izgradivo

# Analiza mogućnosti gradnje

Preliminarna urbanistička analiza

## Katastarska čestica 2885 k.o. Klara

| | |
|---|---|
| Namjena (GUP) | M1 |
| Urbano pravilo (GUP) | 2.6. |
| Provedbeni plan | nema donesenog UPU-a |
| Površina čestice | 3.594,57 m² |

**Napomena.** Informativna preliminarna urbanistička analiza izrađena iz podataka Geoportala Grada Zagreba i Službenog glasnika Grada Zagreba. Izvor podataka o planovima: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje; Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.). Nije službeni akt (lokacijska informacija) ni procjena vrijednosti; uvjete gradnje za konkretan zahvat utvrđuje nadležno upravno tijelo. Citati odredbi plana preneseni su doslovno i strojno provjereni. Analizu je izradio AI sustav i nije je pregledao ovlašteni arhitekt.

Izradio: Izgradivo (AI sustav)
Zagreb, studeni 2026.

## Sažetak

**Ključno ograničenje:** Kapacitet ne raste s površinom čestice. Za jednu građevnu česticu plan propisuje: „najveći kisn 1,0; najveći GBP je 500 m²“ [GUP čl. 73]. Na 3.594,57 m² to znači stvarni kisn oko 0,14 [procjena]. Veći ukupni kapacitet moguć je samo parcelacijom na više građevnih čestica ili gradnjom javne i društvene namjene. Izravni pristup na prometnu površinu nije potvrđen.

| Pitanje | Odgovor |
|---|---|
| Koji plan vrijedi | GUP grada Zagreba (SGGZ 28/2025). Prema sloju 'Status UPU-a' čestica nije u obuhvatu donesenog UPU-a. Obveza izrade UPU-a (karta 4b) je za provjeru. |
| Namjena | M1 – mješovita, pretežito stambena: „postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje“ [GUP čl. 10b] |
| Urbano pravilo | 2.6.: „Horvatovo naselje, Stari Jakuševec, Klara, Proveno polje“ [GUP čl. 73] |
| Postojeće stanje | Na čestici nema zgrade ni kućnog broja [procjena]. Sjeverni dio je neozelenjena šljunčana ili nasuta površina, a jugozapadni i južni dio zarasli su u grmlje i drveće [procjena]. Stvarno stanje i moguće nasipavanje su za provjeru. |
| Prometni koridor (karta 3a) | Koridor ne prelazi preko čestice. Sjeverni rub koridora Sisačke ceste prolazi uz južnu među i dodiruje jugoistočni ugao [procjena]. |
| Kulturna baština (karta 4d) | Na karti nema oznake zaštite [procjena]. |
| Tip građevine | Individualna građevina: „najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat“ [GUP čl. 73] |
| Najveći GBP | 500 m² po građevnoj čestici. kisn 1,0 bi teoretski dao 3.594,57 m², ali nije dostižan [procjena]. |
| Najmanji kisn | Urbano pravilo 2.6 ga ne propisuje, pa nema donje granice gradnje. |
| Samostalne uporabne jedinice | Najviše 3 po građevini. Za Novi Zagreb plan propisuje: „na građevnoj čestici planirati najviše 4 samostalne uporabne jedinice“ [GUP čl. 73]. Odnos ovih dviju odredbi je za provjeru. |
| Izgrađenost / prirodni teren | Najviše 1.437,83 m² izgrađenosti, najmanje 1.078,37 m² prirodnog terena [procjena] |
| PGM | 1 PGM po stanu, dakle 3–4 PGM za stanovanje [procjena] |
| Podzemne etaže | Odredbe ih ne ograničavaju brojem, ali ulaze u GBP od 500 m² (za provjeru). |
| Pristup | Između čestice i kolnika Sisačke ceste su k.č. 2886/5 i 2881/6. Jesu li one javna prometna površina, za provjeru je. |
| Parcelacija | Teoretski 5–6 građevnih čestica, ukupno 2.500–3.000 m² GBP i 15–24 stana [procjena]. Izvedivost je za provjeru. |

## Skica parcelacije

Analiza zaključuje da se čestica može podijeliti na više građevnih čestica. Skice pokazuju kako bi takva podjela okvirno izgledala i ispunjava li svaka nova čestica uvjete plana. Nisu parcelacijski elaborat ni prijedlog geodetske podjele. Svaka varijanta dostupna je i kao DXF u stvarnim koordinatama.

### Varijanta B: 4 građevne čestice, slobodnostojeća

Pet građevnih čestica od oko 650 m² na unutarnjoj pristupnoj cesti širine 5,5 m od južne međe prema sjeveru, svaka s građevinom do 500 m² GBP i 3 stana.

Analiza navodi 5 čestica. Na stvarnom obliku čestice uvjete pristupa i najmanje površine ispunjava najviše 4, pa skica pokazuje 4. [procjena]

Uvjeti na skici: pristupna cesta 5,5 m (oko 257 m²), najmanja površina 500 m², udaljenost od međe 3,0 m, građevni pravac 3,0 m od ulice, kig 0,40. Sve nove čestice ispunjavaju te uvjete. [procjena]

| Čestica | Površina | Pristup | Zona gradnje | Najveći tlocrt | Prirodni teren | PGM | Uvjeti |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | 823 m² | 23,0 m | 490 m² | 290 m² | 392 m² (min. 247) | 3 / 3 | ispunjeno |
| B2 | 823 m² | 16,5 m | 452 m² | 329 m² | 347 m² (min. 247) | 3 / 3 | ispunjeno |
| B3 | 823 m² | 12,5 m | 461 m² | 267 m² | 403 m² (min. 247) | 3 / 3 | ispunjeno |
| B4 | 868 m² | 59,9 m | 531 m² | 248 m² | 470 m² (min. 260) | 3 / 3 | ispunjeno |




Nove međe i pristupna cesta su ilustracija: svaka nova čestica ima pristup na ulicu ili pristupnu cestu. Točnu parcelaciju određuje parcelacijski elaborat.

## Skica izgradivosti

Ova skica pokazuje cijelu česticu kao jednu građevnu česticu, bez podjele. Za ovu česticu preporučljivija je podjela iz prethodnog poglavlja.

Konceptualna skica na podlozi DKP-a pokazuje što plan okvirno dopušta na ovoj čestici. Nije projekt ni dokaz usklađenosti. Raspored garaže i kolni ulaz su načelni, a broj PGM ne uključuje stupove, jezgre, strojarnice ni sklonište. Skica je dostupna i kao DXF u stvarnim koordinatama.

### Pretpostavke skice

- Ulica (Sisačka cesta) je uz južnu među, očitano sa snimke; između čestice i kolnika su k.č. 2886/5 i 2881/6 čiji status javne prometne površine nije potvrđen.
- Kolni ulaz je pretpostavljen na sredini južne međe, podalje od raskrižja s II. odvojkom; stvarno mjesto priključka određuje nadležno tijelo za promet.
- Rezervacija proširenja ulice nije ucrtana jer je analiza ne daje; koridor Sisačke ceste prema karti 3a ne zalazi u česticu.
- Prirodni teren ucrtan je uz zapadnu stranu gdje je postojeće drveće; moguća obveza zadržavanja visokog zelenila nije ucrtana.
- Plan ne traži garažu: 3 PGM mogu biti na terenu čestice izvan prirodnog terena.
- Podzemna garaža izvan tlocrta zgrade nije pretpostavljena jer plan to ne navodi jasno, a podrum se možda uračunava u 500 m² GBP.
- Na čestici nema postojećih zgrada.
- Računa se s 3 stana po građevini; prema pravilu za Novi Zagreb moguće su 4 jedinice, što je za provjeru.
- Moguća obveza izrade UPU-a (karta 4b) nije provjerena.

### Izračun iz geometrije čestice i plana

| Pokazatelj | Vrijednost |
|---|---|
| Zona gradnje | 2.923 m² |
| Najveći tlocrt na skici | 1.413 m² (kig dopušta 1.438 m²; tlocrt na skici je složen od modula 6 × 6 m, pa je nešto manji) [procjena] |
| Prirodni teren | 1.078 m², 30,0 % (propisano najmanje 30 %, pojas na skici to ne doseže) |

### Stanovi i parkiranje: procjena

Ovi podaci nisu egzaktni. Skica prikazuje odnose površina na čestici, a ne konkretno rješenje; točan raspored i broj utvrđuje projekt.

| Pokazatelj | Vrijednost |
|---|---|
| Najveći broj stanova prema planu | 3 |
| Potrebno PGM ukupno | 3 [procjena], 1 PGM po stanu |
| Najveća podzemna garaža | 0 m² [procjena] |
| PGM po podzemnoj etaži, u najvećoj garaži | Mjesta ne stanu u podzemnu etažu [procjena] |
| Površina za potrebna PGM | oko 75 m², 2 % čestice (oko 25 m² po mjestu s prolazom) [procjena] |

Površine na skici računate su iz stvarnog oblika čestice. Analiza računa zonu gradnje kao širinu puta duljinu, pa se površina u njoj može malo razlikovati od ove.

