

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Poštovani,

potrebno je istaknuti kako je pozitivan iskorak činjenica da nakon dugo godina gledamo prijedlog izmjena i dopuna GUP-a koji u fokusu ima javne potrebe, te koji radi planske iskorake u smislu tema zelene infrastrukture i unapređenja prostornih kvaliteta. Sagledavši cijeli plan u ovom kratom roku iznosimo nekoliko generalnih primjedbi koje se prvenstveno odnose na daljnje unaprijeđenje participacije, prvenstveno stručne javnosti:

- prvo i osnovno, riječ je o izmjenama i dopunama, što znači da se zadržava osnovna struktura izvornog GUP-a - koji je koncepcijski promašen, prekomjerno usmjeren na provedbu, te čija implementacija kroz zadnjih nekoliko desetljeća pokazuje da je od takvog koncepta potrebno odustati;
- kako je riječ o "sanacijskom" postupku, koji ima za cilj kratkoročno sanirati stanje trenutnog GUP-a (uz određena planska poboljšanja) postavljaju se dva osnovna pitanja:

(1) zbog čega stručna rješenja nisu do kraja jasna i dosljedna nego ostavljaju prostor za interpretacije. Primjer je nova namjena ZIS potoka Čnomerec koja je u suprotnosti s idejom zadržavanja i dodatno proširenja mogućnosti gradnje zone Mandlove ulice kao vrijednog gradskog prostora, a što predstavlja jedini i jedinstveni široki potez u kojem je još uvijek moguće realizirati povezivanje vrha Sljeme s rijekom Savom putujući kroz prirodne i ozelenjene poteze. Drugi primjer je nedostatak odredbi o sanaciji prostora, posebno prostora na kojima pretežu ozakonjene nezakonito izgrađene građevine, ali imamo stručnu odluku o proširenju postojećeg UPU Groblje Miroševac - jug kao novi UPU Miroševac jug koji obuhvaća širu zonu i sigurno će morati imati odredbe urbane sanacije. Pitanje je zašto ovaj pristup nije primijenjen na druge lokacije. Smatramo kako nedostatak dosljednosti i bolje usmjerenosti na samo određene teme, a ne pokušaj sanacije cijelog GUP-a bi poslao bolju poruku i u konačnici bi imali manje nedoumica.

(2) zašto nije pokrenut paralelni dugoročni proces izrade novog planskog dokumenta (novog GUP-a), što prvenstveno podrazumijeva izradu stručnih podloga uz pokretanja javne rasprave na temelju koje će se artikulirati dugoročna vizija razvoja Grada Zagreba?

- u tom smislu, a vezano uz planski dokument o kojem se raspravlja, pitanje je na koje razdoblje je on planiran, te na čemu se temelje njegova planska rješenja - koja nisu detaljno

obrazložena u priložima planskog dokumenta (u tekstu obrazloženja samo se taksativno navode teme kategorizirane prema ciljevima, odnosno kao polazište plana navedene su pojedine strategije, rezolucije, urbane agende i sl.)

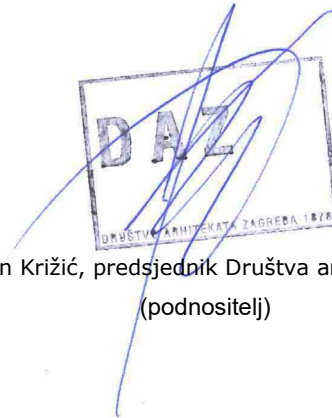
- također, premda navedeni ciljevi predstavljaju poboljšanje planskog dokumenta, postavlja se pitanje gdje su ostali ciljevi razvoja grada: što je s prometnim sustavom i postoji li prometna studija na kojoj je temeljen ovaj postupak, što je s ekonomijom grada (na koji je način razmatran ekonomski razvoj u nadolazećem periodu?), je li razmotren ukupan potencijal brownfield područja i urbane obnove, koji su ciljevi u smislu stambene politike a koji u smislu razvoja turizma, što je sa Savom a što sa željeznicom?
- u konačnici, a vezano uz navedeni proces participacije, premda je pohvalno to što su građani i struka bili uključeni u ranijoj fazi izrade plana, svakako je bilo potrebno u većoj mjeri strukturirati sam način sudjelovanja (upitna je stručna utemeljenost ovog participativnog procesa), a uključivanje vijeća gradske četvrti kao posrednika participacije svakako nije stručno utemeljeno, osobito kada se govori o temama javnog interesa, jer je riječ o političkim tijelima koje provode vlastite lokalne politike a ne o stručnim tijelima koja mogu objektivno prikupljati i valorizirati iznesene stavove građana

.....12.7.2024.....

