

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Odluka o izradi Odluke o stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja "Savska – Šarengradska-sjever" donosi se temeljem članka 41. točke 7. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22) kojim je propisano da Gradska skupština Grada Zagreba donosi prostorne planove i druge dokumente prostornog uređenja u Gradu Zagrebu, te temeljem članaka 86. stavka 3. kojim je propisana nadležnost za donošenje odluke o izradi prostornog plana i članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19: u daljnjem tekstu: Zakon) kojim je propisano da se odredbe Zakona kojima je uređena izrada i donošenje prostornih planova na odgovarajući način primjenjuju i na zasebno stavljanje izvan snage prostornih planova.

II. OSNOVNA PITANJA ŠTO IH TREBA UREDITI I SVRHA KOJA SE STAVLJANJEM PLANA IZVAN SNAGE ŽELI POSTIĆI

SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA KOJI SE STAVLJA IZVAN SNAGE

Područje obuhvata Plana nalazi se na području gradske četvrti Trešnjevka-sjever, između Savske ceste i nasipa željezničke pruge.

Postojeća izgradnja na tom prostoru uglavnom je neprimjerena za područje šireg gradskog središta i područje uz jednu od glavnih gradskih prometnica. Postojeća parcelacija je nepravilna, parcele su različitih oblika i veličina, nižu se okomito na Savsku ulicu. Prostor je izgrađen uglavnom višim građevinama uz Savsku ulicu, a niskom i trošnom izgradnjom u unutarnjim dijelovima građevinskih čestica.

U razdoblju od donošenja Plana, od čega je proteklo već 15 godina, nije realizirana interna prometna mreža predviđena Planom koja je morala omogućiti predviđenu transformaciju prostora.

Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Savska – Šarengradska-sjever“ propisana je obveza provedbe javnih arhitektonskih natječajâ koji obavežno prethode izradi projektne dokumentacije potrebne za ishođenje akata za građenje. U proteklom razdoblju proveden je tek jedan natječaj (Natječaj za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja visoke zgrade na križanju Zagrebačke avenije i Savske ceste, proveden 2008. godine). Prema dostupnim podacima za predmetnu zgradu nakon provedenog natječaja nisu ishođeni akti za građenje.

RAZLOZI ZA STAVLJANJE PLANA IZVAN SNAGE, CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba je u okviru svoje djelatnosti koja uključuje i analitičke poslove, pripremu polazišta za izradu odnosno stavljanje izvan snage prostornih planova užih područja te pružanje stručne savjetodavne pomoći u srpnju 2023. godine izradio analizu urbanističkih planova uređenja koji su na snazi na području Grada Zagreba.

Urbanističkim planom uređenja „Savska - Šarengradska-sjever“, u daljnjem tekstu Plan, predviđena je urbana preobrazba prostora omeđenog Zagrebačkom avenijom na jugu, Savskom cestom na istoku, nasipom željezničke pruge na zapadu te Gagarinovim putom na sjeveru u područje mješovite pretežito poslovne namjene. Predviđena je gradnja samostojećih, polugrađenih i ugrađenih građevina te rekonstrukcija postojećih građevina uz omogućavanje koeficijenata iskoristivosti nadzemno (K_{in}) do 3,0 te maksimalne katnosti 9 nadzemnih etaža na najvećem dijelu obuhvata Plana. U južnom dijelu obuhvata omogućena je gradnja s utvrđenim maksimalnim K_{in} 12 te najvećeg broja nadzemnih etaža građevine 41.