Sva potrebna PGM (3) stanu na teren uz zgradu i propisano zelenilo, s prolazima ispred mjesta, pa podzemna garaža nije potrebna [procjena]. Kolni ulaz je na južnoj međi, prema planu ili situaciji; rampa i prilaz počinju od njega.




Značenje oznaka je u legendi na skici. Najveći tlocrt je proziran i crta se na vrhu, pa se vidi što je ispod njega (garaža, PGM).

## Koji plan se primjenjuje

Primjenjuje se GUP grada Zagreba (pročišćeni tekst, SGGZ 28/2025). Prema podacima geoportala čestica nije u obuhvatu donesenog UPU-a. Uvjeti se zato čitaju izravno iz urbanog pravila 2.6 (GUP čl. 73) i općih odredbi GUP-a.

Područje je naveden kao „Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.)“ [GUP čl. 73]. Članak se nalazi u poglavlju konsolidiranih gradskih područja. Opće pravilo usmjerava na „podizanje standarda područja mješovitom gradnjom, rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove prometne mreže i komunalne infrastrukture te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje“ [GUP čl. 73].

Obveza izrade UPU-a nije utvrđena. Plan određuje: „Obveza donošenja urbanističkih planova uređenja određena je urbanim pravilima ove odluke“ [GUP čl. 99]. Urbano pravilo 2.6 za Klaru ne navodi obvezni UPU, ali kartu 4b treba provjeriti (za provjeru).

Ako je čestica u području obveznog UPU-a, nova gradnja do njegova donošenja moguća je samo „za nove zgrade koje imaju pristup na postojeću prometnu površinu koja nije dio osnovne ulične mreže“ [GUP čl. 104]. Uz to se traži i „mogućnost priključka na javnu mrežu za odvodnju otpadnih voda“ [GUP čl. 104]. Sisačka cesta je na karti 3a ucrtana s koridorom, pa je vjerojatno dio osnovne ulične mreže [procjena]. U tom bi slučaju pristup trebalo riješiti preko Sisačke ceste II. odvojka, a takav pristup nije potvrđen.

## Namjena

Namjena je M1, mješovita – pretežito stambena. Prema GUP-u mogu se graditi i uređivati, među ostalim:

- „prodavaonice robe dnevne potrošnje do najviše 500 m² GBP“ [GUP čl. 10b];
- ugostiteljski objekti i „hotel do najviše 50 ležajeva“ [GUP čl. 10b].

Za prateće sadržaje vrijedi: „U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBPa na građevnoj čestici.“ [GUP čl. 10b]. Kod GBP-a od 500 m² to je najviše 150 m² [procjena].

Isključeno je: „ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti s nepovoljnim utjecajem na okoliš, proizvodne građevine, građevine za gospodarenje otpadom, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje“ [GUP čl. 10b].

Na zasebnoj čestici moguće su i druge namjene: „Na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, zgrade za kulturu te se mogu uređivati parkovi, igrališta i sportsko-rekreacijski sadržaji.“ [GUP čl. 10b].

Urbano pravilo vrijedi za sve namjene osim jedne: „opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena osim javne i društvene koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene“ [GUP čl. 73]. Ograničenje od 500 m² GBP-a stoga vrijedi i za poslovnu ili ugostiteljsku zgradu.

Za javnu i društvenu namjenu GUP propisuje: „Gradnja građevina javne i društvene namjene prema pravilima za zonu javne i društvene namjene.“ [GUP čl. 73]. Tamo su „GBP, kis i visina građevine nisu propisani“ [GUP čl. 73], a uz to vrijedi:

- „najveća izgrađenost građevne čestice je 40%“ [GUP čl. 73];
- „najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m“ [GUP čl. 73];
- „odobravanju gradnje novih građevina prethodi javni arhitektonski natječaj osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije“ [GUP čl. 73].

To je alternativa s većim kapacitetom, na primjer vrtić ili dom za starije [procjena]. Primjena na privatnog investitora je za provjeru.

**Gospodarstvo (karta 2):** oznaka je M1. To znači da su gospodarske djelatnosti na predmetnoj čestici dopuštene samo kao sadržaji uz stanovanje: „Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama gospodarske namjene (G, I, K1, K2, T) i mješovite namjene (M, M0, M1, M2).“ [GUP čl. 25]. Pritom vrijedi ograničenje: „ne mogu se smjestiti građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenoga radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila ometaju stanovanje“ [GUP čl. 25]. Proizvodnja, skladišta i servisi s intenzivnim prometom nisu mogući.

## Uvjeti gradnje

Površina iz DKP-a (3.594,57 m²) jedini je podatak o površini predmetne čestice. Površine 923.324 m² i 652.555 m² odnose se na cijele zone namjene i urbanog pravila, a ne na česticu, pa razlike u podacima nema.

### Tip i način gradnje

Prema GUP-u to je „individualna građevina - građevina najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat“ [GUP čl. 6]. Visoka građevina („visoka građevina - građevina visine četiri i više nadzemnih etaža“ [GUP čl. 6]) nije moguća, a ni niska.

Predmetna čestica je u Novom Zagrebu [procjena]: k.o. Klara, između Botinca i Avenije Većeslava Holjevca, prema snimci šireg područja. Zato vrijedi: „u Novom Zagrebu gradnja slobodnostojećih i poluugrađenih građevina, na građevnoj čestici planirati najviše 4 samostalne uporabne jedinice, ostalo prema detaljnim pravilima“ [GUP čl. 73]. Ugrađene građevine nisu moguće.

Opće pravilo istodobno kaže: „građevina može imati najviše tri samostalne uporabne jedinice“ [GUP čl. 73]. Nije jasno smije li jedna građevina imati 4 jedinice ili je 4 ukupni broj na čestici (za provjeru). Ovdje se konzervativno računa s 3, a mogućih 4 navodi se usporedno.

Čestica je veća od najmanje propisane: „najmanja površina građevne čestice za slobodnostojeću građevinu je 500 m², za poluugrađenu 300 m², a za ugrađenu građevinu 180 m²“ [GUP čl. 73]. Stoga vrijedi: „rekonstrukcija i gradnja građevine na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju“ [GUP čl. 73].

### Izračun za jednu građevnu česticu (3.594,57 m²)

| Parametar | Odredba | Vrijednost |
|---|---|---|
| kisn max | „najveći kisn 1,0; najveći GBP je 500 m²“ [GUP čl. 73] | 1,0 × 3.594,57 = 3.594,57 m², ali vrijedi gornja granica od 500 m² GBP. Stvarni kisn je 500 / 3.594,57 ≈ 0,139 [procjena]. |
| kisn min | nije propisan | Nema donje granice; manja gradnja je dopuštena. |
| Izgrađenost max | „najveća izgrađenost građevne čestice za slobodnostojeću i poluugrađenu je 40%, a 50% za ugrađenu građevinu“ [GUP čl. 73] | 0,40 × 3.594,57 = 1.437,83 m² [procjena]. Stvarno je ograničeno GBP-om: oko 200–250 m² tlocrta za varijantu P+1+Pk [procjena]. |
| Prirodni teren min | „najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar prostora rezerviranog za proširenje ulice“ [GUP čl. 73] | 0,30 × 3.594,57 = 1.078,37 m² [procjena] |
| Visina | „najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat“ [GUP čl. 73] | P+1+Pk/uvučeni kat ili S+P+Pk |
| Jedinice | vidi gore | 3, ili 4 ako se primijeni pravilo za Novi Zagreb |
| Prateći sadržaji | najviše 30% GBP-a [GUP čl. 10b] | najviše 150 m² [procjena] |

Prirodni teren je u GUP-u površina „uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.“ [GUP čl. 6]. Za uređenje okućnice traži se „najmanje 30% površine prirodnog terena bude pokriveno krošnjama kada stabla dosegnu vegetacijsku zrelost“ [GUP čl. 35]. Za česticu od 3.594,57 m² to je najmanje oko 324 m² krošanja [procjena].

### PGM

Za stanovanje vrijedi: „najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ove odluke“ [GUP čl. 73]. Za druge namjene „Broj PGM-a, kada to nije određeno urbanim pravilom ove odluke, određuje se na 1000 m² građevinske

(bruto) površine, ovisno o namjeni prostora u građevini“ [GUP čl. 39]. Prosječni normativ iz tablice je 20 za druge poslovne sadržaje i 40 za trgovine. Pri tome „Pri izračunu potrebnih PGM primjenjuje se aritmetičko zaokruživanje.“ [GUP čl. 39].

| Varijanta | PGM |
|---|---|
| 3 stana, 500 m² GBP | 3 [procjena] |
| 4 stana | 4 [procjena] |
| 350 m² stanovanja (3 stana) i 150 m² ureda | 3 + 150 × 20 / 1000 = 3 + 3 = 6 [procjena] |
| 350 m² stanovanja i 150 m² trgovine | 3 + 6 = 9 [procjena] |

Za bicikle vrijedi: „Za nove građevine stambene i stambeno-poslovne namjene s minimalno tri stambene jedinice, minimalan broj PGMB jednak je minimalnom broju PGM.“ [GUP čl. 39].