(datum)

- PRILOG:
1. Izvod iz katastarskog plana
  2. Izvadak iz posjedovnog lista
  3. Ostalo

(prilog nije obavezan)



Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba

(podnositelj)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Predlažemo da se u područjima namjene M0 (Mješovita namjena gradskog središta - Čl. 10. a.) odredbe izmjene na sljedeći način.

- (1) Na površinama mješovite namjene gradskog središta pretežito se planira gradnja, rekonstrukcija i zamjenska gradnja zgrada stambene namjene uz uravnoteženi odnos stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i javnih namjena s pratećim sadržajima, a što će biti uređenja urbanističko-konzervatorskim prostornim planom uređenja.
- (2) Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine isključivo stambene namjene, a ostalih namjena prema odredbama plana iz prethodnog stavka.
- (3) Na površinama mješovite namjene gradskog središta, mogu se graditi i uređivati prostori koji se mogu graditi u namjena S i M1.
- (4) Sadržaji iz prethodnog stavka mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha, u sklopu stambene građevine ili u zasebnoj pomoćnoj građevini i mogu iznositi najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici. Za gradnju škola i uređenje parkova ne primjenjuje se ograničenje najveće dozvoljene površine čestice.
- (4) Na površinama mješovite namjene gradskog središta na obodu bloka rekonstrukcija stambenih građevina u stambeno-poslovne moguća je samo uz prenamjenu sadržaja u prizemlju građevine u poslovnu namjenu.
- (5) Na površinama mješovite namjene gradskog središta ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.
- (6) Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Uvođenjem posebne namjene M0 prihvaćamo stručni stav izrađivača kako je zonu povijesne jezgre potrebno promišljati drugačije, no smatramo kako je ključno do izrade svih daljnjih studija i prostornoplanskih dokumenata fokus povijesne jezgre potrebno vratiti na isključivo stambenu namjenu.

.....12.7.2024.....

(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)



**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana

2. Izvadak iz posjedovnog lista

3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Uvidom u Plan ustanovljeno je kako pojam “**Priuštivo stanovanje**“ u istom ne postoji te kako cijela kategorija koja okuplja razne tipove takvog stanovanja Planom nije prepoznata. Prepoznavanje priuštivog stanovanja od strane Plana stvorili bi se temelji za jednostavniju realizaciju takvih projekata koji mogu biti definirani i regulirani posebnim gradskim odlukama te bi se dala podrška i poticaj organizacijama koje se bave uvođenjem novih modela priuštivog stanovanja u hrvatski okvir.

Predlažemo stoga da se nacrt plana korigira na sljedeći način:

Uvođenje pojma “**priuštivo stanovanje**“ u Pojmovnik (Čl. 6.), definiranog na sljedeći način: “Pod pojmom “priuštivo stanovanje“ podrazumijevaju se oni modeli izgradnje i upravljanja stambenim jedinicama kojima se osigurava financijska dostupnost stanovanja širokom dijelu stanovništva s ciljem sprečavanja društvene segregacije i zaštite stanovanja kao temeljne funkcije grada. Priuštivo stanovanje podrazumijeva gradnju i rekonstrukciju stambenih, stambeno-poslovnih te poslovno-stambenih zgrada kojom se pri izdavanju akata za provedbu prostornog plana dokazuje pravni interes kojim je osigurana dugoročna financijska dostupnost stambenih jedinica, sukladno posebnom propisu, odnosno planskoj odredbi.“

U Čl. 9. dodati stavak 7 koji glasi “Udio priuštivog stanovanja i način realizacije takvih stambenih jedinica u površinama za stanovanja regulira se Odlukom Skupštine Grada Zagreba.“

.....12.7.2024.....

