



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB



**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
USA ŠKOLA
[sažetak za javnost]
prijedlog plana**

prosinac, 2020.

ZONA



NARUČITELJ: GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK: Milan Bandić

NOSITELJ IZRADE PLANA: Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada

PROČELNICA: Sanja Jerković, dipl.ing.arh.

**ODGOVORNA OSOBA ZA
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:** Novela Rimay Ferenčak, dip.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA: Zona sto d.o.o.
Frane Petrića 4, 10000 Zagreb

DIREKTOR: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI VODITELJ PLANA: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
ovlaštena arhitektica urbanistica

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Karlo Ivančić, mag.ing.arh. i urb.
Daniela Nagradić, mag.ing.kraj.arh.
Boris Krešić, dipl.ing.građ.

Sukladno razlozima, odnosno ciljevima i programskim polazištima za izradu Plana, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja s obrazloženjem korekcija tekstualnog i grafičkog dijela po točkama Odluke o izradi navedenih u poglavlju 2. Ciljevi Odluke o izradi Plana:

◆ ***preispitivanje mogućnosti promjene rješenja prometne organizacije i načina i uvjeta priključenja***

S obzirom da je u osnovnom Planu usvojeno prometno rješenje neracionalno u korištenju prostora, ali i skupo za izvedbu, ovim izmjenama i dopunama donosi se novo prometno rješenje koje je u osnovi jednostavnije i u budućnosti isplativije. Novo rješenje predviđa jednostavniju prometnu mrežu s više ulaza u naselje, što će u budućnosti omogućiti veću protočnost vozila i smanjiti opterećenje na glavni ulaz/izlaz s/na Brezovičku cestu.

Na usporednom prikazu vidljivi su kartografski prikazi 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- Promet iz osnovnog Plana te novo rješenje I. Izmjena i dopuna Plana.

Glavni ulazi zadržani su sa sjeveroistočne, jugoistočne i jugozapadne strane obuhvata Plana, a planiran je još jedan sporedni ulaz sa sjeverne strane i jedan sa zapadne.

Kolni promet planiran je kao glavna kružna prometnica oko središnjeg dijela naselja iz koje se nastavljaju prometnice prema navedenim ulazima u naselje. Na taj način rasterećen je glavni ulaz/izlaz na Brezovičku cestu i omogućen brži protok vozila kroz naselje. U važećem Planu prometno rješenje bilo je obvezujuće, na način da su planirane slijepe prometnicama kojima se rješavalo pitanje pristupa u pojedine zone stambene namjene. Predloženo novo rješenje omogućava veću slobodu te će se budući priključci stambenih i stambeno-gospodarskih građevina rješavati aktevima za provedbu plana ili aktevima za gradnju.

Biciklistička staza planirana je kao kružna staza oko središnjeg dijela naselja s poprečnom stazom koja prolazi kroz središte naselja. Tako planirana povezuje sve glavne javne, društvene i poslovne sadržaje u naselju, kao i zelene zone parkova i odmorišta.

Općenito, pješački promet riješen je mrežom pješačkih staza linearno uz kolne prometnice, no na mjestima gdje se uz prometnice nalaze zone javnog parka, odmorišta ili zaštitnog zelenila pješačka mreža staza se može prilagoditi korištenju prostora te se adekvatno tome predviđa kao organski sistem staza kroz "zelene zone" u različitim širinama. Na nekoliko mjesta predlažu se isključivo pješačke prometnice (na južnom dijelu kod škole i na sjeveroistočnom dijelu kao poveznica sa šetnicom uz potok). Na mjestu između planirane poslovne namjene i škole predlaže se uređenje trga.



◆ preispitivanje mogućnosti udjela stambene namjene te načina i uvjeta gradnje u odnosu na mogućnosti definirane važećim Planom

Preispitivanje mogućnosti udjela stambene namjene unutar obuhvata Plana ostvareno je ukidanjem velike površine javne-društvene namjene na kojoj je planirana gradnja Američke međunarodne škole koja se na tom mjestu neće realizirati.