Na temelju provedene analize za predmetni Plan zaključeno je:

- predviđeni program izgradnje na predmetnom prostoru predimenzioniran je te bi njegova realizacija imala nepovoljan utjecaj na postojeću prometnu i infrastrukturnu mrežu šireg područja;
- iako se u tekstualnom dijelu Plana spominje planirana izgradnja produžene Šarengradske ulice zapadno od postojećeg željezničkog nasipa Plan ne donosi mjere kojima bi se izgradnja na predmetnom prostoru uvjetovala izgradnjom navedene prometnice;
- Plan ne razmatra uklanjanje postojeće barijere željezničkog nasipa;
- realizacijom predviđenog programa gradnje kojega omogućuje Plan prometno i infrastrukturno bi se neprihvatljivo i neodrživo opteretila Savska cesta (već postojeći intenzitet prometa Savskom cestom neprihvatljiv je sa stajališta održavanja primjerenog režima prometa osobito javnog tramvajskog prometa);
- planom je omogućena gradnja građevina viših od 9 etaža pri čemu nije dokazano da su zadovoljeni uvjeti iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (gradnja takvih građevina omogućuje se na lokacijama koje zadovoljavaju uvjete prihvatljivog ukupnog utjecaja na okolnu izgradnju i vizure na zaštićene dijelove grada te zadovoljavajuću prometnu propusnost okolnih ulica);
- upitna je planirana visina, iskoristivost i morfologija izgradnje jer nije jasno temeljem kojih kriterija su planom određeni;
- Planom nije jasno definiran ni zaštićen javni interes: ne razmatra se vrlo izgledni negativni utjecaj planirane izgradnje na okolna područja, nedostaje planiranje javnih sadržaja i javnih prostora.

Radna skupina za koordinaciju i provođenje aktivnosti u vezi ocjene o potrebi pokretanja postupka za izradu prostornih planova Grada Zagreba na svojoj 17. sjednici održanoj 14. srpnja 2023. temeljem stručne analize razmatrala je problematiku predmetnog Plana.

Stavljanjem Plana van snage spriječiti će se mogući negativni utjecaji na prostor a uvjeti gradnje na predmetnom prostoru revalorizirat će se tijekom izrade izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba koje su u tijeku (Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba, Službeni glasnik grada Zagreba 15/23). Predmetni prostor potrebno je razmatrati cjelovito s prostorom obuhvata Urbanističkog plana uređenja Savska – Šarengradska-sjever i u cjelini s planiranom Šarengradskom ulicom.

Stručnom analizom Urbanistički plan uređenja Savska – Šarengradska-sjever ocijenjen je kao osobito problematičan s lošim stručnim rješenjima koja su nepopravljiva te je potrebno što prije pokrenuti postupak njegovog stavljanja izvan snage kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji na prostor kroz realizaciju planiranih zahvata. Slijedom navedenog predlaže se navedeni prijedlog Odluke o izradi Odluke o stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja Savska – Šarengradska-sjever uputiti na razmatranje Gradskoj skupštini Grada Zagreba po hitnom postupku u skladu s člancima 104. i 105. Poslovnika Gradske skupštine Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/23).

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ODLUKE I NAČIN NJIHOVA OSIGURAVANJA

Sredstva za provođenje postupka stavljanja Plana izvan snage osigurana su u Proračunu Grada Zagreba za 2023. i projekcijama za 2024. i 2025. godinu, na poziciji Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREĐABA PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1. – određuje pravnu osnovu za stavljanje Plana izvan snage;

Članak 2. – određuje razloge za stavljanje Plana izvan snage, ciljeve i programska polazišta;

Članak 3. – određuje obuhvat Plana koji se stavlja izvan snage;

Članak 4. – određuje sažetu ocjenu stanja u obuhvatu Plana koji se stavlja izvan snage;

Članak 5. – određuje popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za stavljanje Plana izvan snage;

Članak 6. – određuje način pribavljanja stručnih rješenja stavljanja Plana izvan snage;

Članak 7. – određuje popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za stavljanje Plana izvan snage te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u postupku stavljanja Plana izvan snage;

Članak 8. – određuje planiranu dinamiku s fazama za postupak stavljanja Plana izvan snage, odnosno rok za pripremu zahtjeva za stavljanje Plana izvan snage tijela i osoba određenih posebnim propisima;

Članak 9. – određuje izvore financiranja stavljanja Plana izvan snage;

Članak 10. – određuje druga pitanja značajna za stavljanje Plana izvan snage;

Članak 11. – određuje stupanje na snagu Odluke osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.