

URBANIZAM@ZD



Odbor za urbanizam ZDA

Zadaća Odbora jest, kroz spektar djelatnosti ZDA, organizirati potrebne aktivnosti poput tribina, predavanja, prezentacija i sl. kako bi se svi uključeni u platformu informirali o procesu, stekla nova saznanja o iskustvima sličnih gradova, prikupila potrebna saznanja o „stvarnom stanju na terenu“, formirala kritična masa prijedloga, kritika i primjedbi na prostorno-plansku dokumentaciju Grada Zadra i sl.

Jedna od zadaća bila je i donošenje ovog dokumenta, u kojem se daje osvrt na postojeću plansku dokumentaciju, sa uputama za unaprjeđenje stanja u prostoru.

Pred članove odbora stavljen je paket od **5 tema** na koje se trebalo posebno osvrnuti:

- 1 Stvaranja prostorno-planskih preduvjeta za daljnji razvoj turizma i komplementarnih sadržaja (ugostiteljstvo, sport, rekreacija i ostalo) kao i selektivnog stanovanja u sinergiji s turističkim sadržajima s ciljem postizanja održivih turističkih investicija,**
- 2 Promjene zona u svrhu omogućavanja realizacije javnih sadržaja,**
- 3 Dopune i korekcije odredbi za provođenje i grafičkog dijela Plana s ciljem jednostavnije provedbe, ostvarenja ravnomjernog prostornog razvoja usklađenog s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima te poboljšanja uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora,**
- 4 Revizije i korekcije izgrađenog, neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja te revizije i korekcije obveze izrade planova nižeg reda unutar koje će se za dijelove građevinskog područja utvrditi uvjeti građenja s detaljnošću urbanističkog plana uređenja za koja neće biti propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja i revizije i korekcije namjena sa ciljem racionalnijeg korištenja prostora i stvaranja kompaktnih javnih, a osobito javnih zelenih površina,**
- 5 Korekcije poglavlja 5. (Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava) Prostornog plana uređenja Grada Zadra u odnosu na stanje u naravi i na stvarne potrebe.**

Članovi Odbora su: Bogdan Marov, Maja Žuvanić, Ivan Kujundžić, Doris Antičević, Lana Stipičić, Roko Košta, Zrinka Gržan i Kristina Eleršek.

Od travnja 2022 odbor je tjedno održavao sjednice (njih 20ak), pored čega, su organizirana dva obilaska terena. Sjednice su dokumentirane zapisnicima, koji su preoblikovani u niže navedene zaključke i mišljenja.

Zaključci se nižu u rasponu od općenitih napomena i razmišljanja do konkretnih prijedloga koji se tiču određenih članaka iz Prostornog plana. Neki od njih bi se mogli odmah uvrstiti u plan, dok su neki poticaj za razmišljanja za neke od idućih izmjena plana, te donošenje strateških odluka vezanih za razvoj Grada Zadra.

Opći je zaključak da je Gradu Zadru neophodan **GUP**, obzirom da se radi o najvećem gradu u Hrvatskoj koji nema takav dokument, te da je Postojeći PPUG nedovoljno određen i detaljan da bi mogao odgovoriti na specifične prostorne situacije kojima svaki grad obiluje. Prethodno odluci o izradi GUP-a Grada Zadra potrebno je izraditi niz **sektorskih studija** akceptirajući suvremene međunarodne agende za prostorni i urbani razvoj gradova (npr. Urbana agenda za EU, Europska povelja o prostornom planiranju Barcelona, Nova povelja iz Leipziga, itd...). Također je potrebno usvojiti veći broj međusobno usklađenih DPU-ova, čiju bi usklađenost nadzirao novoformirani **Gradski zavod za prostorno planiranje**.

Novom, međusobno usklađenom, prostorno planskom dokumentacijom uspješnije bi se kontroliralo stanje u prostoru, proizašlo iz investicijskog pritiska kojem je grad izložen u zadnje vrijeme, koji je prvenstveno rezultirao povećanom stanogradnjom, koju ne prati infrastruktura niti prateći sadržaji (društveni i javni sadržaji, škole, parkovi, vrtići...) Bolja kontrola stanja u prostoru, odnosila bi se i na ravnomjerniji raspored i veličinu ostalih sadržaja (benzinskih pumpi, trgovinskih centara i sl.).

