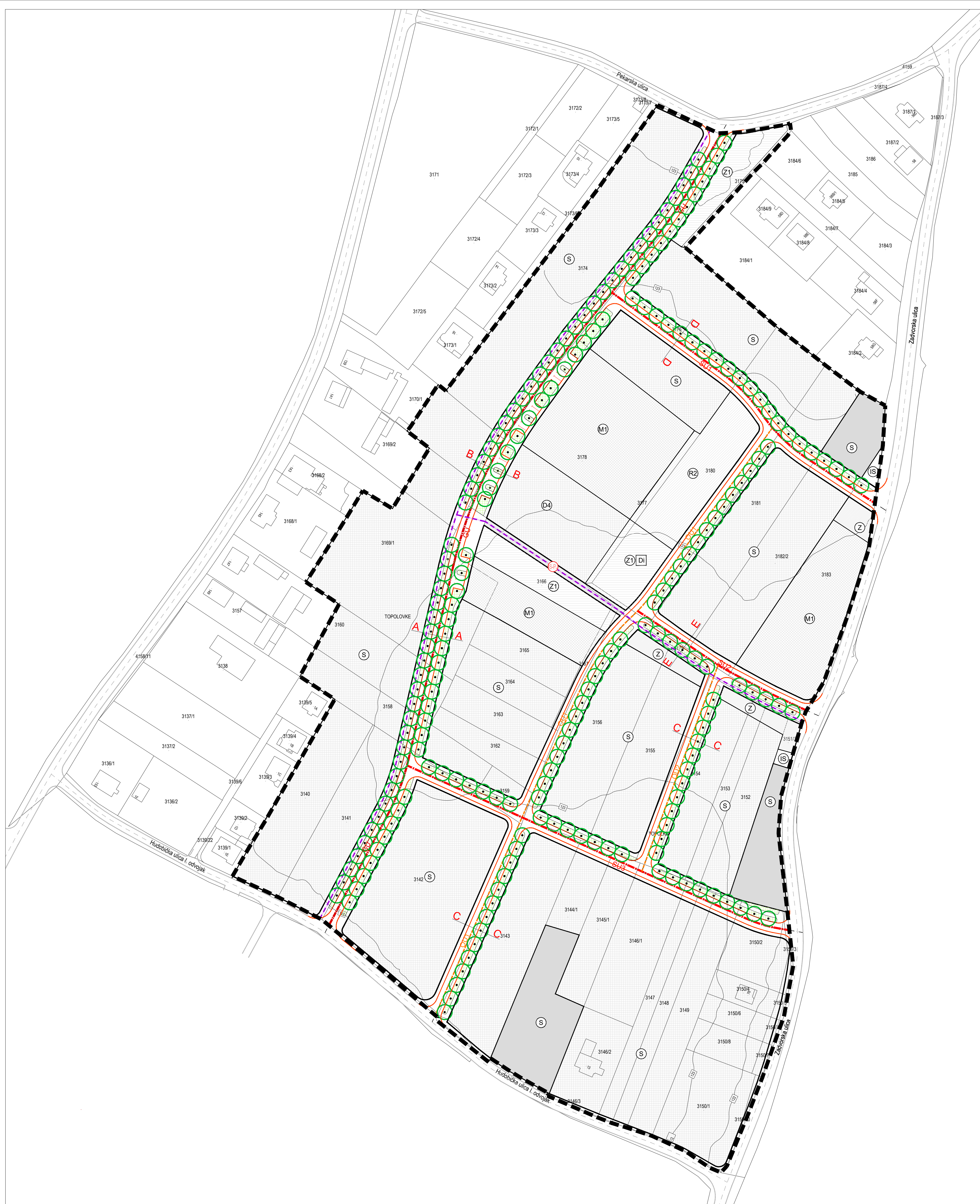


RAZPORED POVRŠINA U OBLASTI PROJEKTA	SP	Z	K	Z	SP
RAZPORED POVRŠINA VOZOVIA KOLNIK PO VESTAMA	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00
BRINE POVRŠINA MEDRAZNAČI	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00

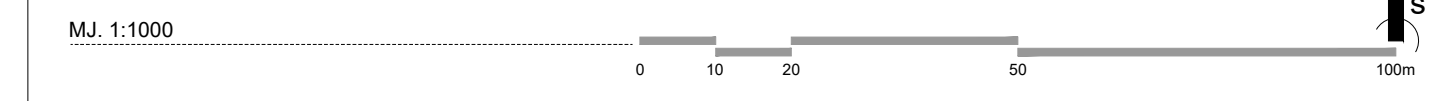
PRESJEK E-E



RAZPORED POVRŠINA U OBLASTI PROJEKTA	SP	Z	K	Z	SP
RAZPORED POVRŠINA VOZOVIA KOLNIK PO VESTAMA	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00
BRINE POVRŠINA MEDRAZNAČI	1.00	0.25	1.00	0.25	1.00



2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA  
INFRASTRUKTURNA MREŽA  
2.a. PROMET



**LEGENDA**

**GRANICE**  
GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

post. plan.  
S STAMBENA NAMJENA  
M1 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA  
D4 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA predškolska (D4)  
R2 SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)  
Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1), dječje igraliste (Di)  
Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

**POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

GRANICE KORIDORA  
GU GLAVNA MJESNA ULICA  
SU SABIRNA ULICA  
OU OSTALA ULICA  
BICIKLISTIČKO-PJEŠAČKA STAZA  
PJEŠAČKE POVRŠINE

**ELEMENTI KONSTRUKCIJE CESTE**

RUBNJAK  
OS CESTE  
A A OZNAKA PRESJeka CESTE

**OSTALI ELEMENTI CESTE**

OSTALI ELEMENTI  
ZELENE POVRŠINE  
DRVORED

GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO
Naziv kartografskog prikaza:	2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA- 2.a. PROMET
Broj kartografskog prikaza:	2.a.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1.000
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 br. 4/26)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)	Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine
Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine
Nositelj izrade:	GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEŠKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb
Pačat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	M.P. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ana Pavičić Kaseš, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:	zavod za prostorno uređenje grada zagreba Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pačat pravne osobiteljela koje je izradilo plan:	M.P. Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravatelj Nikša Božić, dipl.ing.arch.
Pačat odgovornog voditelja izrade plana:	M.P. Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arch., ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana:	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arch. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom. Dragica Barešić, dipl.ing.arch. Ivan Šulentić, dipl.ing.arch. Tena Žic, dipl.ing.arch. Nikša Božić, dipl.ing.arch. Ana Topić, mag.ing.arch. Nives Momar, dipl.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch.
Pačat Gradske skupštine Grada Zagreba:	M.P. Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.jur.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pačat nadležnog tijela:

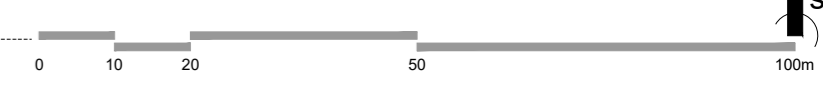
(ime, prezime i potpis)

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.b. ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

M.J. 1:1000



### LEGENDA

#### GRANICE

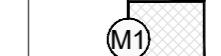
GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

post. plan.



STAMBENA NAMJENA



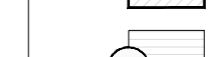
MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA predškolska (D4)



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)



JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1), dječje igralište (DI)



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GRANICE KORIDORA

CESTA

CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA

#### POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

post. plan.



EKI PODZEMNI VOD



SVJETLOVOD



RADJSKI VOD



VOJNI RADIO-RELEJNI KORIDOR

### GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO**

Naziv kartografskog prikaza: **2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
2.b. ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE**

Broj kartografskog prikaza: 2.b.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000

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 br. 4/26)

Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)

Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**  
Trg S. Radića 1, Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kaseš, univ.mag.oec.

Sružni izrađivač: **zavod za prostorno uređenje grada zagreba**

Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan: M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana: M.P.

Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica

Sružni tim u izradi plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.

Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom. Ivan Šulentić, dipl.ing.arh. Tena Žic, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch.

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

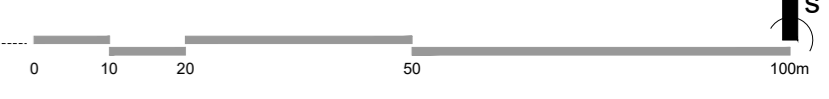


# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.d. VODOOPSKRBA I ODVODNJA

M.J. 1:1000



**LEGENDA**

**GRANICE**  
GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

**RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**

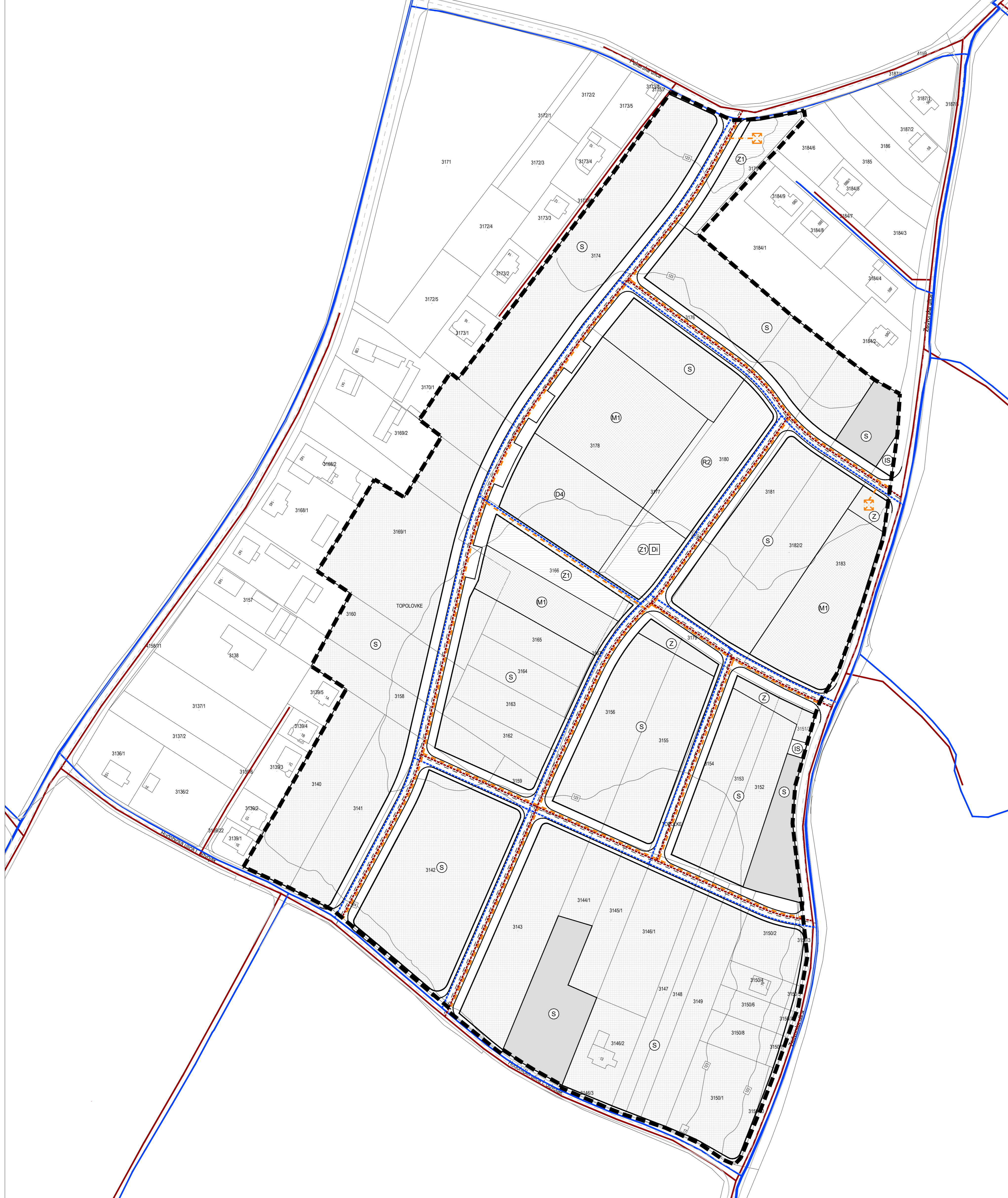
- STAMBENA NAMJENA
- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA predškolska (D4)
- SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)
- JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1), dječje igralište (DI)
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