Za kolni pristup čestica „može imati najviše jedan kolni pristup maksimalne širine 5,5 m“ [GUP čl. 39]. Uz to: „Kod gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina nije dozvoljen direktan pristup s javne prometne površine na parkirališno/garažno mjesto koje se nalazi na građevnoj čestici.“ [GUP čl. 39].

Oblik čestice (opisani pravokutnik 55,6 × 82,9 m) bez teškoća prima 3–9 PGM na terenu izvan prirodnog terena [procjena].

### Udaljenosti i zona gradnje

Propisane udaljenosti:

- od međe: „najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m, iznimno može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m“ [GUP čl. 73];
- ako je građevina bliže od 3,0 m: „U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.“ [GUP čl. 33];
- za vanjske dijelove: „Terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice.“ [GUP čl. 33];
- od ulice: „udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 3,0 m“ [GUP čl. 73];
- pomoćne građevine: „pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine“ [GUP čl. 73].

Pravilo h/2 ne primjenjuje se. Odnosi se samo na visoke građevine: „Visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice“ [GUP čl. 56]. Visoka građevina ovdje nije dopuštena. Čak i kod hipotetske visine od oko 10 m (h/2 = 5 m), širina čestice od 55,6 m ostavlja više od 45 m za gradnju [procjena].

Zona gradnje s odmakom od 3,0 m po cijelom obodu (opseg 44,5 + 62,3 + 64,4 + 63,4 = 234,6 m) iznosi približno 3.594,57 − 234,6 × 3,0 ≈ 2.891 m², uz mali dodatak na uglovima, dakle oko 2.890–2.920 m² [procjena]. Zona je višestruko veća od potrebnog tlocrta, pa oblik čestice nije ograničenje za jednu građevinu.

### Podzemne etaže

GUP načelno dopušta podzemne etaže: „U svim građevinama čija se gradnja omogućuje ovom odlukom moguća je izgradnja podzemnih etaža, ukoliko se ne navodi drugačije ili je gradnja podzemnih etaža onemogućena na temelju posebnih propisa.“ [GUP čl. 56]. Ograničenje na jednu podzemnu etažu odnosi se samo na podsljemensko područje, a Klara nije u njemu. Urbano pravilo 2.6 broj podzemnih etaža ne propisuje.

Broj podzemnih etaža ne proizlazi ni iz broja PGM. Za 3–4 PGM garaža nije potrebna, jer se mjesta mogu smjestiti na terenu [procjena].

Podrum se ipak računa u GBP: GBP je „zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk i uvučeni kat)“ [GUP čl. 6]. Po definiciji bi podrum trošio dio od 500 m² [procjena]. Uračunava li se podrum u gornju granicu od 500 m², za provjeru je kod nadležnog ureda. Izuzetak je tehnički podrum: „tehnički podrum se ne uračunava u iskaz GBPa, ali uz uvjet da je potpuno ukopan u postojeći teren“ [GUP čl. 6]. Stanovanje u podrumu nije dopušteno: „gradnja stanova u podrumu nije moguća“ [GUP čl. 32].

### Parcelacija

Površina (3.594,57 m²) je više od sedam puta veća od najmanje čestice za slobodnostojeću građevinu. Plan ograničava GBP i broj jedinica po građevnoj čestici, pa podjela izravno povećava ukupni kapacitet.

Svaka građevna čestica mora imati pristup: „građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru, veličina i pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu“ [GUP čl. 6]. Prometna površina je „prometna površina - površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza za pristup do građevne čestice“ [GUP čl. 6].

Pristup služnošću moguć je samo ako ga urbano pravilo dopušta: „Ako je urbanim pravilom omogućeno prometni pristup rješavati osnivanjem prava služnosti, isti mora biti najmanje širine 3,5 m, ako se koristi za kolni i pješački promet“ [GUP čl. 38]. Pravilo 2.6 to ne spominje, pa pristup služnošću nije siguran (za provjeru). Za razgraničenje GUP izričito kaže: „Nije dozvoljeno temeljem razgraničenja formiranje građevnih čestica koje prometni pristup ostvaruju pravom služnosti što bi dovelo do formiranja drugog reda gradnje uz postojeću ulicu.“ [GUP čl. 23]. Ta odredba ovdje nije izravno primjenjiva, ali pokazuje stav plana.

Realnija je unutarnja pristupna cesta: „Planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, s tim da je najduža 75 m i na nju se veže najviše pet individualnih stambenih građevina.“ [GUP čl. 38]. Ulice se smiju graditi u svim namjenama: „Na površinama svih namjena što su utvrđene Generalnim urbanističkim planom mogu se graditi ulice“ [GUP čl. 22].

Ako se dio čestice priključuje pristupnom putu, plan omogućuje toleranciju: „Prigodom osnivanja građevne čestice gradnja je moguća i na građevnoj čestici površine do 5% manje od površine propisane urbanim pravilima ove odluke, ako se dio katastarske čestice priključuje planiranoj ulici ili pristupnom putu“ [GUP čl. 56]. Najmanja čestica tada je 475 m² [procjena].

Izračun [procjena]: pristupna cesta 5,5 m × oko 60 m (od južne međe prema sjeveru, dubina čestice oko 64 m) zauzima oko 330 m². Za građevne čestice ostaje oko 3.265 m².

| Slučaj | Broj čestica | Prosj. površina | GBP ukupno | Stanova (3 / 4 po čestici) | PGM |
|---|---|---|---|---|---|
| A – bez podjele | 1 | 3.594,57 m² | 500 m² | 3 / 4 | 3 / 4 |
| B – 5 čestica na pristupnoj cesti | 5 | ≈ 653 m² | 2.500 m² | 15 / 20 | 15 / 20 |
| C – kao B i 1 čestica s izravnim pristupom na Sisačku cestu | 6 | ≈ 544 m² | 3.000 m² | 18 / 24 | 18 / 24 |
| Teoretski bez ceste (svaka čestica uz ulicu) | 7 | ≈ 513 m² | 3.500 m² | 21 / 28 | 21 / 28 |

Slučaj s 7 čestica nije realan, jer oblik čestice i ulična fronta ne omogućuju izravan pristup svakoj čestici [procjena]. Za 300 m² (poluugrađene) bilo bi više čestica, ali ograničenje od pet građevina na pristupnoj cesti ostaje.

Slučaj C ovisi o tome je li k.č. 2886/5 javna prometna površina i o uvjetima priključka na Sisačku cestu. Ako vrijedi obveza UPU-a, primjenjuje se i [GUP čl. 104].

Urbano pravilo ne propisuje najmanju širinu čestice. Za slobodnostojeću građevinu s odmacima od 3 m praktično je potrebno barem 16–18 m širine [procjena].

Parcelacija je mogućnost za odluku o kupnji, a ne potvrda izvedivosti.

## Ostala ograničenja

**Prometni koridor i pristup.** Na karti 3a koridor Sisačke ceste prolazi južno od predmetne čestice. Njegov sjeverni rub prati južnu među i dodiruje jugoistočni ugao. Od tog ugla prema jugoistoku vodi isprekidana crvena linija, moguća rezervacija proširenja kod raskrižja s II. odvojkom [procjena]. Zahvaćeni dio čestice je približno 0 m² [procjena].

Točnost karte je ograničena: „Na koridore ulica, koji su GUP-om grada Zagreba određeni u izvornom mjerilu 1:5000, preklapa se katastarska podloga u mjerilu 1:1000, pritom točnost i ograničenja izvornog mjerila ostaju u pravilu nepromijenjeni.“ [GUP čl. 38]. Ako bi koridor stvarno zalazio 3–5 m u česticu uz južnu stranu (64,4 m), zahvatio bi oko 190–320 m². Ostalo bi oko 3.270–3.400 m² [procjena]. To ne mijenja GBP od 500 m² po čestici, ali može smanjiti broj čestica pri parcelaciji.

Na zahvaćenom dijelu vrijedi: „Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.“ [GUP čl. 33].

Sisačka cesta II. odvojak nije ucrtan kao dio osnovne ulične mreže [procjena]. Za takve ulice „potrebno je osigurati prostor rezervacije proširenja postojeće ulice koji iznosi najmanje 4,5 m od osi prometne površine“ [GUP čl. 38]. Čestica odvojak dodiruje samo istočnim uglom (preko k.č. 2881/6), pa je utjecaj zanemariv [procjena].

Uvjet za gradnju je: „Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu prema članku 38. ove odluke“ [GUP čl. 56]. Najmanja širina ulice u naravi ispred čestice ovisi o tipu građevine:

- „3,5 m za individualne stambene građevine do 400 m² GBP“ [GUP čl. 38];
- „5,5 m za ostale individualne građevine“ [GUP čl. 38], što obuhvaća i stambenu građevinu između 400 i 500 m² [procjena].

Obje ulice prema ortofotu imaju kolnik širi od 5,5 m [procjena]. Sporno je hoće li predmetna čestica neposredno graničiti s prometnom površinom (k.č. 2886/5 i 2881/6), a to je za provjeru.