Postojećom dokumentacijom, konkretno PPUG-om, ali i svih ostalih planova, trebalo bi, onemogućiti dvosmislena tumačenja, što bi značajno olakšalo donošenje odluka u cijelom lancu od investitora, preko projekatana do referenata, i ubrzalo cijeli postupak.

U zaključcima su predložene studije koje bi trebalo dodatno izraditi kako bi se pospješilo razumijevanje stanja u prostoru i olakšalo donošenje strateških i taktičkih odluka.

Zaključcima su, za potrebe pojašnjenja predloženi grafički prilozi u obliku tematskih mapa.

Odbor za urbanizam ZDA
studeni 2022.

zaključci

generalni prijedlozi

- 1 Izrada GUP-a grada Zadra
- 2 Uvesti obvezu izrade UPU-a za sva centralna naselja – razina DPU ili GUP
- 3 Osnivanje gradskog Zavoda za prostorno uređenje Grada Zadra

prijedlozi za intervencije u postojeći PPUGZ

- 1 opći prijedlozi
- 2 konkretni prijedlozi za korekcije plana
- 3 prijedlozi za analitičko istraživački rad
- 4 prijedlozi za razmišljanje i definiranje u budućim izmjenama PPUGZ



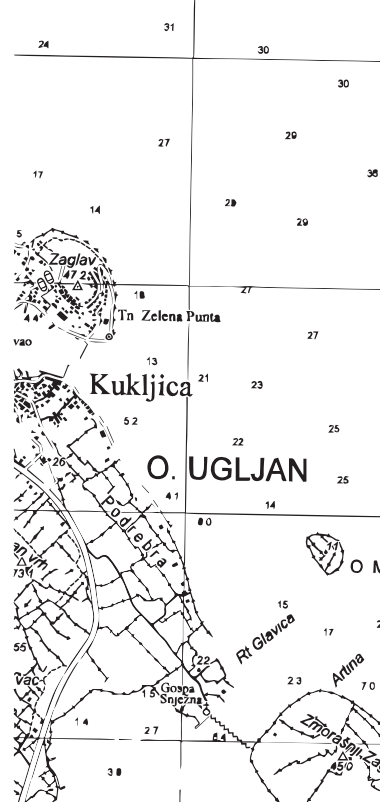
1 opći prijedlozi **stanovanje**

- Definirati ograničenja iz "Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje", skraćeno Pravilnik POS-a, kao minimalnog standarda prilikom projektiranja

- Gradnja dvojnih kuća – regulirati način na koji je u zakonu predloženo za gradnju u prostoru ograničenja

promet

- Profil ceste planirati i ucrtati gdje je moguće
- Predlaže se uvođenje dužobalne brodske linije Petrcane, Kožino, Diklo, Puntamika, Poluotok, Arbanasi, Gaženica
- Za potrebe glavne zgrade hotela (unutar izgrađene urbane strukture Poluotoka) dozvoliti rješavanje parkinga na drugoj parceli - samo za postojeće građevine koje se prenamjenjuju u „gradski hotel“ u slučaju da isti nije moguće riješiti na vlastitom zemljištu
- Za prenamjenu postojećih zgrada u hotel – obavezno je osigurati parkiranje u vidu podzemne, nadzemne ili dislocirane garaže ili parkinga
- Preispitati mogućnost planiranja parkinga unutar bedema parka Vladimira Nazora i kraljice Jelene Medijevke



turističko-ugostiteljski objekti i zone

- I zona – predlaže se uvesti ograničeni broj smještaja (kreveta) ali u povezanosti s izgrađenosti osnovne namjene. potrebno je razraditi ograničenu relaciju broja kreveta i izgrađenosti osnovne namjene
- Unutar određenih R2 zona dozvoliti smještaj ako je vezan uz glavnu namjenu (potrebno je mapirati). Prethodno izgradnji smještaja – uvjetovati izgradnju sadržaja glavne namjene. Potrebno je odrediti relacijski odnos između dozvoljenog broja smještajnih jedinica i kapaciteta izgrađenog sportsko-rekreacijskog sadržaja
- Hoteli
- Novi hoteli:
 - predlaže se područje zone I u Gaženici
- Prenamjena postojećih zgrada u hotele:
 - Dom sindikata
 - Zgrada županije - hotel visoke kategorije
 - Hotel Zagreb
- Predlaže se da na otocima T zone budu određene kao T3 (kamp ili *glamping*)