(datum)

**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana

2. Izvadak iz posjedovnog lista

3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba

(podnositelj)



.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

**OBRAZLOŽENJE:**

Predlažemo prenamjenu prostora određenog za gradski projekt - **zone Mandlova-Maksimirska iz Mgp (mješovita namjena gradskog projekta) u Z1 (javni park).**

Smatramo da se radi o iznimno vrijednom prostoru koji predstavlja dio šireg zelenog sustava i poteza od Medvednice, preko željezničke pruge, kampusa Borongaj i Ulice grada Gospića do Savice-Šanci kao jedinog preostalog mogućeg **kontinuiranog zelenog spoja** od krajnjeg sjevera do krajnjeg juga ovog dijela grada. Ovaj iznimno vrijedan potez potrebno je dodatno zaštititi i očuvati, te bi u budućem novom planu on mogao predstavljati površinu zelenog i infrastrukturnog sustava (ZIS). U suprotnom razvoj gradskog projekta kao stambenog naselja može u potpunosti blokirati ovaj potencijalni zeleni koridor, kao i rezultirati prevelikom gustoćom izgradnje u zelenoj zoni između Ravnica i Dubrave.

S obzirom da je navedeni prostor **u cijelosti u gradskom vlasništvu**, ovakva prenamjena ne bi trebala naići na veće prepreke.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

**PRILOG:**

1. Izvod iz katastarskog plana
2. Izvadak iz posjedovnog lista
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)



.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

GUP Zagreba koji je u svojoj osnovnoj strukturi je koncepcijski promašen, prekomjerno usmjeren na provedbu, potrebno je pročitati jasnim odredbama za provedbu, a gdje to nije moguće propisati detaljnije planove i alate za daljnje provjere i razradu. U tom smislu razumljivo je propisivanje Urbanističkih planova uređenja na moramo upozoriti na nekoliko ključnih problema.

Svjesni smo da i danas u GUP-u imamo značajan broj urbanističkih planova uređenja koji su na snazi, ali po njima se ne provode postupci uređenja prostora čime ne ispunjavaju svoju svrhu donošenja. S druge strane imamo i jednako veliki broj urbanističkih planova uređenja za koje ne postoje ni Odluke o izradi zbog nemogućnosti sustava da ih realizira u razumnim rokovima bitnima za razvoj grada. Bitno je upozoriti kako je UPU jedini preostali zakonski alat razrade i provjeru određenih zona i alat za komunalno i infrastrukturno uređenje i opremanje i stvaranje preduvjeta prvenstveno za transformacije određenih zona. Nadamo se kako odluka o uvrštavanju dodatnih UPU-a u prijedlog Odluke podrazumijeva i Odluku o stručnom kadrovskom osnaživanju gradskog Zavoda kao izrađivača koji će u razumnom vremenu za grad moći provesti sve potrebne procedure. Također, nadamo se da ovakva stručna Odluka podrazumijeva i donošenje Odluke Gradske Skupštine o razumnim rokovima sustavnog financiranja provedbe trenutno važećih UPU-a što se prvenstveno odnosi na realizaciju projekata komunalne i društvene infrastrukture.

U sva urbana pravila i ostale odredbe prijedloga Odluke koja određuju obvezu izrade Urbanističkih planova uređenja potrebno je uvrstiti odredbu da izradi urbanističkog plana uređenja prethodi javni natječaj iz članka 99. stavka 9. i 10.

Također, u članku 99. stavku 9. potrebno je nakon točke dodati rečenicu koja glasi: „Nagrađena stručna rješenja služe i kao podloga za izradu programa svih kasnijih izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja“.

U članku 99. stavku 10. potrebno je nakon točke dodati rečenicu koja glasi: „Nagrađena stručna rješenja postaju stručna podloga kasnijih izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja“.

Dodatno je uz sve gradske avenije i poteze prepoznate kao ključne za razvoj grada propisati obvezu izradu cjelovitih studija i analiza kojima prethode javni natječaji iz članka 99. stavka 9. i 10.