**Odvodnja.** Iznimka od priključka na javnu odvodnju vrijedi samo za manje zgrade: „Iznimno, individualne stambene građevine do 400 m² GBP s najviše tri stana mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom voda u nepropusnu sabirnu jamu, ostalo prema prethodnom stavku.“ [GUP čl. 32]. Za 500 m² GBP ili 4 stana potreban je priključak na javnu odvodnju. Postoji li kanalizacija na Sisačkoj cesti, za provjeru je.

**Zelenilo i teren.** Urbano pravilo 2.6 je u poglavlju konsolidiranih područja, gdje vrijedi: „Na okućnicama unutar visokokonsolidiranog i konsolidiranog područja obavezno je zadržavanje visokog zelenila te nije dozvoljeno uklanjanje istog.“ [GUP čl. 35]. Na jugozapadnom dijelu predmetne čestice ima drveća [procjena]. Odnosi li se ta odredba i na neizgrađenu česticu, za provjeru je, kao i potreban snimak postojećeg zelenila.

Ortofoto pokazuje svijetlu, nasutu ili šljunčanu površinu na sjeveru i mogući lom terena prema jugu [procjena]. Za potporne zidove vrijedi: „Najveća visina potpornog zida je 1,5 m.“ [GUP čl. 35]. Ako je teren nasipavan: „Detaljnim geotehničkim istraživanjima propisat će se uvjet za prethodnu sanaciju terena koja može podrazumijevati i složene sanacijske mjere (dreniranje, nasipavanje, potporne konstrukcije i sl.).“ [GUP čl. 98]. Geotehnika i moguće onečišćenje su za provjeru.

**Ograde.** Za ulične ograde vrijedi: „Ulične ograde se izrađuju u kombinaciji čvrstog materijala i živice, visine do 1,5 m.“ [GUP čl. 35].

**Kulturna baština.** Karta 4d ne pokazuje nikakvu oznaku zaštite na predmetnoj čestici ni u njezinoj neposrednoj okolici [procjena], a to treba potvrditi na izvorniku. Pojedinačni status treba provjeriti u Registru kulturnih dobara, jer se zaštita provodi i „zaštita kulturnih dobara upisom u Registar zaštićenih kulturnih dobara Republike Hrvatske“ [GUP čl. 100].

## Zaključak

| Parametar | Dopušteno planom | Ostvarivo na čestici |
|---|---|---|
| Površina čestice | – | 3.594,57 m² |
| Zona gradnje | – | 2.923 m² |
| Tlocrt (kig) | Najviše 1.437,83 m² izgrađenosti, najmanje 1.078,37 m² prirodnog terena | 1.413 m² (kig 0,39) [procjena] |
| Nadzemni GBP (kis) | 500 m² po građevnoj čestici. kisn 1,0 bi teoretski dao 3.594,57 m², ali nije dostižan | 500 m² (kis 0,14) [procjena] |
| Visina | Individualna građevina: „najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat“ | – |
| Prirodni teren | Najviše 1.437,83 m² izgrađenosti, najmanje 1.078,37 m² prirodnog terena | 1.078 m², 30,0 % |
| Stanova | najviše 3 | 3 |
| **Parkiranje (PGM)** | 1 PGM po stanu, dakle 3–4 PGM za stanovanje | **3 PGM ukupno**; svih 3 na terenu, bez garaže [procjena] |
| Podzemne etaže | Odredbe ih ne ograničavaju brojem, ali ulaze u GBP od 500 m² (za provjeru) | nije potrebna, sva PGM na terenu |

Predmetna čestica (3.594,57 m², M1, urbano pravilo 2.6, bez donesenog UPU-a) je neizgrađena [procjena] i prema GUP-u je gradiva. Prometni koridor prema karti 3a ne prelazi preko nje [procjena], a karta 4d ne pokazuje kulturnu zaštitu [procjena].

- Na jednoj građevnoj čestici moguća je jedna individualna slobodnostojeća ili poluugrađena građevina do tri nadzemne etaže, s najviše 500 m² GBP-a i 3 (možda 4) samostalne uporabne jedinice. Kapacitet je mali u odnosu na površinu (stvarni kisn oko 0,14) [procjena].
- Minimalni koeficijenti nisu propisani, pa je i manja gradnja dopuštena.
- Veći kapacitet moguć je parcelacijom: teoretski 5–6 građevnih čestica s ukupno 2.500–3.000 m² GBP-a i 15–24 stana [procjena]. Uvjet je unutarnja pristupna cesta širine 5,5 m s najviše pet individualnih stambenih građevina. Druga mogućnost je javna i društvena namjena bez ograničenja GBP-a, uz javni arhitektonski natječaj.
- Glavni rizici su:
- izravni pristup na prometnu površinu (k.č. 2886/5 i 2881/6);
- moguća obveza UPU-a prema karti 4b, uz ograničenje pristupa na ulice izvan osnovne mreže;
- točan položaj koridora Sisačke ceste;
- priključak na javnu odvodnju;
- zadržavanje visokog zelenila;
- geotehnika nasutog terena.
- Prije kupnje treba kod nadležnog ureda provjeriti točan položaj koridora Sisačke ceste i moguće izvlaštenje. Treba provjeriti i status k.č. 2886/5 i 2881/6 te obvezu UPU-a.

## Otvorena pitanja

1. Je li predmetna čestica na karti 4b u području obveze izrade UPU-a? Ako jest, je li Sisačka cesta dio osnovne ulične mreže u smislu [GUP čl. 104]?
2. Jesu li k.č. 2886/5 i 2881/6 javna prometna površina (javno dobro), tako da predmetna čestica ima izravan pristup na Sisačku cestu ili II. odvojak? Na kojem mjestu i pod kojim uvjetima nadležnog tijela za promet je moguć kolni priključak blizu raskrižja?
3. Koji je točan položaj sjevernog ruba koridora Sisačke ceste i moguće rezervacije proširenja kod raskrižja? Zalaze li u predmetnu česticu i postoji li rizik izvlaštenja?
4. Smije li u Novom Zagrebu jedna građevina imati 4 samostalne uporabne jedinice, ili je najviše 3 po građevini i 4 po građevnoj čestici? Primjenjuje li se ta odredba na k.o. Klara?
5. Uračunava li se podrum u gornju granicu od 500 m² GBP-a? Koliko je podzemnih etaža prihvatljivo?
6. Je li parcelacija na 5–6 građevnih čestica s planiranom pristupnom cestom (GUP čl. 38) dopuštena bez UPU-a? Mora li pristupna cesta biti zasebna čestica javne namjene ili može biti u suvlasništvu? Je li pristup služnošću u urbanom pravilu 2.6 moguć? Građevne čestice treba utvrditi parcelacijskim elaboratom.
7. Primjenjuje li se obveza zadržavanja visokog zelenila (GUP čl. 35) na neizgrađenu česticu? Koja stabla na jugozapadnom dijelu treba zadržati?
8. Postoji li javna kanalizacija i vodovod na Sisačkoj cesti ili II. odvojku za priključak građevine veće od 400 m² GBP-a?
9. Kakav je sastav i nosivost nasutog sjevernog dijela čestice? Postoji li onečišćenje tla (geomehanički elaborat)?
10. Je li za gradnju javne i društvene namjene privatnog investitora obvezan javni arhitektonski natječaj (GUP čl. 73 i čl. 99)?

11. Treba provjeriti stvarno stanje, vlasništvo i moguće terete (služnosti, zakup) na predmetnoj čestici, te status kulturnog dobra u Registru kulturnih dobara.

## Situacija (DOF 2022 + DKP)




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba), stanje 06. 11. 2026. DKP i zgrade nisu službeni izvod iz katastra.