javne površine

zelene i plave površine

- Pri planiranju profila prometnica utvrditi obvezu planiranja zelenog pojasa (visoko zelenilo) i biciklističkih staza (+ proširenje postojećih nogostupa)
- Obaveznu površinu zelenih površina povećati na 30% u svim zonama
- Usmjeriti prostorni razvoj Grada prema ostvarenju ciljeva Europskog zelenog plana unutar urbanih ekosustava: sprečavanje neto gubitka zelenih gradskih površina do 2030., njihovo povećanje od 5 % do 2050., pokrivenost krošnjama od najmanje 10 %, te neto povećanje zelenih površina koje su uklopljene u zgrade i infrastrukturu
- Definirati vrste i vrednovati različite vrste ozelenjenih površina (npr: zeleni krovovi, zelene fasade, s tlom sraslo zelenilo, ozelenjene površine iznad garaža i podzemnih etaža...)
- Otočić Klement – predložiti za zonu Z2 (javna zelena površina - tematski park)
- Prostor uz potok u Diklu planirati kao perivoj (Z1)
- Perivojno urediti pojas zaštitnog zelenila uz obilaznicu (cesta Hrvatskog sabora)
- Predložimo formiranje novih zelenih površina koje bi se oformile kao dio „zelenog bedema“ od Babinduba do Dikla, u sklopu kojih bi se mogle planirati nove vodene površine. To bi, pogotovo, bilo moguće u predjelu Bokanjca koji obiluje podzemnim vodenim tokovima koji bi se mogli iskoristiti. U tu svrhu bi se možda mogli aktivirati i retencijski bazeni, koji se upravo realiziraju na tom području. Vodene površine mogle bi se planirati kao umjetna jezera, poput isušenog „Bokanjačkog blata“, vodeni amfiteatri, vodokoci, ribnjaci, možda čak i kupališta, vodeni park i. sl.

- Planirati rekreacijsko parkovni pojas uz vodotok Ričine od Supernove do Gaženice

- Mapirati zelene površine radi očuvanja postojeće urbane strukture u dijelovima grada koji su rađeni prema Detaljnim planovima uređenja i urbanističkim projektima

- Prenamjena T1 zone na Puntamici u Z1 zonu, kako bi se mogao napraviti veliki javni park (cca 6000 m²), preko kojeg bi se ostvarila dužobalna pješačka veza šetnice na Boriku, sa šetnicom prema Uskoku

- Prenamjena poslovne zone K (kamenolom uz Ričinu jugoistočno od Supernove) u Z zonu – tematski park (javni društveni sadržaji, rekreacija i igrališta na otvorenom, kino na otvorenom, pozornice)

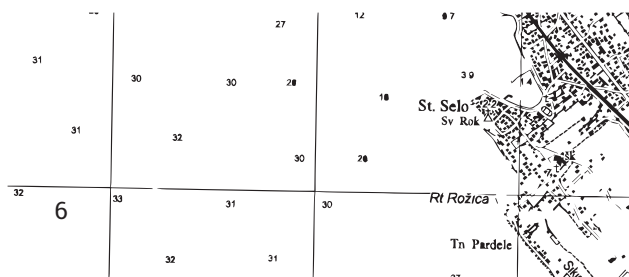
- Odrediti pravce unutar kojih je obavezno planiranje visokog zelenila uz regulacijski pravac. Pogledati i referirati se na GUP Zagreba u kojem je to bolje razrađeno.

pješačke površine

- Planirati pješačke koridore i pješačke mostove

- Poticati projektiranje i gradnju trijemova i prolaza kroz zgrade

- Ulica Stjepana Radića mogla bi se po uzoru na „XX settembre“ u Trstu ili „Vitoša bulevar“ u Sofiji od Mosta do ul. Franje Tuđmana planirati kao pješačka ulica sa dvostrukim drvoredom. Na taj način bi se, na ionako veliko “pješačko carstvo” na Poluotoku, nastavilo dodatnih 450 m pješačke prometnice koja bi bila poprečno presječena ul. J. J. Strossmayera i ul. kneza Branimira. Zadar bi na taj način dobio jednu od većih pješačkih zona u Europi. Obzirom da se radi o odluci, koja bi značajno utjecala na život stanovnika te ulice, prethodno bi trebalo izraditi prometne, ekonomske, demografske o ostale potrebne studije. Javnost bi trebala biti uključena u proces odlučivanja. Pristup hendikepiranim osobama, servisnim i interventnim vozilima, te dostavi morao bi biti osiguran.