**VODNOGOSPODARSKI SUSTAV VODOOPSKRBA**

- MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD
- VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

**ODVODNJA OTPADNIH VODA**

- ODVODNJA (SANITARNA)
- ODVODNJA (OBORINSKA)
- RETENCIJSKA ILI INFILTRACIJSKA GRAĐEVINA



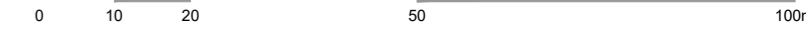
GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.d. VODOOPSKRBA I ODVODNJA
Broj kartografskog prikaza:	2.d.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1.000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 4/26)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)	Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine
Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine
Nositelj izrade:	GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	M.P. _____ Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kasej, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:	ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	M.P. _____ Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade plana:	M.P. _____ Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh. Danijel Zdoć, dipl.ing.prom. Tena Žic, dipl.ing.arh. Ivan Šulentić, dipl.ing.arh. Tena Žic, dipl.ing.arh. Marta Turk, mag.ing.arch.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	M.P. _____ Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	(ime, prezime i potpis)

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.e. DISTRIBUCIJSKI SUSTAV PRIRODNOG PLINA

MJ. 1:1000



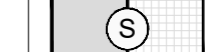
### LEGENDA

#### GRANICE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

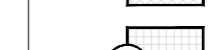
post. plan.



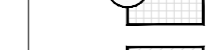
STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA predškolska (D4)



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija (R2)



JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park (Z1), dječje igralište (DI)



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GRANICE KORIDORA

CESTA

CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA

#### ENERGETSKI SUSTAV

CJEVNI TRANSPORT PLINA

post. plan.



SREDNJETLAČNI PLINOVOĐ

### GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO**

Naziv kartografskog prikaza: PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
2.e. DISTRIBUCIJSKI SUSTAV PRIRODNOG PLINA

Broj kartografskog prikaza: 2.e. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000

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 br. 4/26)

Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)

Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**  
Trg S. Radića 1, Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.

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/tijela koje je izradio plan: M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj  
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana: M.P.

Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.,  
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh. Danijel Zdoć, dipl.ing.prom.  
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Ivan Šulentić, dipl.ing.arh. Tena Žic, dipl.ing.arh.  
Nives Mornar, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch.

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)

Pečat nadležnog tijela:

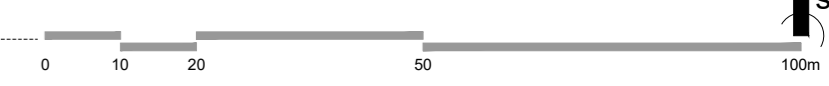
(ime, prezime i potpis)

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

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

Mj. 1:1000



### LEGENDA

#### GRANICE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

CESTA

CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA

#### PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

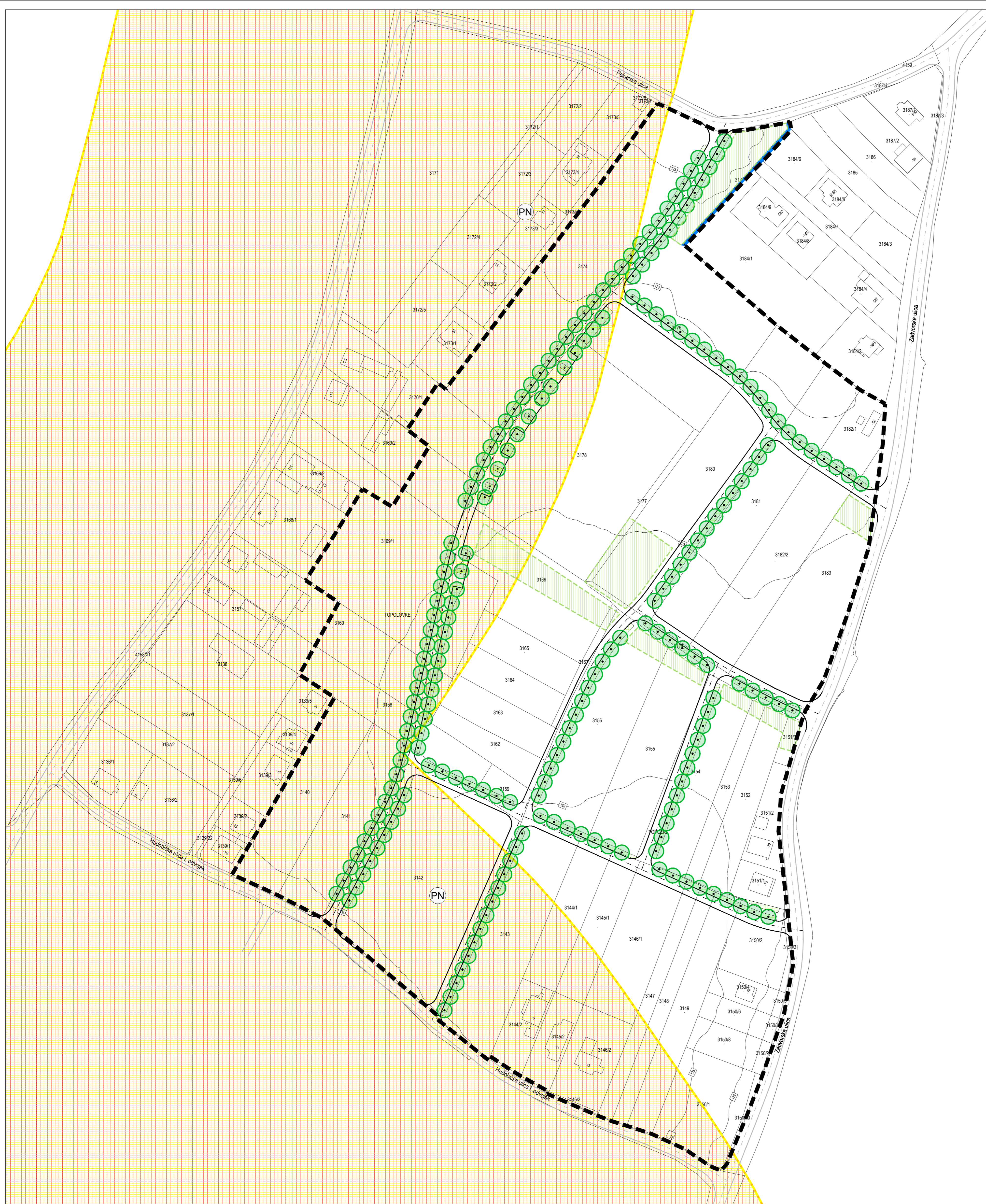
PN OŠTEČEN PRIRODNI ILI KULTIVIRANI KRAJOBRAZ (PN - PRENAMJENA)