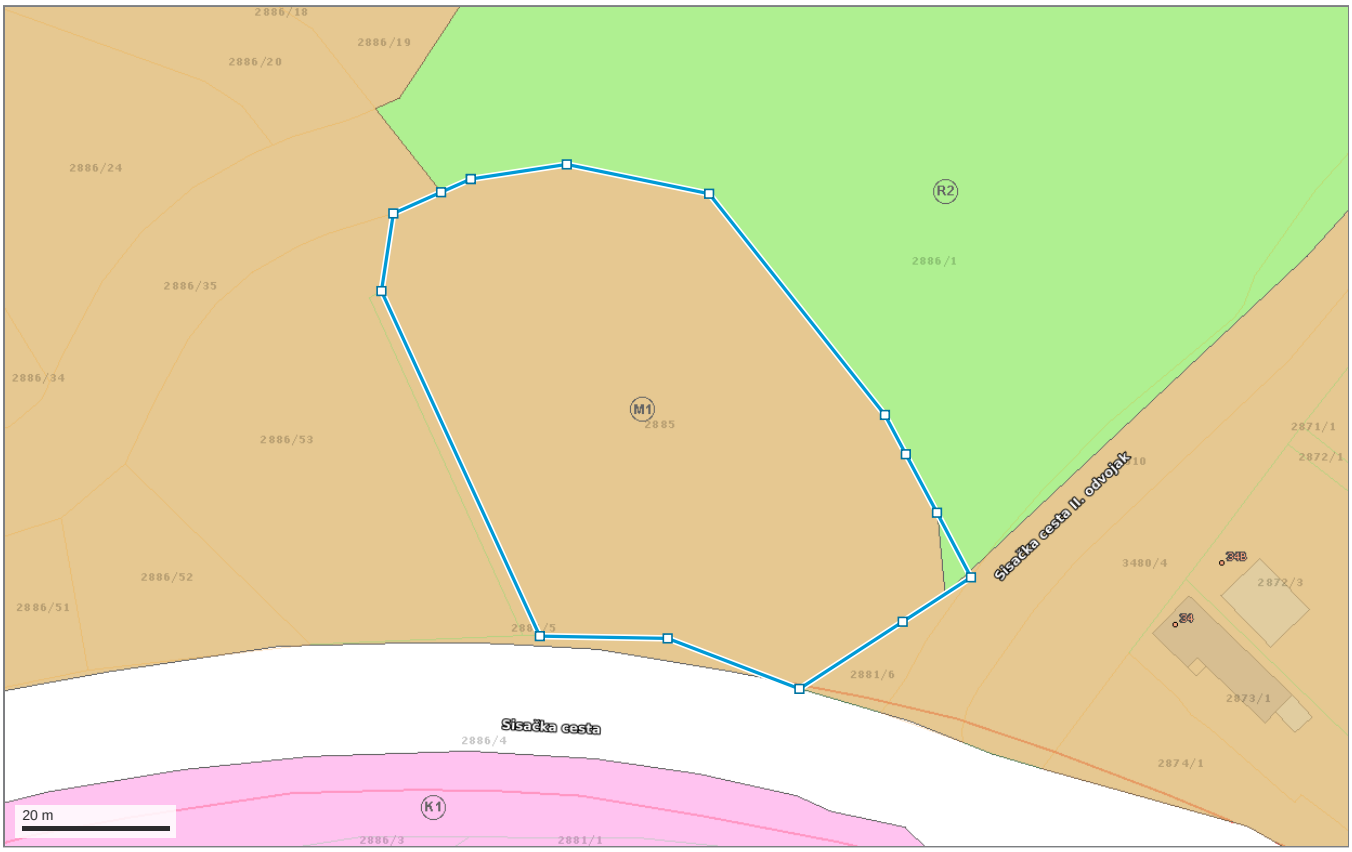
**NA ČESTICI**

Površina iz DKP geometrije: 3.594,57 m²

**Katastarske čestice**

- Katastarske čestice uspostavljene provedbom DGE- digitalnog geod. elaborata
- Katastarske čestice na planovima izvornog mjerila 1:1000, 1:2000, 1:2500
- Katastarske čestice na planovima grafičke (stare) izmjere izvornog mjerila 1:2880

## GUP – 1. Korištenje i namjena površina



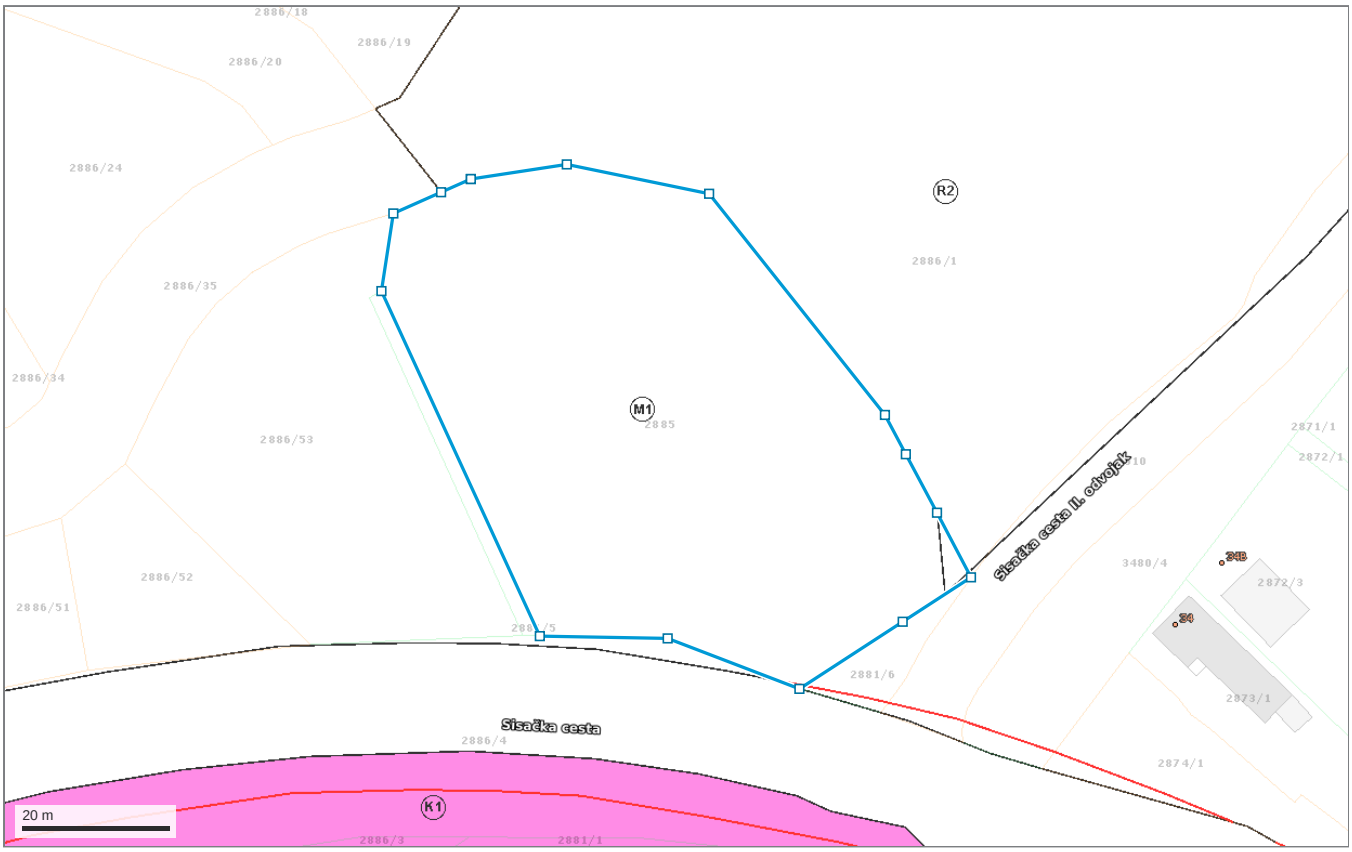

Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Namjena: M1

- S — STAMBENA NAMJENA
- M — MJEŠOVITA NAMJENA
- M0 — MJEŠOVITA NAMJENA GRADSKOG SREDIŠTA
- M1 — MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
- M2 — MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
- D — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- D1 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
- D2 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
- D3 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
- D4 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
- D5 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
- D6 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST,TEHNOLOŠKI PARKOVI
- D7 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
- D8 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
- G — GOSPODARSKA NAMJENA
- I — GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA
- K1 — GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
- K2 — GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
- T — GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
- R1 — SPORTSKO–REKREACIJSKA NAMJENA – SPORT S GRADNJOM
- R2 — SPORTSKO–REKREACIJSKA NAMJENA – SPORT BEZ GRADNJE
- Z1 — JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK
- Z2 — JAVNE ZELENE POVRŠINE – GRADSKE PARK ŠUME
- Z3 — JAVNE ZELENE POVRŠINE – TEMATSKI PARK
- Z4 — JAVNE GRADSKE POVRŠINE – TEMATSKE ZONE
- Z — ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- N — POSEBNA NAMJENA
- IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- ZIS — POVRŠINE ZELENOG I INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA
- GROBLJE
- V1 — VODE I VODNA DOBRA – POVRŠINE POD VODOM
- V2 — VODE I VODNA DOBRA – POVRŠINE POVREMENO POD VODOM
- V3 — VODE I VODNA DOBRA – VODOTOK SA ZAŠTITNIM KORIDOROM
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA
- SUHO KORITO POTOKA POVREMENO POD VODOM
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
- TR — TRŽNICA
- R — SPREMIŠTE TRAMVAJA I AUTOBUSA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## GUP – 2. Gospodarstvo