2 konkretni prijedlozi za korekcije plana



- Prijelazne odredbe nisu prenesene u zadnje
Izmjene Plana

- Potrebno je definirati pojam „selektivnog
stanovanja“

- Linija jezgre (Poluotok, Arbanasi) je označena
na karti broj 5, treba ispraviti tekst u kojem
piše da je na karti broj 4.

- Potrebno je definirati pojam pergole u Planu,
ustanoviti je li pergola isto što i vrtna sjenica
(pogledati Plan Općine Preko)

- Prenijeti iz županijskog Plana ograničenje
turističkog smještaja od 120 kreveta po hektaru
za T zone, 80 za mješovite u Prostorni plan

- Odrediti da je pravilo reciprociteta (gradnja
na međi) dozvoljeno samo u istoj širini i na
istom mjestu na međi

- Čl.57. - visinu krovne ograde ograničiti na 120
cm

- U grafičke prikaze Plana staviti grafičko
mjerilo

- U pojmovnik Plana dodati pojam „zamjenska
građevina“

- Ograničiti maksimalnu razliku visine vijenca
i sljemena na 3,50 m

- Članak 58. – vanjski rub nadgrađa definirati
kao vanjski rub nadozida nadgrađa

- Ukinuti dio čl. 64c kojim se dozvoljava
gradnja garaže kao samostalne građevine na
zasebnoj građevnoj čestici

- Kada je udaljenost postojeće zgrade od međe
manja od Planom propisane – dozvoljava se
energetska obnova zgrade, neovisno o dodanoj
debljini fasadne obloge

- Definirati koji su kriteriji za određivanje izgrađenost? (80% izgrađenosti kao uvjet za širenje građevinskog područja)

- Odredbu o 30% fasade koja određuje regulaciju potrebno je doraditi da bude razumljiva i u slučajevima kad je građevinski pravac reguliran balkonom ili sl.

- Članak 64f izmijeniti u: "Planom se dozvoljava gradnja ogradnog zida (nije obveza) na granici građevne čestice (međi sa susjedom) i na regulacijskom pravcu unutar zona manje gustoće. Visina ogradnog zida je max. 1,80 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnatog i uređenog terena uz ogradu na nižoj strani. Visina čvrste ograde prema pristupnoj prometnici ne smije biti veća od 1,0 m."

- Predlaže se ukidanje zone Smg – tj. preimenovanje u zonu Sm

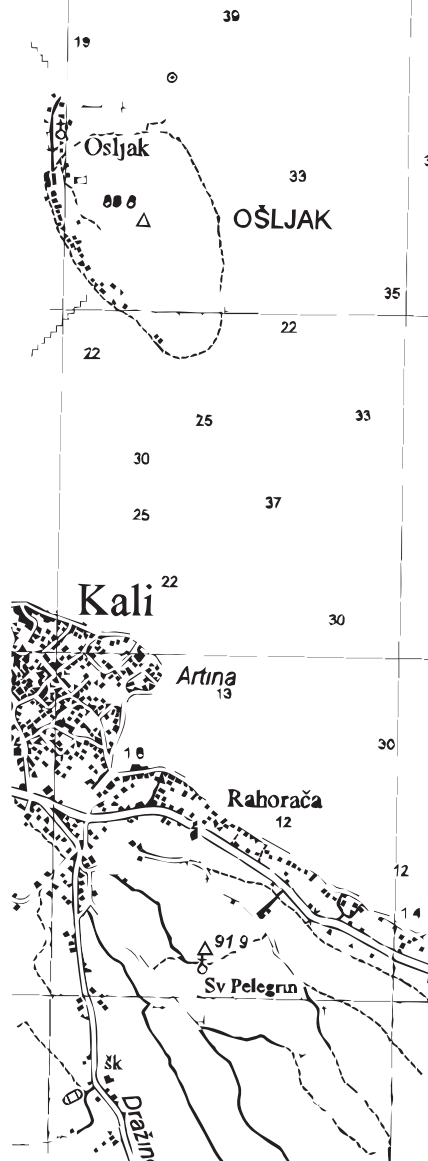
- Ukinuti ograničenje arhitektonskog izraza - crvenog crijepa