U članku 102. stavku 8. nakon točke 7. dodaju se sljedeće točke:

8. prostorno-programaska analiza područja omeđenog trokutom ulica Donje svetice na istoku, željezničkom prugom na sjeveru, Radničkom cestom na zapadu;
9. prostorno-programaska analiza poteza Savske ceste i Šarengradске ulice;
10. prostorno-programaska analiza poteza centralne osi od zagrebačke obilaznice do Glavnog kolodvora;
11. prostorno-programaska analiza poteza Ljubljanske avenije, Zagrebačke avenije, Slavonske avenije u punoj duljini. Analizu je moguće podijeliti u određeni broj etapa;
12. prostorno-programaska analiza poteza željezničke pruge od Podsuseda do Sesveta s ključnim kontaktnim zonama (Dom sportova, Glavni kolodvor i Gredelj, stadion i park Maksimir, Mandlova + kampus Borongaj, Čulinečka šuma, centar Sesvete i dr. prema programu). Analizu je moguće podijeliti u određeni broj etapa;

Nakon stavka 8. predlaže se dodati stavak 9. koji glasi:

(9) Za sve studije, analize i sektorske planove iz ovog članka provest će se javni natječaj iz članka 99. stavka 9. i 10. Gradska skupština Grada Zagreba u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke donijet će plan i program realizacije u kojem će jasno biti vremenski rokovi i izvori financiranja za sve studije, analize i sektorske planove iz ovog članka.

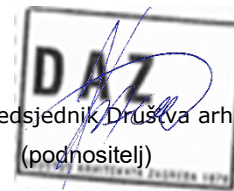
.....12.7.2024.....

(datum)

- PRILOG:**
1. Izvod iz katastarskog plana
  2. Izvadak iz posjedovnog lista
  3. Ostalo
- (prilog nije obavezan)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba

(podnositelj)



.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Predlažemo izbacivanje pojma apartman iz prijedloga Odluke zbog toga što pojam apartman ne postoji kao pojam u stambenoj namjeni unutar zakonodavnog okvira koji uređuje gradnju i prostorno uređenja, a također ne postoji niti kao mogućnost kod izrade plana posebnih dijelova sukladno zakonu koji uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Smatramo kako je ovom odredbom nepotrebno u GUP uveden pojam koji ozakonjuje praksu suprotnu težnjama i potrebama ovoga grada, a za koju ne možemo imati stručno opravdanje jer ne postoji studija ili analiza stvarnih potreba grada za turističkim smještajnim jedinicama.

Politike države i grada moraju na razini drugih odluka uređivati mogućnost ishoda dozvole za djelatnost pružanja usluga smještaja u domaćinstvu i/ili poslovnom prostoru, a to sigurno neće biti potaknuto uvođenjem pojma apartman u GUP.

Također, pojam apartman izbaciti iz svih odredbi predložene Odluke.

Čl. 12. stavak 5. *“Hoteli do najviše 100 ležaja mogu se graditi i na zasebnim građevnim česticama na površinama javne i društvene namjene kao prateći sadržaji upravnoj, zdravstvenoj i vjerskoj namjeni, te visokim učilištima. Postojeći hoteli većeg kapaciteta mogu se zadržati.”*

Nadalje, predlažemo detaljnije propisivanje odnosa broja ležajeva i površine druge namjene. Precizni odnos koji će biti propisan budućim GUP-om trebao bi biti rezultat opsežnije studije turizma u gradu koju je potrebno izraditi prije predlaganja novog plana. Prevelik broj ležaja može samo dovesti do nepovoljnog rasta prometa u pojedinim dijelovima grada; u slučaju većih kapaciteta, budućim je planovima potrebno predvidjeti odgovarajuće prometno rješenje za takve hotele.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)



.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

U članku 10. c., koji se odnosi na mješovitu namjenu gradskih projekata, otvara se mogućnost raspisivanja obveze gradnje javnih prostora i sadržaja kroz program gradskog projekta. Na isti način trebalo bi se omogućiti predviđanje propisivanja obveze implementiranja javnih programa stanovanja, kako bi se osiguralo da se kroz gradske projekte ubuduće može lokalno odgovoriti na konkretne probleme na razini cijelog grada.