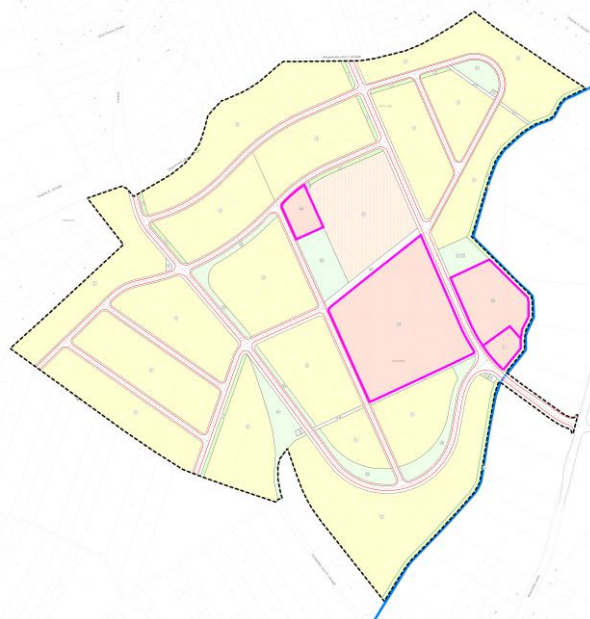
Stoga je stambena namjena planirana u dva prstena (unutarnjem i vanjskom), koja se koncentrično šire od središta naselja. U unutarnjem prstenu oko trga i glavnih javnih sadržaja planiraju se stambeno-gospodarske građevine (višestambena izgradnja) s mješovitom namjenom u prizemlju, koje stvaraju urbaniji doživljaj prostora te tvore pročelje uokolo centralnih sadržaja. U vanjskom prstenu planiraju se stambene građevine niže katnosti kako bi se disperzirala gradnja od centra prema periferiji uz vanjski rub obuhvata Plana, koja je danas već zauzeta neplanski građanim obiteljskim kućama (prizemnicama ili jednokatnicama).

U osnovnom Planu planirana je samo jedna kazeta S-1 za gradnju stambeno-gospodarske građevine, a ovim Izmjenama i dopunama predlaže se povećanje za još 5 kazeta kako bi se ostvario urbaniji centar naselja i povećala iskoristivost prostora u stambene, ali i poslovne svrhe.

**◆ preispitivanje mogućnosti promjene udjela javne i društvene namjene**

Američka međunarodna škola bila je okosnica rješenja osnovnog Plana. Izgradnjom škole na drugoj lokaciji velika površina unutar obuhvata Plana predviđena za tu namjenu postala je nepotrebna te je ona ovim Izmjenama i dopunama prenamjenjena u stambenu i gospodarsku namjenu.

Sukladno zahtjevu Gradskog ureda za obrazovanje (KLASA: 350-02/19-002/30, Urbroj: 251-10-24-20-4, Zagreb, 12. listopada 2020.) zadržavaju se dvije zone predškolske namjene (D4-1 i D4-2) za sveukupno 14 odgojnih jedinica te se povećava planirana zona školske namjene (D5-1) za 400 učenika na njih 560 u 20 razrednih odjela.



Parcela predviđena za gradnju dječjeg vrtića s 10 odgojnih jedinica zadržava se na istom mjestu, u istoj površini i s istim uvjetima za gradnju.

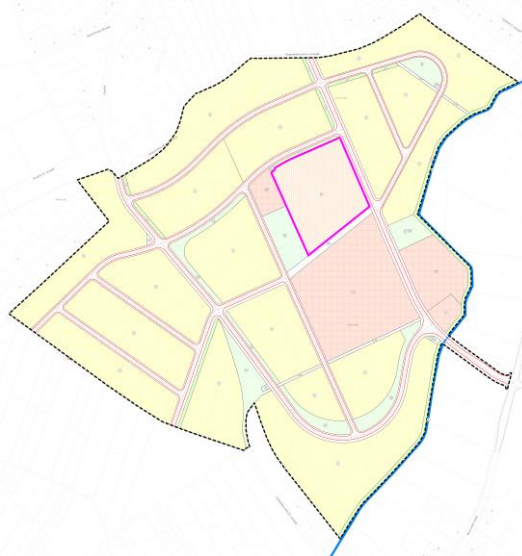
Parcela predviđena za gradnju dječjeg vrtića s 4 odgojne skupine planirana je na približno istom mjestu kao i u osnovnom Planu, s tim da je parcela povećana u odnosu na osnovni Plan.

Na mjestu planirane površine za plinsku infrastrukturu (plinskog spremnik) planirana je društvena namjena (D) na kojoj je moguće smjestiti bilokoju građevinu javne i društvene namjene s pratećim sadržajima (vatrogasni dom, dom za starije i nemoćne osobe, vjerske građevine i sl.).

◆ *preispitivanje mogućnosti uvođenja nove gospodarske namjene, poslovne - pretežito trgovačke*

S obzirom na novoplanirani veći broj stanovnika u naselju, planiran je i smještaj poslovne namjene pretežito trgovačke u centru naselja. Unutar planirane poslovne namjene moguća je gradnja manjeg trgovačkog centra s tržišnim dijelom za prodaju lokalno proizvedenih proizvoda te drugih poslovnih sadržaja potrebnih za funkcioniranje naselja.

U Odredbama za provedbu određeni su uvjeti i način gradnje poslovnih građevina te je dodan članak 26a.