PODRUČJE POTENCIJALNO UGROŽENO BUKOM

OZELENJIVANJE

VODNO DOBRO

PLANIRANI DRVOVED



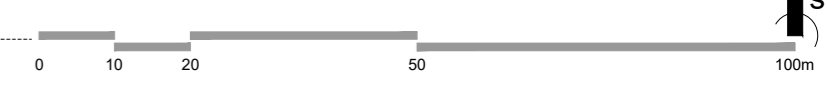
GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO
Naziv kartografskog prikaza:	3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 3.a. OBLICI ZAŠTITE
Broj kartografskog prikaza:	3.a.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1.000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 4/26)
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)	Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine
Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine
Nositelj izrade:	GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	M.P. _____ Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kasej, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:	ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	M.P. _____ Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade plana:	M.P. _____ Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom. Ivan Šulentić, dipl.ing.arh. Tena Žic, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	M.P. _____ Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	(ime, prezime i potpis)

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

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

Mj. 1:1000



### LEGENDA

#### GRANICE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### OBLICI KORIŠTENJA

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

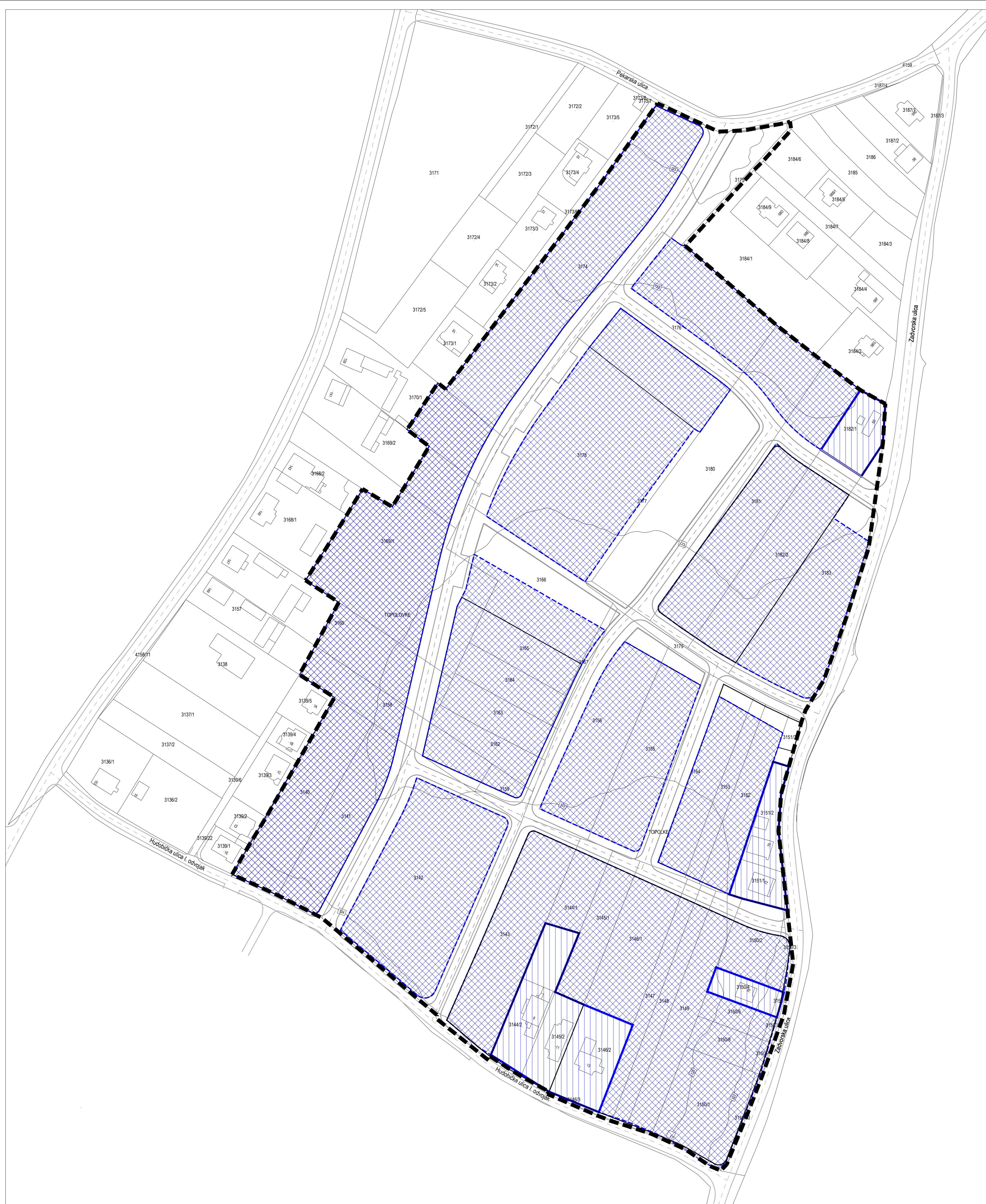
NOVA GRADNJA

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



GRANICE KORIDORA

CESTA

CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA



### GRAD ZAGREB

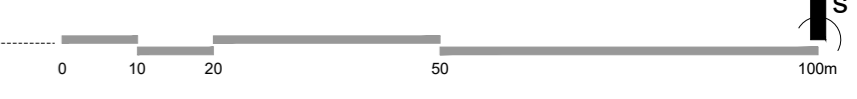
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO		
Naziv kartografskog prikaza:	3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 3.b. OBLICI KORIŠTENJA I UREĐENJA		
Broj kartografskog prikaza:	3.b.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1.000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 42/23)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Zadvorsko ("Službeni glasnik" Grada Zagreba br. 4/26)		
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)	Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine		
Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine		
Nositelj izrade:		GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kaseš, univ.mag.oec.	
Stručni izrađivač:		zavod za prostorno uređenje grada zagreba Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.	
Pečat odgovornog voditelja izrade plana:	M.P.	Odgovorni voditelj izrade plana: Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana: 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 Zdoic, dipl.ing.prom. Tena Žic, dipl.ing.arh.	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	
		(ime, prezime i potpis)	