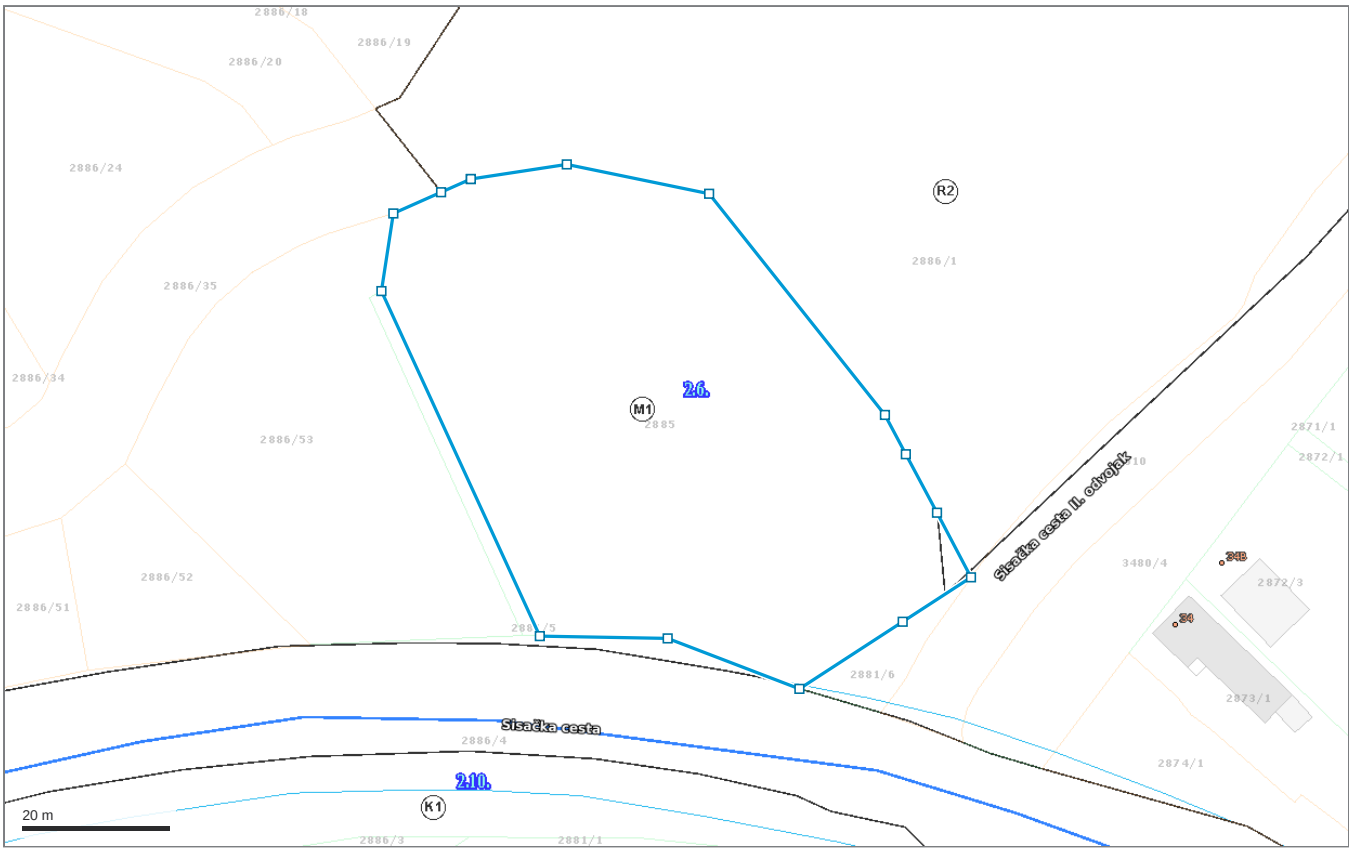

Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Gospodarstvo: M1

- D — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- D1 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
- D2 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
- D3 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
- D4 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
- D5 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
- D6 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST,TEHNOLOŠKI PARKOVI
- D7 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
- D8 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
- G — GOSPODARSKA NAMJENA
- I — GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA
- K1 — GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
- K2 — GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
- T — GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
- TR — TRŽNICA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## GUP – 4a. Urbana pravila




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Urbana pravila: 2.6.

**1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

- **1.1** Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina
- **1.2** Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama
- **1.3** Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja
- **1.4** Zaštita i uređenje vrijednog prostora individualne gradnje
- **1.5** Zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje
- **1.6** Zaštita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja
- **1.7** Zaštita urbanog koncepta i uređenje prostora visoke i niske gradnje
- **1.8** Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa
- **1.9** Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i park-šuma
- **1.10** Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina

**2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

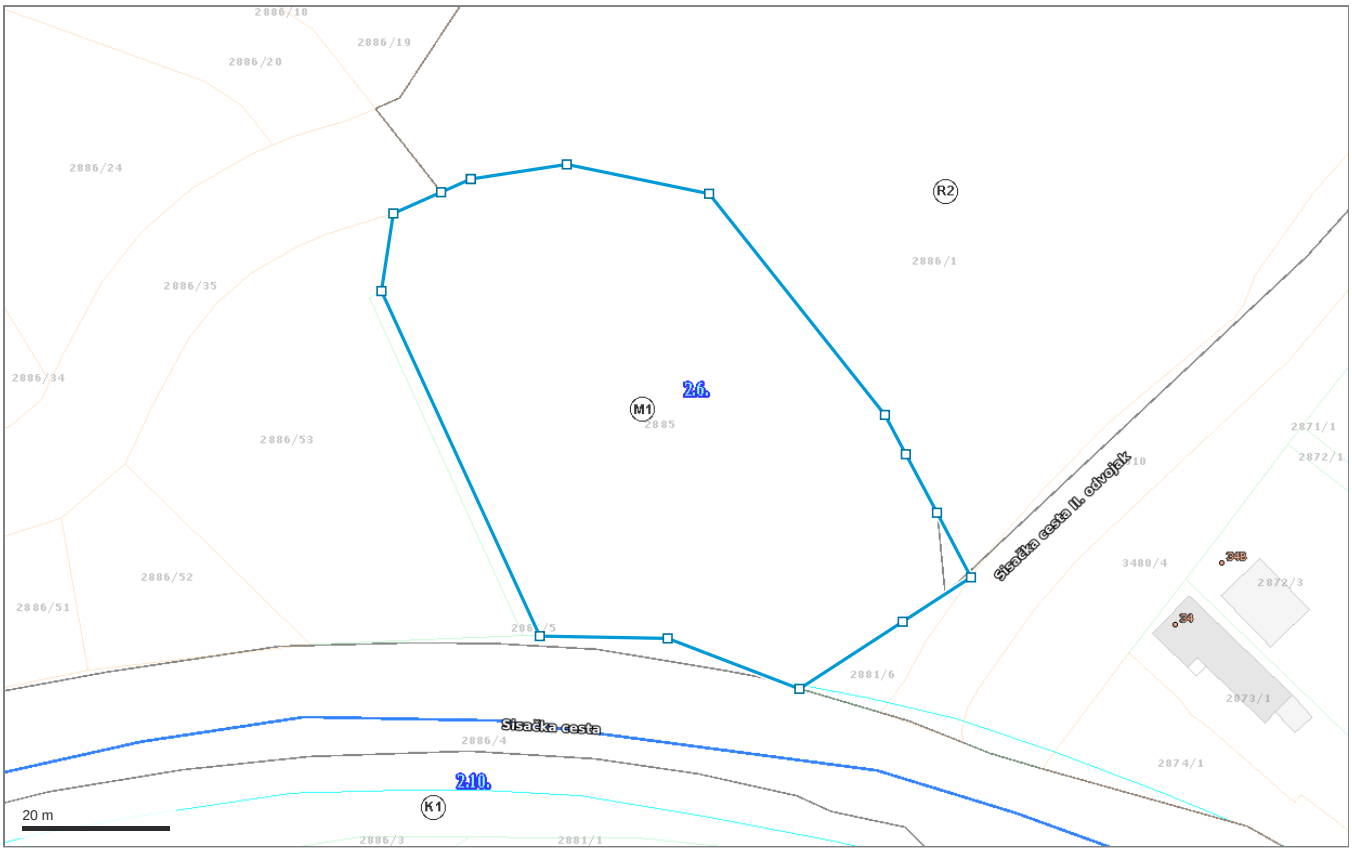
- **2.1** Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja
- **2.2** Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja
- **2.3** Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskoga područja – povijesna urbana cjelina i kontaktno područje
- **2.4** Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
- **2.5** Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
- **2.6** Uređenje i obnova rubnih prostora individualne gradnje
- **2.7** Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje
- **2.8** Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje
- **2.9** Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje
- **2.9.1** Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje - kontaktna područja s Donjim Gradom
- **2.10** Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
- **2.11** Uređenje javnih zelenih površina
- **2.12** Uređenje zaštitnih zelenih površina
- **2.13** Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m 2 na zaštitnim zelenim površinama
- **2.14** Uređenje rijeke Save

**3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

- **3.1** Urbana preobrazba
- **3.2** Nova regulacija na neizgrađenom prostoru

- GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
- IZNIMKA URBANOG PRAVILA
- GRANICA ZAŠTITNE ZONE
- PARK PRIRODE MEDVEDNICA - GRANICA PODRUČJA
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
- GRANICA NAJUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- ZAŠTITA URBANOG KONCEPTA