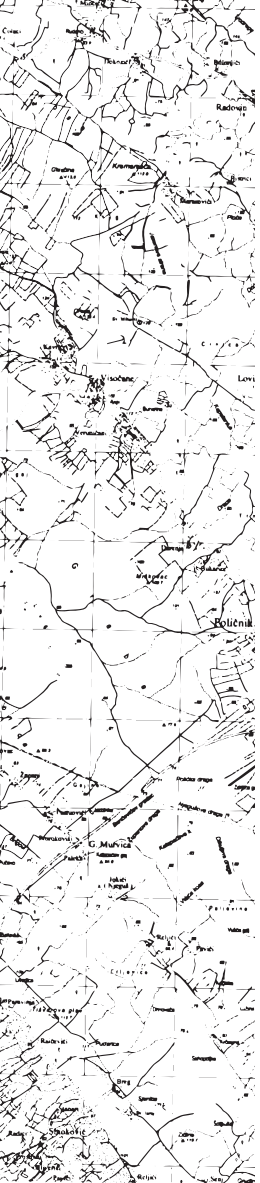
- Minimalnu širinu prava služnosti (koje je moguće samo u Sm zoni) ograničiti na 3 metra za zgrade bruto površine do 400 m²

- Zaštititi postojeću urbanu matricu u dijelovima grada koji su rađeni prema Detaljnim planovima uređenja i urbanističkim projektima

- Potrebno je analizirati i testirati prijedlog da (s obzirom da se balkoni ne obračunavaju u kig) kuća i balkon zajedno ne smiju prelaziti kig od 0,4 od čega kuća ima max. Kig 0,3.

- U definiciju pomoćnih građevina dodati roštilj (otvoreno ognjište, kamin), ali samo one veće od 3m². Na taj način će se na takve roštilje primjenjivati uvjeti gradnje za pomoćne građevine, a na one manje od 3m² neće.





3 prijedlozi za analitičko istraživački rad

ankete i analize

- Provesti ankete na otocima radi prikupljanja više informacija o potrebama lokalnog stanovništva
- Analiza postojećih profila prometnica (planiranih i izvedenih) i utvrđivanja mogućnosti formiranja mreže novih biciklističkih staza (*pogledati postojeću prometnu studiju)

mapiranje

- Naručiti mapiranje gradskih i državnih zemljišta
- Mapirati nove lokacije hotela, zgrade za prenamjenu
- Mapirati zaštićeno zelenilo
- Mapirati „manje gradske centre“ tj. centre gradskih kvartova
- Mapirati pojedinačne R2 zone (Rt) unutar kojih će se dozvoliti smještaj vezan uz glavnu namjenu
- Označiti postojeće pješačke putove i prijedlog novih
- Mapirati postojeću urbanu matricu u dijelovima grada koji su rađeni prema Detaljnim planovima uređenja i urbanističkim projektima koju želimo sačuvati



studije

- Izrada urbanističke studije Poluotoka

- Izraditi studiju *brownfield* lokacija koje se mogu prenamijeniti i urediti za ponovno korištenje (uključujući otoke)