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

## 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

M.J. 1:1000



### LEGENDA

#### GRANICE

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### NAČIN I UVJETI GRADNJE

STAMBENE I STAMBENO-GOSPODARSKE GRADEVINE samostojeće SS max. 2 stambene jedinice kig = 30% E<sub>max</sub> = P + 1 + Pk H = 9,0 m

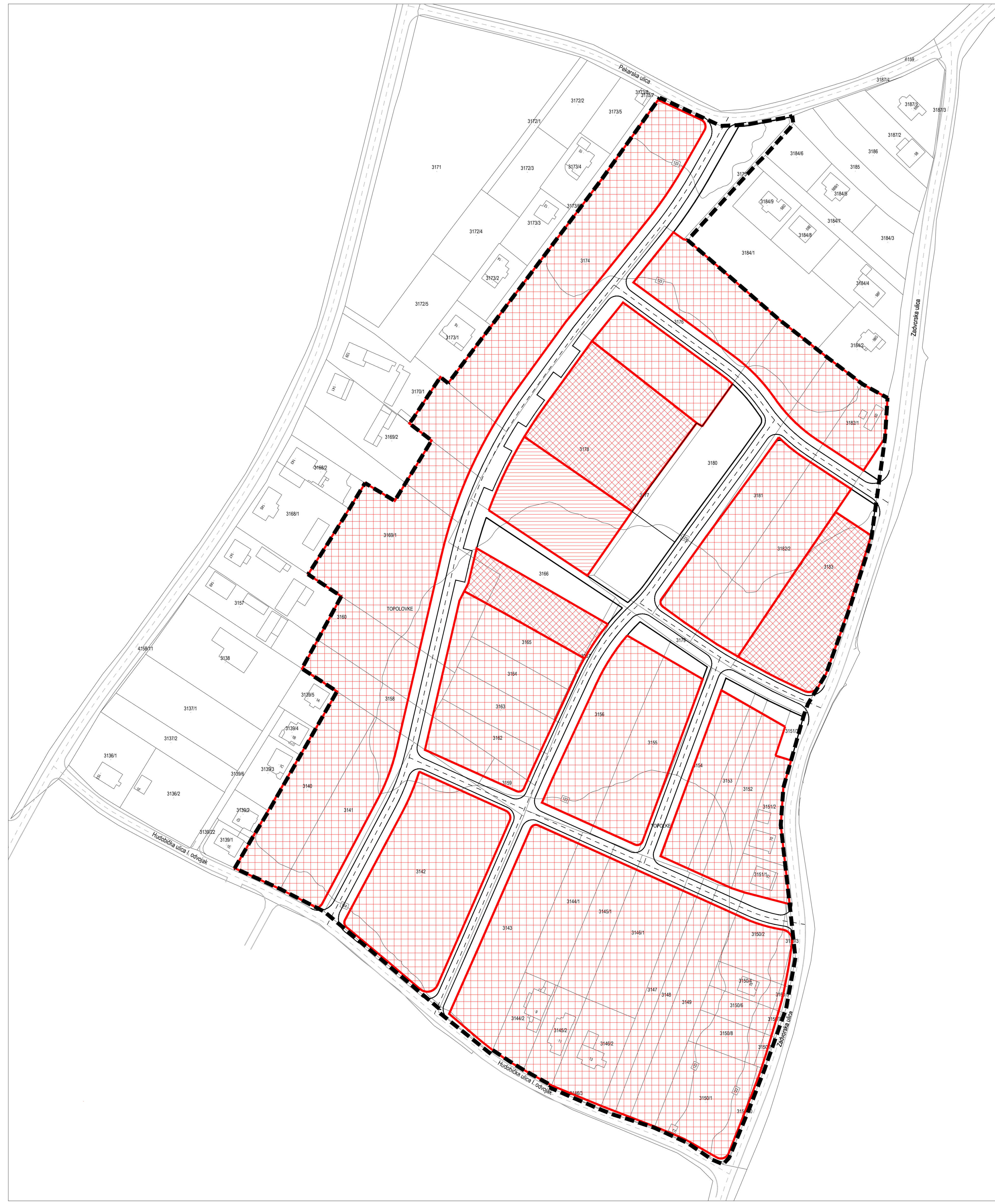
STAMBENE I STAMBENO-GOSPODARSKE GRADEVINE samostojeće SS, poluugradene PU max. 3 stambene jedinice kig = 30% / 40% E<sub>max</sub> = P + 1 + Pk H = 9,0 m

MJEŠOVITA GRADNJA STAMBENE I STAMBENO-GOSPODARSKE GRADEVINE samostojeće (SS) kig = 30% E<sub>max</sub> = P + 1 + Pk/Uk H = 11,5 m

GRADEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - PREDŠKOLSKE kig = 30% E<sub>max</sub> = P + 1 + Pk/Uk

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GRANICE KORIDORA  
CESTA  
CESTA IZVAN OBUHVATA PLANA



GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>NAČIN I UVJETI GRADNJE</b>	
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1.000
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 br. 4/26)	
Javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 13. siječnja 2025.), te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba (od 14. siječnja 2025.)	
Javni uvid održan je od 15. siječnja do 13. veljače 2025. godine	
Ponovna javna rasprava objavljena je u dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama MPGI i Grada Zagreba	
Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025. godine	
Nositelj izrade: <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Pročelnica Ana Pavičić Kasej, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač: <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b>	Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	Odgovorna osoba izrađivača Plana:
M.P.	Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade plana:	Odgovorni voditelj izrade plana:
M.P.	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi plana: Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.	Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh. Danijel Zdoic, dipl.ing.prom. Ivan Šulentić, dipl.ing.arh. Tena Žic, dipl.ing.arh. Ana Topić, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:
M.P.	Matej Mišić, mag.iur.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO

## C. Obrazloženje Plana

Zagreb, siječanj 2026.