## GUP – 4b. Procedure urbano-prostornog uređenja




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

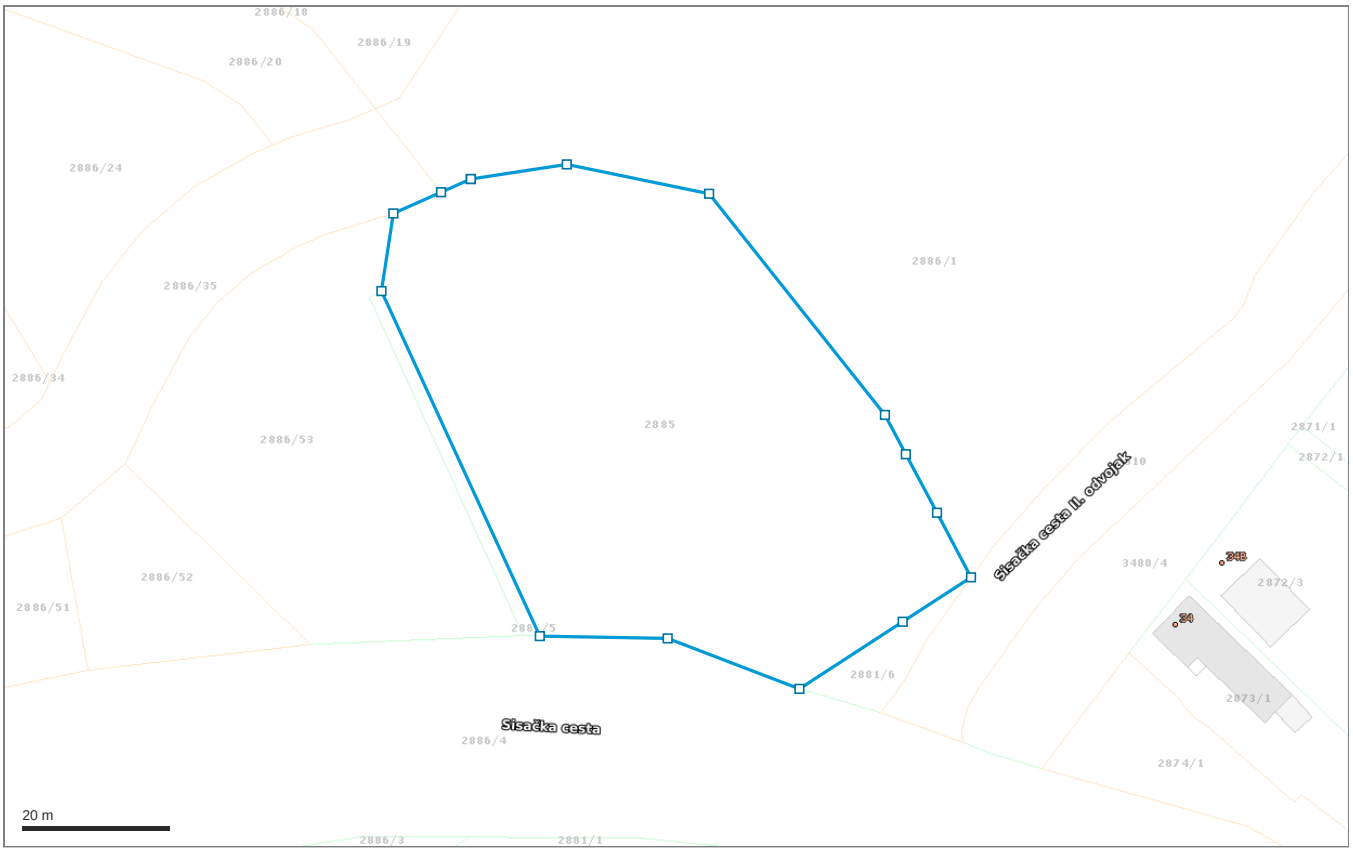
Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

- URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA
- JAVNI URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI NATJEČAJI
- GRANICA ZAŠTITNE ZONE
- GRANICA NAJUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA
- GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA

**1.1 - 3.2 OZNAKE ZONA URBANIH PRAVILA**

- GRANICA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## GUP – 4d. Nepokretna kulturna dobra




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

**PROSTORNE MEĐE KULTURNOG DOBRA:**

- POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - GRADSKA NASELJA
- POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - SEOSKA NASELJA
- GRADITELJSKI SKLOP
- MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE
- ETNOLOŠKO PODRUČJE
- ARHEOLOŠKO PODRUČJE

**POJEDINAČNI LOKALITETI:**

- ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET

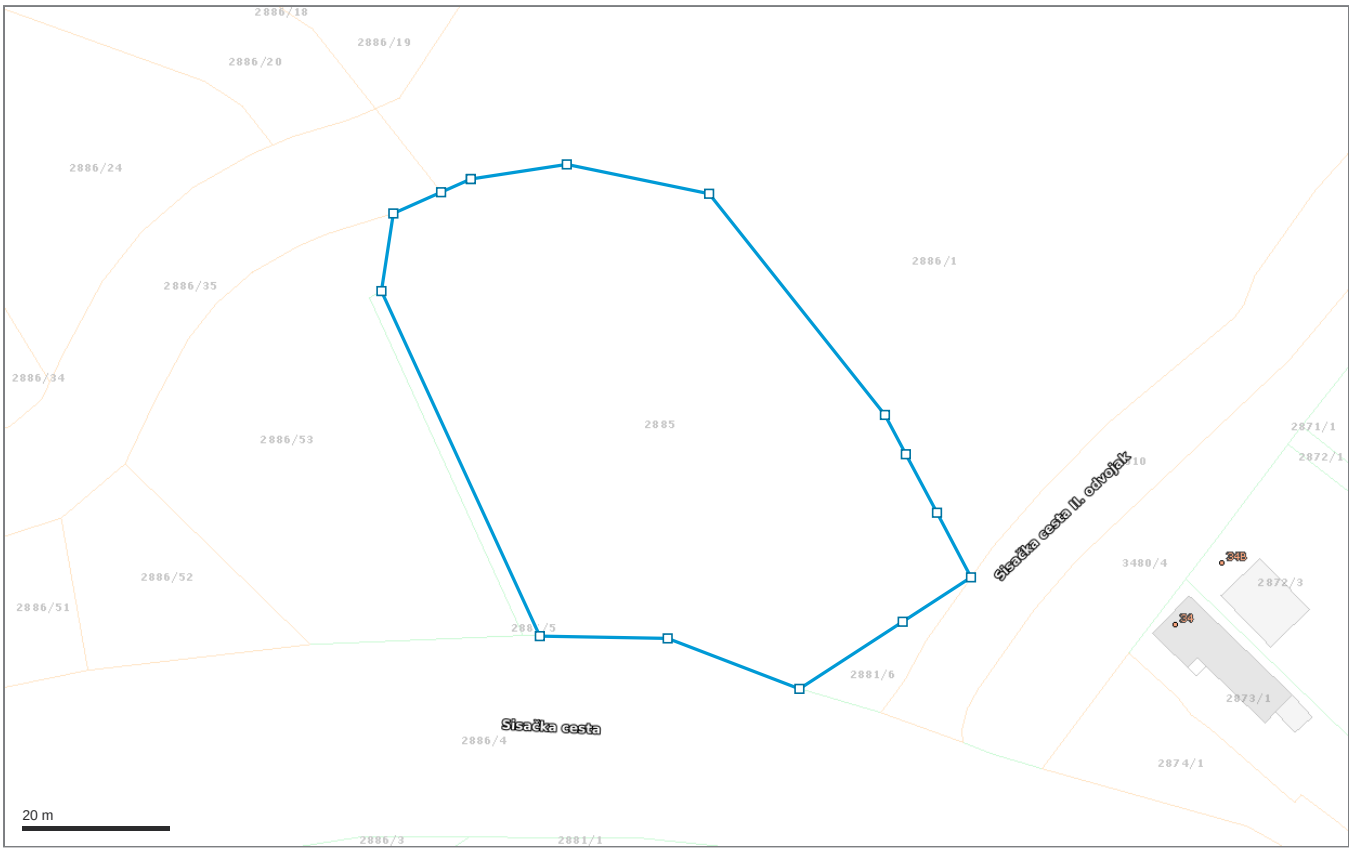
**SUSTAV ZAŠTITE:**

- A
- B
- C
- VIZURNI KORIDOR

**POVIJESNO GRADSKO SREDIŠTE - DETALJNE MJERE:**

- GORNJI GRAD I KAPTOL
- DONJI GRAD
- PODRUČJE PLANSKI REGULIRANE REZIDENCIJALNE IZGRADNJE DO POL. 20 ST.
- ZONE I POTEZI UNUTAR KOJIH NIJE DOPUŠTENA GRADNJA VISOKIH OBJEKATA
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## GUP – 4c. Zaštita prirode