Predlažemo stoga da se prijedlog Odluke korigira na sljedeći način:

U članku 10.c. rečenicu "Podrobniji omjeri pojedinih namjena kao i obaveza planiranja javnih prostora i javnih sadržaja određuju se u programom gradskog projekta." potrebno je preformulirati tako da glasi: "Podrobniji omjeri pojedinih namjena kao i obaveza planiranja javnih prostora, javnih sadržaja i obveza implementacije javnih programa stanovanja određuju se programom gradskog projekta."

.....12.7.2024.....  
(datum)

PRILOG: 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)

  
Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

**OBRAZLOŽENJE:**

Predlažemo revidiranje pojmova niske (Čl. 6 stavak 46) i visoke građevine (Čl. 6 stavak 46) u sklopu izrade novog Generalnog urbanističkog plana. Ukoliko je razvoj zelenog grada jedna od temeljnih planskih polazišta, potrebno je promisliti poželjnu gustoću izgradnje i udio zelenih i vodoupojnih ploha koje uvođenje više i adekvatno udaljene izgradnje može omogućiti. Mogućnost ponovne izgradnje stambenih zgrada s većim brojem etaža predstavlja idealan model rješavanja niza problema suvremenog grada, naročito u budućnosti u kojoj se potiče sve veće korištenje javnog, pješačkog i biciklističkog prijevoza te korištenje obnovljivih izvora energije.

Za trenutni prijedlog Odluke predlažemo u svim urbanim pravilima gdje je omogućena visoka gradnju vratiti odredbu o koeficijentu iskoristivosti nadzemno na 3,0 i ukinuti odredbu o minimalnoj površini čestice po samostalnoj uporabnoj jedinici. Kako je ovo prostorni plan koji će u relativno kratkom roku stupiti na snagu, a uz trenutno postojeće tržišne uvjete i neizvjesnost skorog donošenja politika priuštivnog stanovanja ovakve odredbe će neminovno dovesti do pojave stambenih jedinica velikih kvadrature koje opet neće biti dostupne većini građana, a potencijalno i do usporavanja realizacije neisplativih investicija u stanogradnji unutar ovih zona.

Analiza koliki bi trebao biti prosječni stan za ksn 2 ako je uvjet 50 m <sup>2</sup> čestice po uporabnoj jedinici (urbana pravila 2.9-stambeno)					
Površina čestice	kisn	max GBP	neto (k=0,75)	broj stanova prosječna površina stana (neto 75 m <sup>2</sup> )	potrebna površina čestice za broj stanova (50m+ m <sup>2</sup> čstice po stanu)
5,000.00	2.00	10,000.00	7,500.00	100.00	5,000.00
Analiza koliki je ksn ako je uvjet 50 m <sup>2</sup> čestice po uporabnoj jedinici i prosječni stan cca 60 m <sup>2</sup> neto (urbana pravila 2.9-stambeno)					
Površina čestice	kisn	max GBP	neto (k=0,75)	broj stanova prosječna površina stana (neto 60 m <sup>2</sup> )	potrebna površina čestice za broj stanova (50m+ m <sup>2</sup> čstice po stanu)
5,000.00	1.60	8,000.00	6,000.00	100.00	5,000.00
	max 2				

Odredbe poput čl. 38. stavka 17. ("Nove ulice ne mogu biti uže od 18,0 m ako se uz ulicu grade visoke građevine.") bile bi prihvatljive samo ukoliko se ovakva revalorizacija izvrši i ukoliko je to moguće ostvariti u cjelovitim potezima ulica te molimo da se odredbe o minimalnim širinama koridora revidiraju u sklopu nove prometne studije kako u novu Odluku ne bi bile ugrađene neprovedive odredbe. U protivnom se Grad obvezuje na proširenje postojećih ulica u nepotrebno široke koridore, a zbog trenutno izgrađenih zgrada na određenim zonama onemogućujemo postizanje kontinuiranih građevinskih pravaca i iskorištavanja punog profila.