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**

---

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.

<b>GRAD ZAGREB</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZADVORSKO</b>	
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 4/26)
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 dnevnom tisku (Jutarnji list, od 17. studenog 2025.) te na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 20. studenog do 4. prosinca 2025.
Nositelj izrade:	 <b>GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE</b> Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  _____ Pročelnica Ana Pavičić Kaselj, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:	 <b>zavod za prostorno uređenje grada zagreba</b> Sjedište: Ul. Republike Austrije 18 Privremena adresa: Martičeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  _____ Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja Plana:  M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana:  _____ Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana: 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 Zdolec, dipl.ing.prom. Tena Žic, dipl.ing.arh.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:  M.P.	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 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.

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, Havidić 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 Zadvorskog, a manjim (cca 2,52 ha) unutar administrativnih granica naselja Hudi Bitek. Površina naselja Zadvorskog iznosi 2,1 km<sup>2</sup> (211 ha), a naselje broji 1.260 stanovnika (prema popisu stanovništva 2021.). Površina naselja Hudi Bitek iznosi 1,9 km<sup>2</sup> (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 Zadvorskog te obuhvaća uglavnom neuređeni dio građevinskog područja dijela naselja Zadvorskog 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.



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 vodozaštitnih 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 površina<sup>1</sup>. 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. Infrastrukturna 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

<sup>1</sup> Izvor: [biportal.hr/gis/](http://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 m<sup>3</sup>) uz pojedinačna domaćinstva.

Vodoposkrbni 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

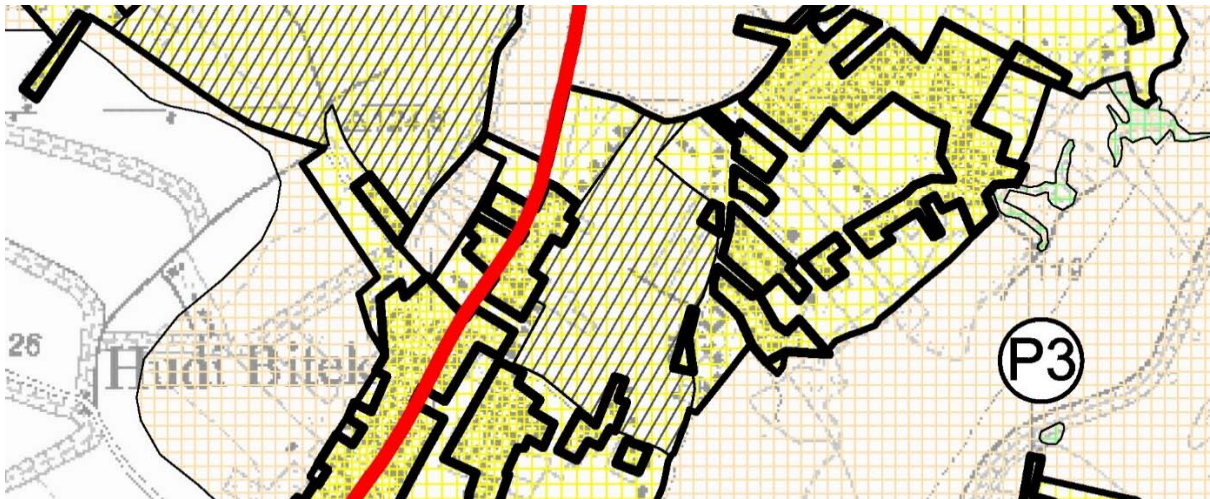
Unutar obuhvata Plana **nema zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.**

### 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 Zadvorsko i Hudi Bitek pod nazivom „**Urbanistički plan uređenja naselja Zadvorsko**“. 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.

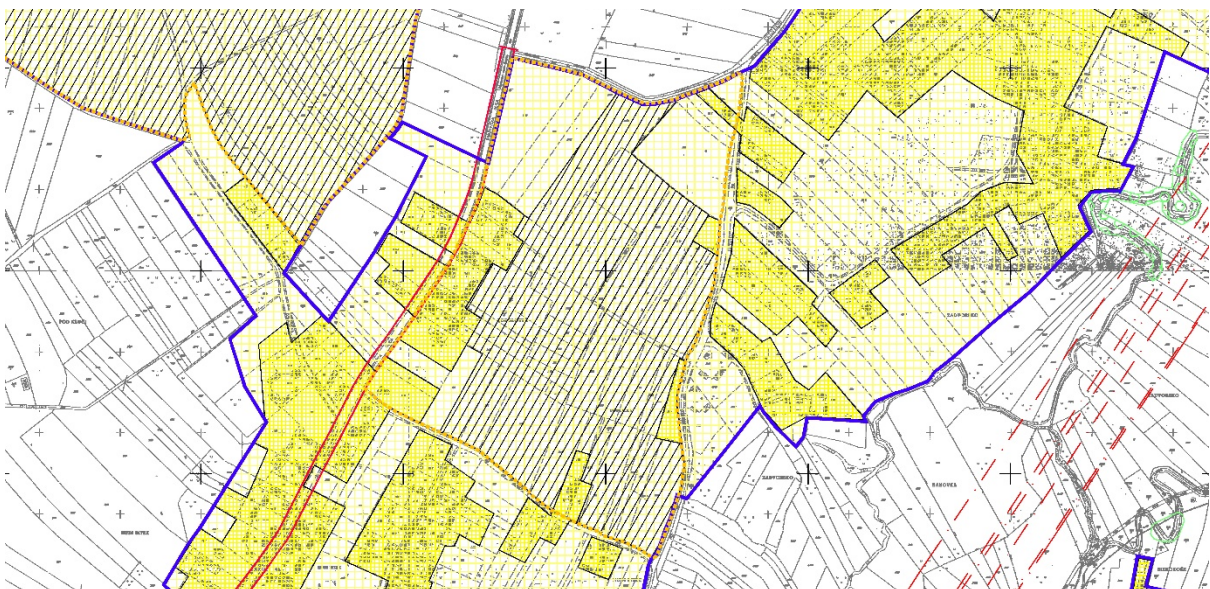
### 1.1.5.1. Korištenje i namjena prostora