◆ *preispitivanje mogućnosti razmještanja javnih zelenih površina i površina sportsko-rekreacijske namjene u odnosu na ostale zahvate radi postizanja bolje kvalitete života u naselju*

Radi postizanja veće kvalitete života u naselju Planom je formiran „zeleni prsten“ – tj. linearni park koji se nalazi uz glavnu prometnicu i koji povezuje veće parkovne površine kao i ostale centralne sadržaje. Unutar „zelenog prstena“ planirani su javni parkovi (Z1) i odmarališta (Z3) u kojima se mogu smjestiti dječja igrališta i ostali slični sadržaji za igru i druženje, paviljoni raznih namjena i prateća infrastruktura.

Sportska i rekreacijska zona (oznaka R2) će se urediti kao negradiva zelena površina namijenjena rekreacijskim aktivnostima (trim staza, košarkaško-odbojkaško igralište, mali nogomet, badminton i



sl.), a planirana je na drugom mjestu, ali na većoj površini u odnosu na osnovni Plan.

Osim toga planiraju se i zaštitne zelene površine (Z), koje više nisu samo uz potok, već i uz građevine i prometnice.

◆ *preispitivanje mogućnosti smještaja reciklažnog dvorišta*

Sukladno poglavlju 2.3.2.8. Gospodarenje otpadom Prostornog plana Grada Zagreba stavak (2) „*Gradnja i uređenje reciklažnih dvorišta, manjih komunalnih baza i drugih manjih komunalnih građevina moguća je unutar svih površina, sukladno posebnim propisima.*“ Tako je ovim Planom dana mogućnost da se unutar stambene namjene planira i reciklažno dvorište ovisno o budućim potrebama naselja i Gradske četvrti Brezovica.

U članku 7. stavak (2) Odredbi za provođenje dodana je 7. alineja koja glasi:

- reciklažno dvorište.

◆ *omogućiti rješenje komunalne infrastrukture kao ekološko i održivo, temeljeno na ublažavanju i prilagodbi klimatskim promjenama*

Kako bi buduće rješenje komunalne infrastrukture unutar Plana bilo izvedeno kao ekološko i održivo, planira se:

- uvođenje plinoopskrbe i dovođenje tog energenta do svih potrošača,
- korištenje alternativnih izvora energije,
- smještanje trafostanice na zaštitnim zelenim površinama tj. okruženo javnim zelenilom.

Rješenje komunalne infrastrukture prikazano je na kartografskim prikazima:

2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

2.1. Promet

2.2. Pošta i telekomunikacije

2.3. Elektroenergetika

2.4. Plinoopskrba

2.5. Vodnogospodarski sustav - vodopskrba i korištenje voda

2.6. Vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda,

te opisano u poglavlju 4. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

◆ *uskladiti odnosno transformirati cjelokupnu digitalnu verziju Plana - uskladiti sve kartografske prikaze sa službenim projekcijskim koordinatnim sustavom HTRS96/TM*

Plan je izrađen na službenoj podlozi koju je dostavio Gradski ured za katastar i geodetske poslove u službenom projekcijskom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Svi kartografski prikazi izrađeni su iznova na novoj podlozi.

U tablici u nastavku usporedni je prikaz površina iz osnovnog plana i planiranih površina ovim Izmjenama i dopunama Plana.

NAMJENA		OSNOVNI PLAN		PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA		POVEĆANJE/ SMANJENJE
		POVRŠINA (ha)	POSTOTAK (%)	POVRŠINA A (ha)	POSTOTAK (%)	POVRŠINA (ha)
Pretežito stambena namjena (S)	Stambena	17,03	55,31	13,55	43,82	-3,48
	Stambeno-gospodarska	0,67	2,17	5,58	18,04	+4,91
	ukupno	17,7	57,48	19,13	61,86	+1,43
Javna i društvena namjena (D)	Društvena namjena (D)	1,05	3,41	0,15	0,48	-0,9
	Predškolska (D4)	0,92	2,98	0,92	2,97	0
	Školska (D5)	3,5	11,36	2,32	7,50	-1,18
	ukupno	5,47	17,75	3,39	10,96	-2,08
Poslovna namjena- Pretežito trgovačka (K2)		-	-	1,43	4,62	+1,43
Športsko rekreacijska namjena (R2)		0,27	0,9	0,33	1,06	+0,06
Zaštitne zelene površine (Z)		0,44	1,43	0,69	2,23	+0,25
Javne zelene površine	Javni park (Z1)	0,87	2,82	0,65	2,10	-0,22
	Odmorište (Z3)	0,52	1,68	0,67	2,16	+0,15
	ukupno	1,39	4,50	1,32	4,27	-0,07
Površine infrastrukturnih sustava (IS)		5,52	17,92	4,63	15	-0,89
UKUPNO		30,79	100	30,92	100	+0,13