Ova i niz drugih nelogičnosti mogu se riješiti strateškim promišljanjem odnosa Grada prema dozvoljenoj visini izgradnje na području Zagreba u sklopu pripreme za izradu prijedloga novog GUP-a

.....12.7.2024.....

(datum)

PRILOG: 1. Izvod iz katastarskog plana

2. Izvadak iz posjedovnog lista

3. Ostalo

(prilog nije obavezan)



Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba

(podnositelj)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Čl. 6. stavak 49: “**zamjenska građevina u okviru postojećih gabarita - nova građevina izgrađena u okviru postojećih gabarita dotadašnje građevine, na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, uz uvjet da se bitno ne mijenja namjena, izgled i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine;**”

Predlažemo preciznije definiranje pojma “zamjenska građevina u okviru postojećih gabarita”, definicijom “gabarita” kao volumena s precizno određenim (i minimalnim) mogućim odstupanjima izraženih kao udjelom vertikalne projekcije građevine i njene visine.

Stava smo da je bilo koju građevinu koja značajnije odstupa od ovakvih kriterija potrebno tretirati kao “novu zamjensku građevinu” (Čl. 6. stavak 29c), čime bi podlijegala urbanističkim parametrima određenima Planom, što je posebno bitno u zonama s obvezom donošenja urbanističkog plana uređenja. Time se s vremenom može omogućiti postepena urbana sanacija i spriječiti posrednog zadržavanja niza štetnih iznimki kroz izgradnju zamjenskih građevina.

Također pozivamo i na konzistentnije korištenje pojma “zamjenska građevina u okviru postojećih gabarita” u nastavku Odredbi za provedbu, gdje se u kontekstu ovog pojma koriste “**zamjenskih građevina umjesto postojećih**” (Čl. 59 stavak 4. podstavak a) 15.; Čl. 60. stavak 3. podstavak a) 12 itd.), kao i nejasne varijacije ovih pojmova, pri čemu nije jasno odnose li se na novu zamjensku građevinu ili na zamjensku građevinu u okviru postojećih gabarita (“**novih građevina umjesto postojećih**” u Čl. 68. stavak 3. podstavak a) 14., Čl. 69. stavak 3. podstavak a) 14., Čl. 70 stavak 3. podstavak a) 14. te Čl. 71 stavak 3. podstavak a) 12. i 14.; “**nove zamjenske građevine umjesto postojeće**” u Čl. 71 stavak 3. podstavak a) 13. itd.).

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)



**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Predlažemo izbacivanje pojma apartman iz prijedloga Odluke zbog toga što pojam apartman ne postoji kao pojam u stambenoj namjeni unutar zakonodavnog okvira koji uređuje gradnju i prostorno uređenja, a također ne postoji niti kao mogućnost kod izrade plana posebnih dijelova sukladno zakonu koji uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

Smatramo kako je ovom odredbom nepotrebno u GUP uveden pojam koji ozakonjuje praksu suprotnu težnjama i potrebama ovoga grada, a za koju ne možemo imati stručno opravdanje jer ne postoji studija ili analiza stvarnih potreba grada za turističkim smještajnim jedinicama.

Politike države i grada moraju na razini drugih odluka uređivati mogućnost ishođenja dozvole za djelatnost pružanja usluga smještaja u domaćinstvu i/ili poslovnom prostoru, a to sigurno neće biti potaknuto uvođenjem pojma apartman u GUP.

Također, pojam apartman izbaciti iz svih odredbi predložene Odluke.

Čl. 12. stavak 5. *“Hoteli do najviše 100 ležaja mogu se graditi i na zasebnim građevnim česticama na površinama javne i društvene namjene kao prateći sadržaji upravnoj, zdravstvenoj i vjerskoj namjeni, te visokim učilištima. Postojeći hoteli većeg kapaciteta mogu se zadržati.”*

Nadalje, predlažemo detaljnije propisivanje odnosa broja ležajeva i površine druge namjene. Precizni odnos koji će biti propisan budućim GUP-om trebao bi biti rezultat opsežnije studije turizma u gradu koju je potrebno izraditi prije predlaganja novog plana. Prevelik broj ležaja može samo dovesti do nepovoljnog rasta prometa u pojedinim dijelovima grada; u slučaju većih kapaciteta, budućim je planovima potrebno predvidjeti odgovarajuće prometno rješenje za takve hotele.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