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:

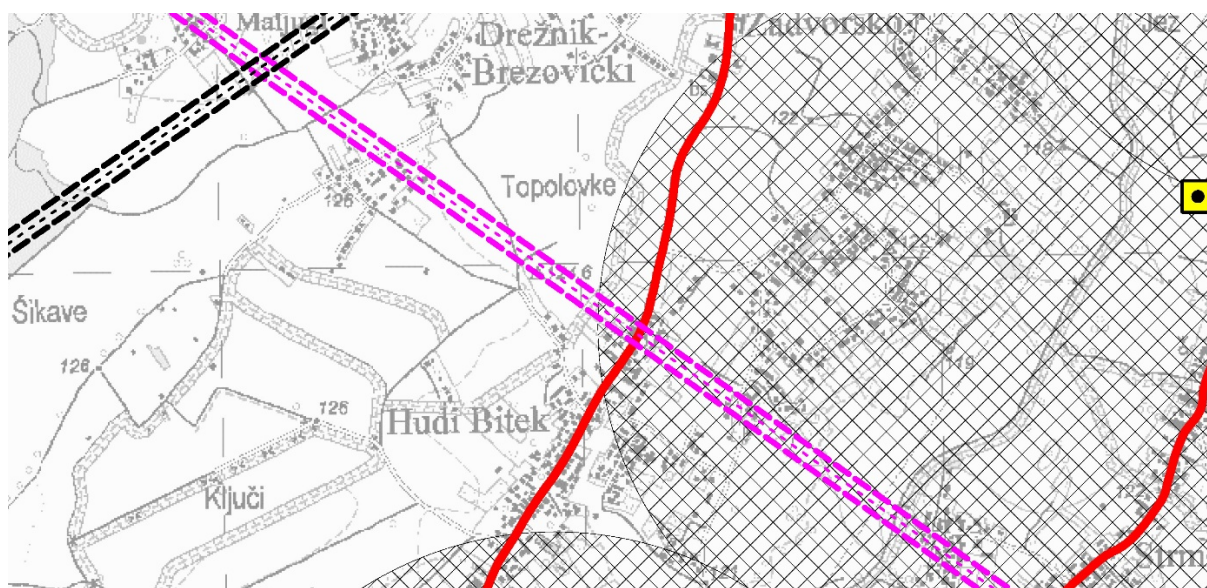
- gradnju (pretežito stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sport i rekreaciju, površine komunalnih i prometnih infrastrukturnih sustava i mreža, groblja, gospodarenje otpadom i sl.);
- neizgrađene površine (javne zelene površine, zaštitne zelene površine, vode) koje se mogu uređivati 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.

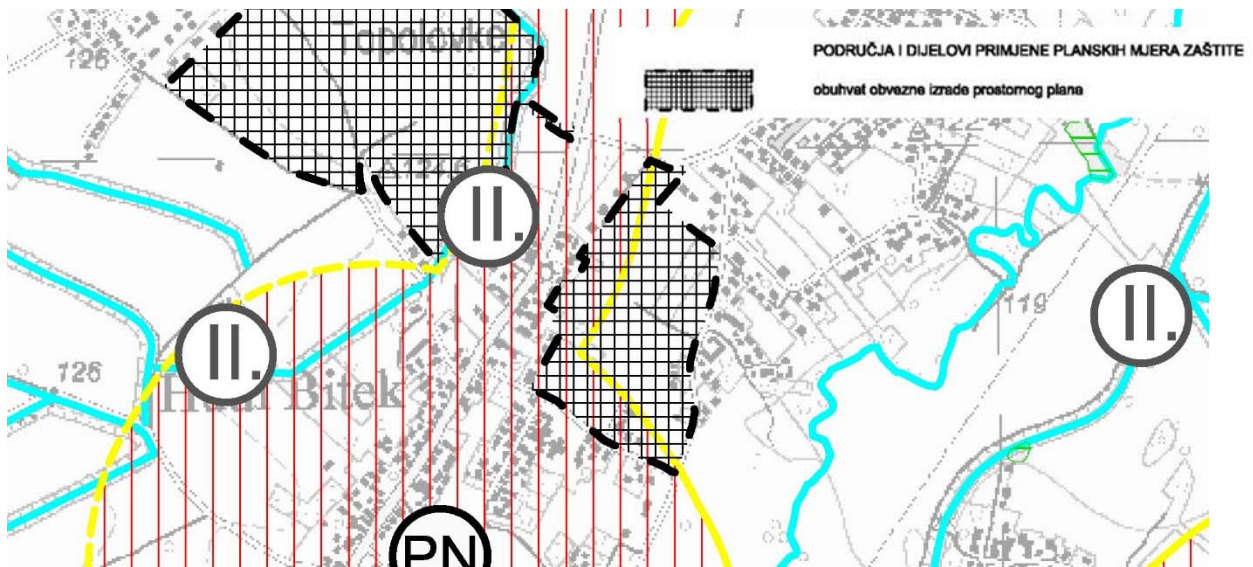
#### **1.1.5.3. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti**

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.