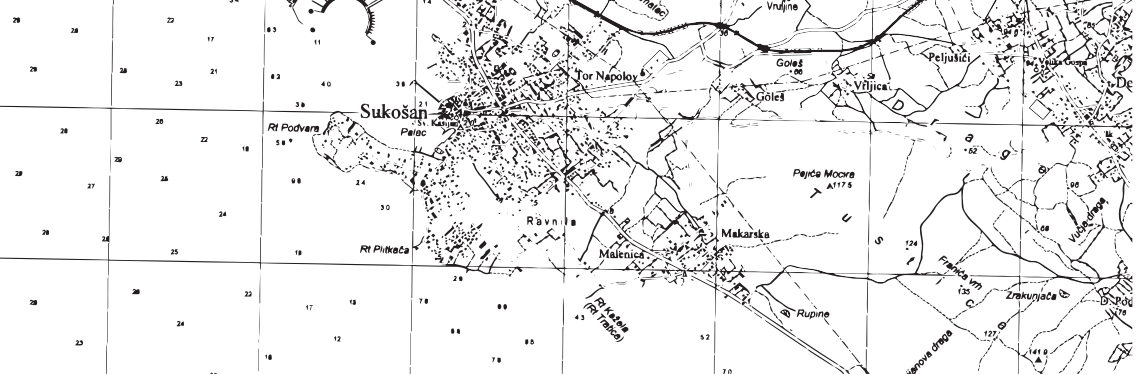
- Izraditi studiju za potrebe vodoopskrbe i struje na otocima sa smjernicama za korištenje obnovljivih izvora energije

- Izraditi studiju vodenih i zelenih površina u Zadru - strateški dokument kojim bi se obuhvatile sve (javne) zelene i vodene površine u gradu, bez obzira na veličinu i namjenu, utvrdilo postojeće stanje, te izradio plan njihovog korištenja, tematiziranja, povezivanja u jedan sustav i sl.

- Izraditi studiju za reviziju građevinskog područja i plan prometnica unutar obuhvata Plana

- Izrada studije za reviziju izdvojenih građevinskih područja turističke namjene na otocima (kapacitet, vrsta, veličina i položaj u odnosu na naselje)

- Izrada programske studije gradskog dužobalnog pojasa



4 prijedlozi za razmišljanje i definiranje u budućim izmjenama PPUGZ

- Predlaže se obveza izrade arhitektonskog i krajobraznog projekta za projekte prometnica i lučke infrastrukture s ciljem ostvarenja optimalnih prostornih rješenja i arhitektonske i oblikovne uspješnosti
- Zadarski bunker – izrada elaborata, urediti bunakere
- UPU-ima dati na važnosti, razmotriti mogućnost detaljnije razrade UPU-a koja podrazumijeva definiranje urbanističke kompozicije, oblikovanje javnih površina, krajobrazno uređenje, uvjete i smještaj građevina u prostoru
- Istaknuti važnost izrade urbanističkih planova i provedbe arhitektonsko urbanističkih natječaja radi kvalitetnijeg oblikovanja i korištenja prostora

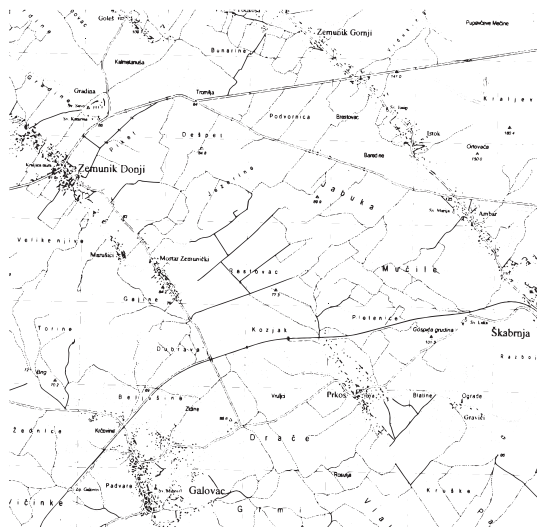
- Predlaže se razraditi ideju da se za veće stambene komplekse uvede obveza izrade UPU-a