- PRILOG:**
1. Izvod iz katastarskog plana
  2. Izvadak iz posjedovnog lista
  3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Čl. 53. a. stavak 1. *Opskrba energijom za grijanje prostora i pripremu potrošne tople vode "Preporuča se korištenje individualnih ili mrežnih obnovljivih izvora energije ili centralnog toplinskog sustava Grada Zagreba za zadovoljavanje 100% potražnje za energijom za grijanje prostora i pripremu potrošne tople vode na cijelom području GUP-a grada Zagreba i to u slučajevima:*

1. *gradnje novih građevina;*
2. *cjelovitih obnova građevina javne i društvene namjene;*
3. *cjelovite obnove građevina stambene namjene;*
4. *cjelovite obnove građevina gospodarske (poslovne) i mješovite namjene."*

Nejasno je izraženo kako se Planom potiče provođenje ovog članka. Smatramo da je potrebna izrada energetske strategije Grada na temelju opsežne stručne studije, kao i integracija sustava za termičku obradu otpada u postojeću i novu energetska mrežu.

Čl. 56. stavak 7 "[...] Omogućuje se istraživanje i eksploatacija geotermalnih voda u energetske svrhe sukladno posebnim propisima."

Preporučamo uvrštavanje već istraženih lokacija moguće eksploatacije geotermalnih voda u Plan, kao i opise njihovog potencijala za korištenje uz propisivanje mogućnosti daljnjih lokacija za istraživanje i eksploataciju sukladno uputama Agencije za ugljikovodike ravnomjerno kroz sve namjene.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Čl. 6. stavak 15. "**individualna građevina** - građevina najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;"

Čl. 60. stavak 3. podstavak a) 4. "**najveći GBP je 500 m<sup>2</sup>; najviše tri samostalne uporabne jedinice**; u rekonstrukciji, gradnji zamjenske građevine u okviru postojećih gabarita i gradnji nove zamjenske građevine može se zadržati postojeći veći broj samostalnih uporabnih jedinica, ali bez daljnjeg povećanja;"

Čl. 68. stavak 3. podstavak a) 6. [u zoni stambene i mješovite namjene] "**građevina može imati najviše tri samostalne uporabne jedinice...**"

Predlažemo strože određivanje broja samostalnih uporabnih jedinica te predlažemo ograničavanja na jednu u zonama individualne gradnje. Svjesni sprječavanja neprimjereno guste (i prikriveno višestambene izgradnje u vidu tzv. urbanih vila) kao jedne od namjera ovih odredbi, pozdravljamo ograničavanje broja samostalnih uporabnih jedinica u individualnim građevinama, ali smatramo kako bi ova odredba najviše pomogla u sanaciji prostora pobježja Medvednice dugi niz godina devastirane i preopterećene brojem stambenih jedinica. Stava smo da je za pojedina naselja povoljniji i manji broj samostalnih uporabnih jedinica, te pozivamo da se te zone preciznije odrede temeljem buduće stručne studije.

.....12.7.2024.....

(datum)

**PRILOG:** 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

  
Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)



.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

OBRAZLOŽENJE:

Čl. 35. stavak 11. "Okućnice moraju biti uređene na način da je najmanje 30% površine prirodnog terena pokriveno krošnjama, a što se dokazuje **krajobraznim elaboratom** kao sastavnim dijelom projekta za odobrenje građenja. Na okućnicama unutar visokokonsolidiranog i konsolidiranog područja obavezno je zadržavanje visokog zelenila te nije dozvoljeno uklanjanje istog."

Predlažemo brisanje navedenog stavka.