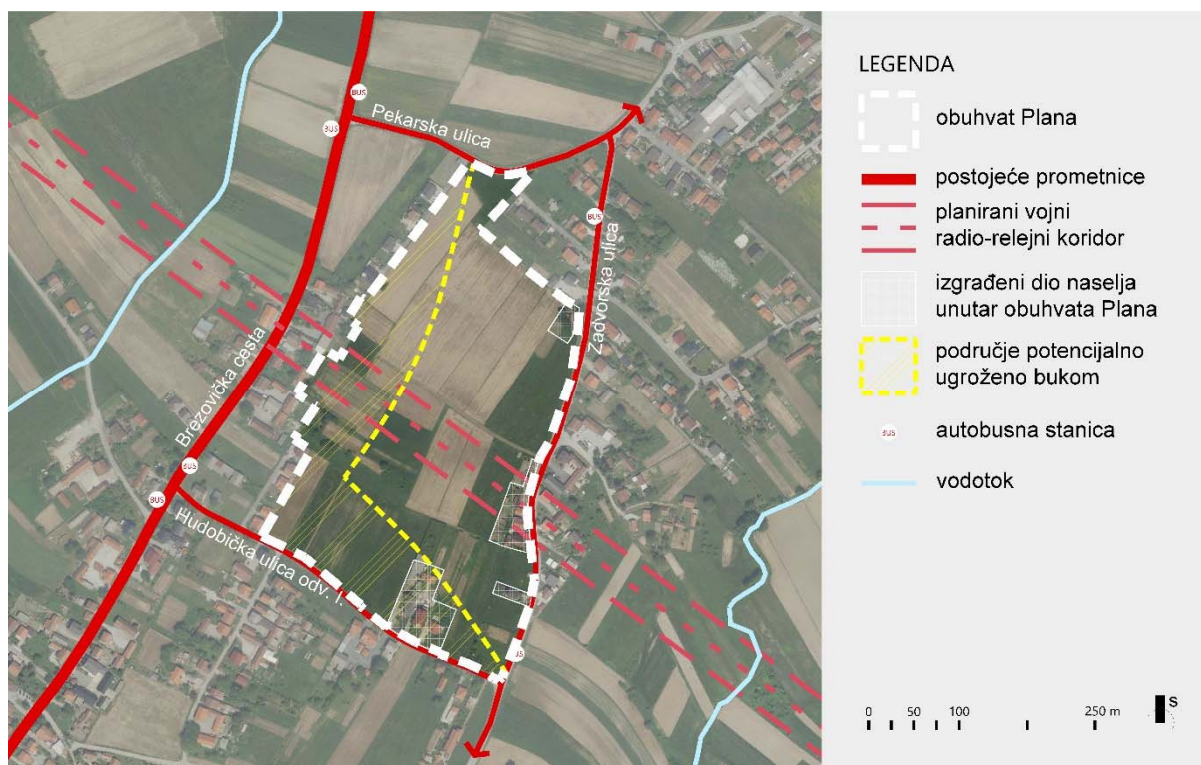
Slika 15. Prostorni plan Grada Zagreba - Izvadak iz kartografskog prikaza 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*

#### 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 međutjecaja 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 km<sup>2</sup>) i Hudi Bitek (1,9 km<sup>2</sup>)

naselje	Zadvorsko		Hudi Bitek	
	broj stanovnika	gustoća st/km <sup>2</sup>	broj stanovnika	gustoća st/km <sup>2</sup>
godina popisa stanovništva				
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 3m<sup>2</sup> 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 poticat će se „zelena gradnja“ i korištenje obnovljivih izvora energije kako bi građevine, odnosno cijeli prostor bio samodostatan, a u cilju provedbe dugoročnog nacionalnog programa gradnje zgrada gotovo nulte energije (nZeb).

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenje prostora

**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 m<sup>2</sup>, manje predškolske ustanove i škole, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (tih 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, patronažna 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 Zadvorsku 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> odnosno zauzima 2 % površine obuhvata Plana, što premašuje površinu od 3 m<sup>2</sup> 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 drvored 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		0,46	4,0
izgrađeno		6,95	61,0
neizgrađeno			
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
<b>UKUPNO</b>		<b>11,4</b>	<b>100%</b>

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> GBP-a
drugi poslovni sadržaji	1,5 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a
ugostiteljski sadržaji (restorani, kafići...)	4,5 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a ili 1 PGM/8 sjedećih mjesta
igrališta s gledalištima	1 PGM/20 sjedala i 1 autobus/500 mjesta
ambulante, poliklinike, domovi zdravlja, socijalne ustanove I sl.	2 PGM/100 m <sup>2</sup> GBP-a
školske i predškolske ustanove	1 PGM/1 grupa djece
prateći sadržaji u naselju	1 PGM/100 m <sup>2</sup> 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 drvoredima 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 ograda 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 Infrastrukturna mreža**

Trase i površine građevina i uređaja komunalne i druge infrastrukturne mreže načelno su prikazane na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža od 2.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 kableske kanalizacije elektroničke komunikacijske infrastrukture u pravilu se vode u pješačkim stazama planiranih ulica. Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama treba izvesti prema posebnim tehničkim propisima i sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Planom se osiguravaju koridori za izgradnju kableske kanalizacije do svih građevina. U prostornom smislu kableska kanalizacija ne narušava postojeće stanje osim u trenutku izgradnje. Gradnja kableske 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 kableskih 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 samostojećim antenskim stupovima.

Postojeći i aktivni samostojeći 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 samostojeći atenski 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.

#### ***Elektroopskrbna mreža i javna rasvjeta***

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

Unutar Plana nema postojeće sredjonaponske 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 elektroopskrbne mreže u koridorima novih ulica i njezinim spajanjem na postojeću elektroenergetsku mrežu.

Unutar Plana planiraju se načelne lokacije za dvije nove samostojeće 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 javnopravnog 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 drvoredi 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 krovne površine.

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 m<sup>2</sup>,
  - za poluugrađene građevine - 300 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
  - za poluugrađene građevine - 480 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 poluugrađeni 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 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.

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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 vjetera, 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 zaravnalog 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 m<sup>2</sup>,
- 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.
- krovovišta 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 parkirališna garažna 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 krovne površine.

### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> GBP-a, sanitarne čvorove, fontane, dječja igrališta te uređivati staze, odmorišta i sl. tako da njihova ukupna površina ne prelazi 5 % ukupne površine parka.

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.

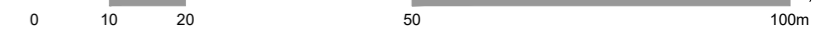
**Prilog 1. Prijedlog parcelacije, strukture izgradnje i osnova  
krajobraznog uređenja - nije službeni dio plana**

# Urbanistički plan uređenja Zadvorsko

zavod za prostorno uređenje grada zagreba

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

MJ. 1:1000



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