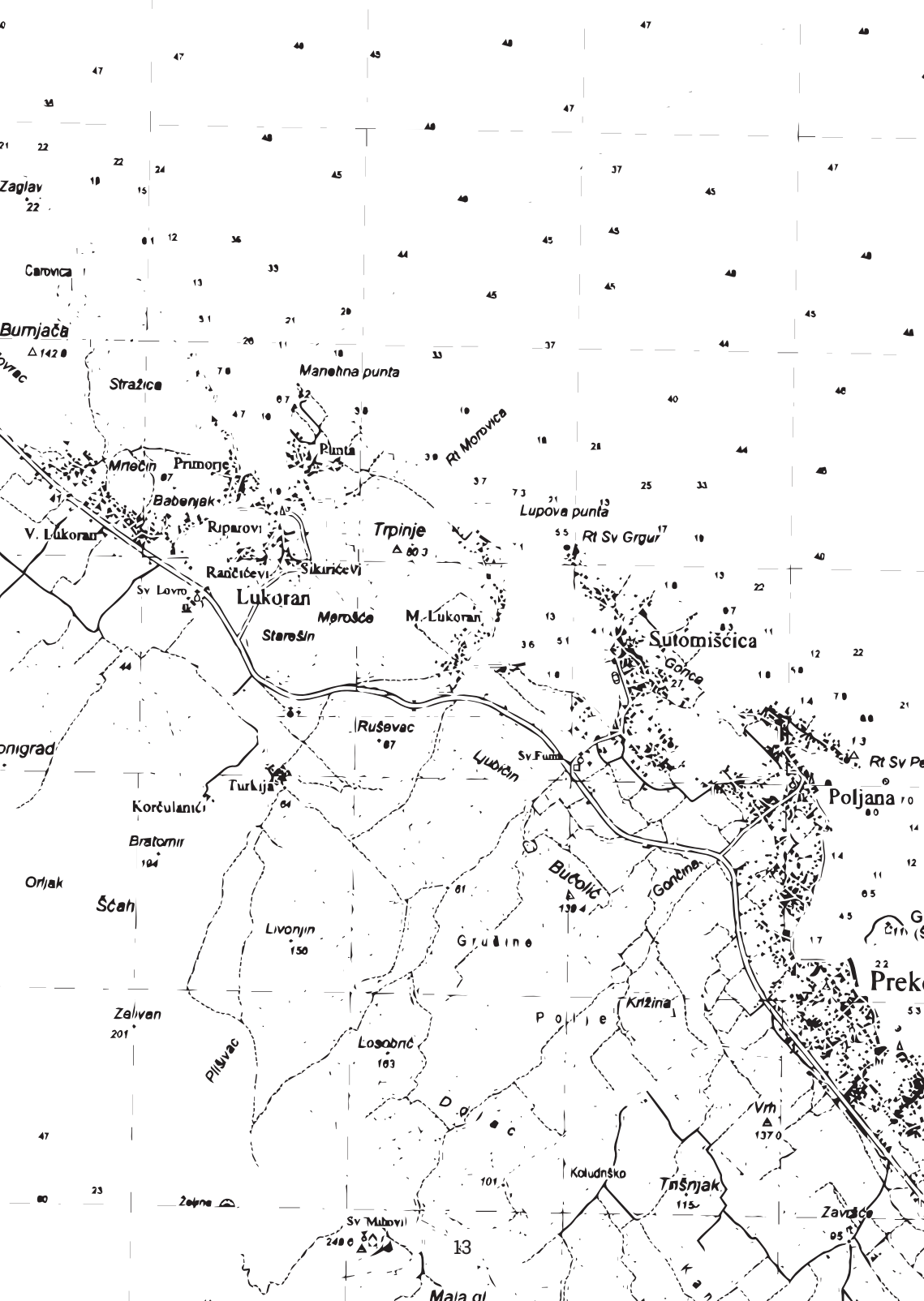
- Potrebno je poticati javne stručne rasprave i komunikaciju nositelja izrade Plana s izrađivačem Plana, građanima i stručnim udrugama

- Potrebno je ograničiti nasipavanja – pozvati se na Pravilnik o komunalnom redu za grad Zadar

- Potrebno je analizirati vraćanje odredbe h/2 (osim za UPU-om definirano drugačije i planski minimalnu udaljenost); za smještaj gospodarskih djelatnosti, društvenih djelatnosti

- Hoteli koji se nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja grada Zadra moraju se planirati da sadrže površine javne namjene (omogućen pristup, otvorenost javnosti, protiv ograda). Gradski hoteli – potrebno je ponuditi javna prizemlja





ZADAR



nakladnik

Društvo arhitekata Zadra
za nakladnika

Petar Kozina, predsjednik

urednici

Bogdan Marov

Maja Žuvanić

Ivan Kujundžić

Doris Antičević

Lana Stipičić

Roko Košta

Zrinka Gržan

Kristina Eleršek

Petar Kozina

tisak

Zadarska tiskara

naklada

100 komada

grafička priprema

Nera Nejašmić Kozina



ZADAR

prosinac 2022.