Krajobrazni elaborat je već obvezan u realizaciji projekata u svim zonama zaštite prirode, a što je traženje nadležnog tijela za zaštitu spomenika kulture i prirode i kao takav ne treba ga propisivati prostornim planom te njime opterećivati projektну dokumentaciju za upravne akte za sva ostala područja koja nemaju već naglašenu zaštićenu prirodnu komponentu. Također ovakvom odredbom unosi se pravna nesigurnost u provedbu dokumenata prostornog uređenja jer u daljnjim postupcima ishoda upravnih akata za uporabu navedenu odredbu je nemoguće u stvarnosti provjeriti, što neminovno dovodi do pravne nesigurnosti u ishod takvih postupaka. Također, životno je nemoguće provjeriti pokrivenost prirodnog terena krošnjama u svakom trenutku i tijekom cijelog životnog vijeka građevine.

.....12.7.2024.....

(datum)

PRILOG: 1. Izvod iz katastarskog plana  
2. Izvadak iz posjedovnog lista  
3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

  
Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

**OBRAZLOŽENJE:**

Čl. 14. stavak 8. **“Iznimno, omogućuje se gradnja javne podzemne garaže i pratećih sadržaja te funkcionalno i sadržajno povezivanje okolnih sadržaja (bolnica, muzeja, fakulteta, škola i sl.) na lokaciji Srednjoškolskog igrališta u Klaićevoj ulici. Prateći sadržaji mogu biti smješteni isključivo u podzemnim etažama, a mogu biti sportski i trgovačko-uslužni.”**

Čl. 39. stavak 10 **“Iznimno, omogućuje se gradnja javne podzemne garaže na lokaciji Srednjoškolskog igrališta, sukladno uvjetima iz članka 14. ove odluke.”**

Predlažemo prenamjenu cijelog prostora omeđenom Klaićevom, Kačićevom, Ulicom Izidora Kršnjavog i Rooseveltovim trgom u prostor društvene namjene (D), kako bi se integralnim pristupom kroz natječaj kvalitetno mogli riješiti programski zahtjevi školskog kompleksa (sportska dvorana) i šireg područja centra (javna podzemna garaža). Realizacija jednog od navedenih projekata bez istovremenog razmatranja drugog može rezultirati prostornim rješenjima nedostatne kvalitete za ovaj važan gradski prostor.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

**PRILOG:**

1. Izvod iz katastarskog plana
2. Izvadak iz posjedovnog lista
3. Ostalo  
(prilog nije obavezan)

.....DRUŠTVO ARHITEKATA ZAGREBA.....  
(ime i prezime)

.....Trg bana Josipa Jelačića 3/1.....

.....10000 Zagreb.....  
(adresa i poštanski broj)

**GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I  
STRATEGIJSKO PLANIRANJE  
Park Stara Trešnjevka 2  
10000 Z A G R E B**

**PREDMET:** Mišljenje, prijedlog ili primjedba na Prijedlog izmjena i dopuna **Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba**

k.č.br. ....

k.o. ....

**OBRAZLOŽENJE:**

Čl. 23. stavak 6. "Kada je površina katastarske čestice unutar gradive namjene manja od minimalne čestice definirane urbanim pravilom (ali ne manja od polovice minimalne površine) građevna čestica može se oblikovati i od ostatka katastarske čestice koji se nalazi u negradivoj namjeni, osim u negradivoj namjeni posebnog režima. Urbanistički parametri za tako oblikovanu građevnu česticu određuju se prema minimalnoj građevnoj čestici definiranoj urbanim pravilom, a glavnu je građevinu potrebno smjestiti u dijelu čestice gradive namjene."

Ovakva formulacija omogućava da se cijeli (urbanim pravilom propisan) udio zelene površine ostvari u zoni negradive namjene, a zona gradive namjene bude stopostotno izgrađena, što u slučaju manjih parcela ne predstavlja problem, no kod većih može rezultirati velikim neprekinutim izgrađenim površinama.

Predlažemo stoga nadopunu ovog stavka preciznijom odredbom maksimalnog koeficijenta izgrađenosti unutar površine namijenjene za građenje na česticama iznad određene veličine.

.....12.7.2024.....  
(datum)

Ivan Križić, predsjednik Društva arhitekata Zagreba  
(podnositelj)

**PRILOG:**

1. Izvod iz katastarskog plana
2. Izvadak iz posjedovnog lista
3. Ostalo

(prilog nije obavezan)