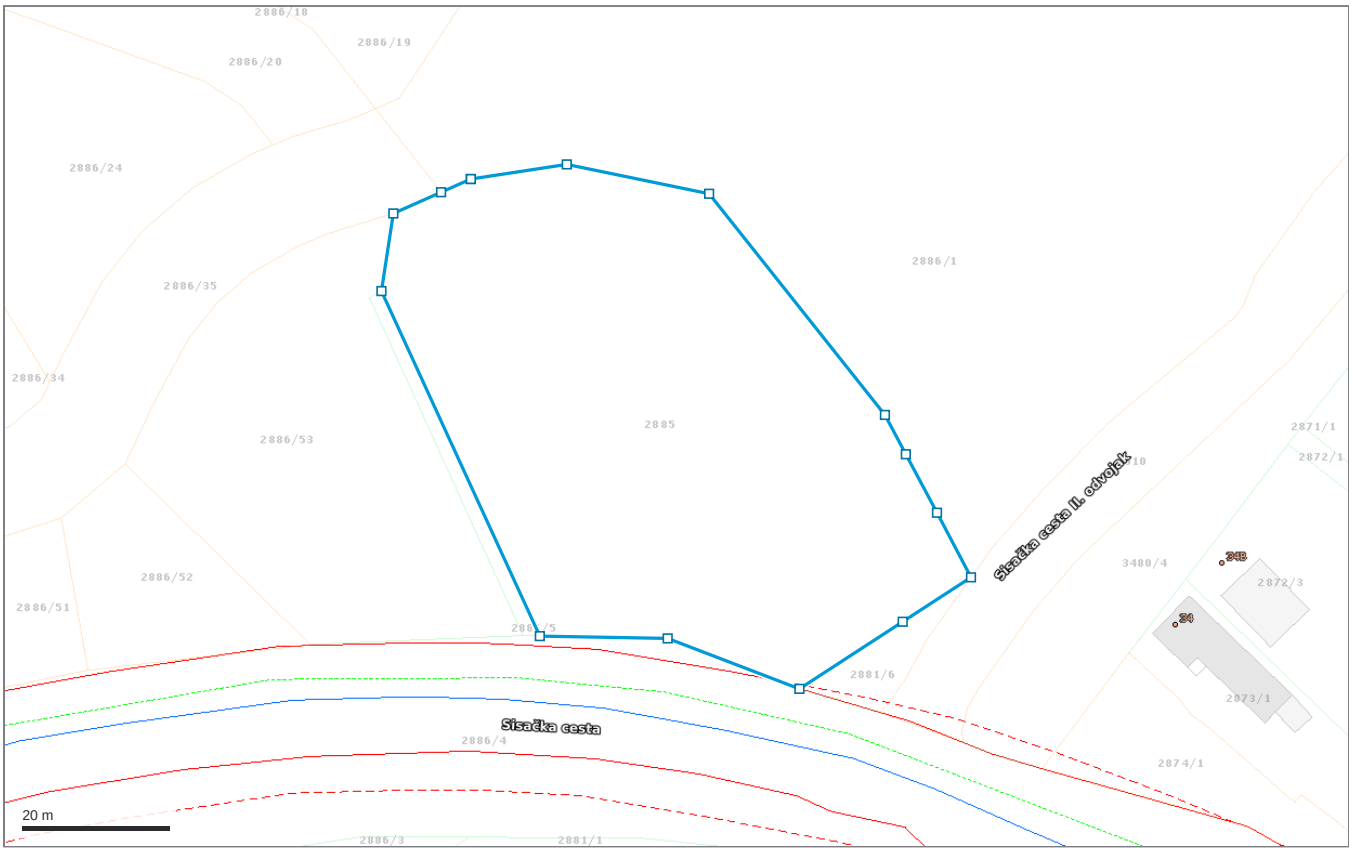

Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

- PARK PRIRODE MEDVEDNICA GRANICA PODRUČJA
- ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE
- POSEBNI REZERVAT ŠUMSKE VEGETACIJE
- ZNAČAJNI KRAJOBRAZ
- SPOMENIK PARKOVNE ARHIKTEKTURE
- PODRUČJA EKOLOŠKE MREŽE
- Potok Dolje
- PRIRODNA PODRUČJA PREPORUČENA ZA ZAŠTITU
- PARK ŠUMA
- ZNAČAJNI KRAJOBRAZ
- SPOMENIK PARKOVNE ARHIKTEKTURE
- POSEBNO VRIJEDNI DIJELOVI KRAJOBRAZA I PARKOVNE ARHITEKTURE KOJI SE ŠTITE MJERAMA GUP-a
- GRADSKE PARK ŠUME
- KRAJOBRAZ
- PARKOVNA ARHIKTEKTURA
- POJEDINAČNI DIJELOVI PRIRODE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
- KORIDOR ZELENE I DRUGE INFRASTRUKTURE
- VRIJEDNE PARKOVNE POVRŠINE NASELJA

## GUP – 3a. Prometna mreža



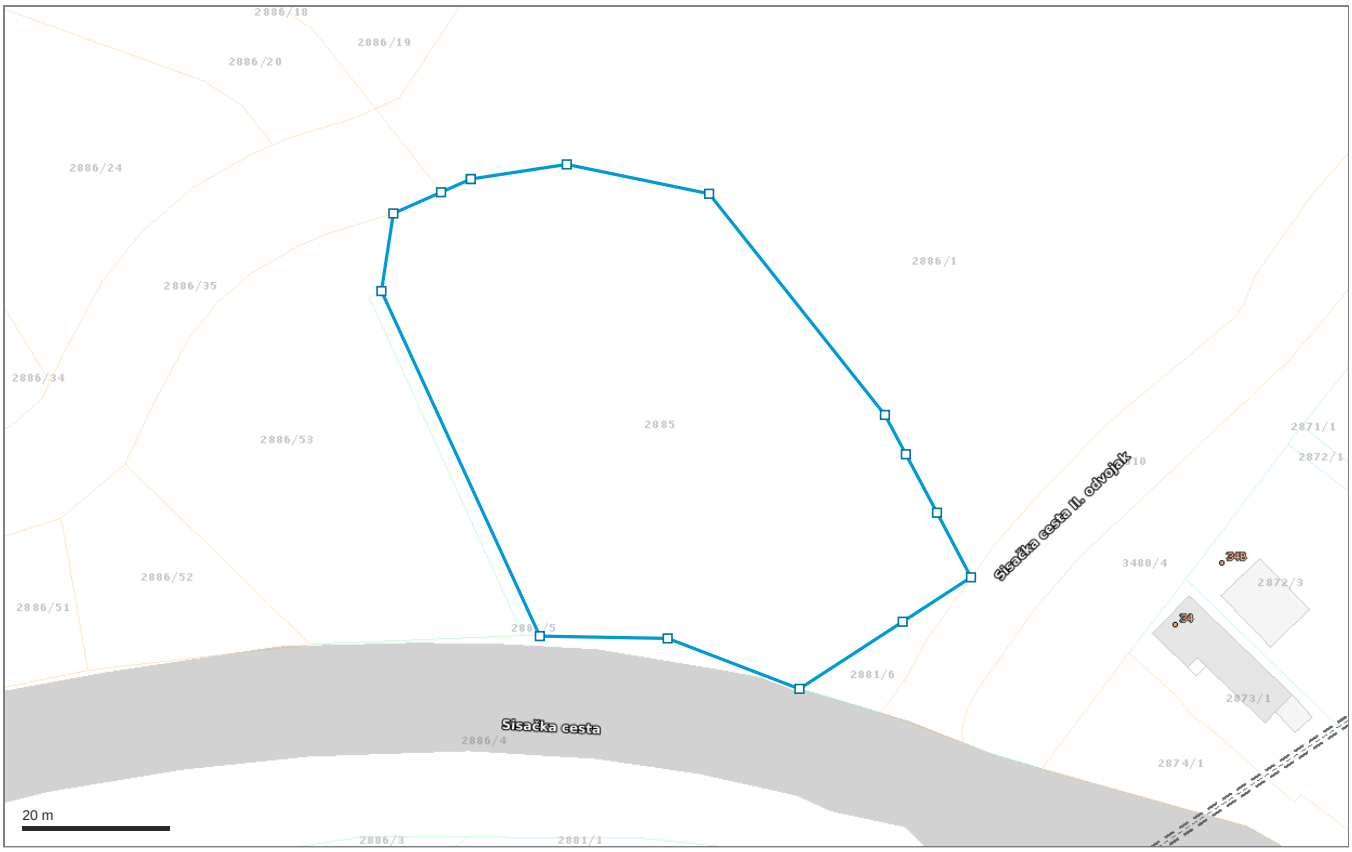

Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

- GRADSKA AUTOCESTA
- GRADSKA AVENIJA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- GRADSKA ULICA
- KORIDORI JAVNO PROMETNIH POVRŠINA
- BICIKLISTIČKE PROMETNE POVRŠINE
- PRUGA TRAMVAJA I LAKOŠINSKE ŽELJEZNICE PODZEMNA DIONICA (CRTKANA LINIJA)
- ŽIČARA – POSTOJEĆA
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- ŽELJEZNIČKA PRUGA – MEĐUNARODNA
- ŽELJEZNIČKA PRUGA – LOKALNA
- ŽELJEZNIČKA POSTAJA
- KOLODVOR – PUTNIČKI ( MEĐUNARODNI I MEĐUMJESNI )
- KOLODVOR – PUTNIČKI ( MEĐUMJESNI )
- OSTALI KOLODVORI (1- RASPOREDNI , 2- RANŽIRNI , 3- TERETNI ,4- KONTEJNERSKI , 5- POSLOVNI , 6- LOKOTERETNI )
- KORIDOR ŽELJEZNICA
- BENZINSKA POSTAJA I PUNIONICA GORIVA – POSTOJEĆA
- BENZINSKA POSTAJA I PUNIONICA GORIVA – PLANIRANA
- HELIDROM
- ROBNO TRANSPORTNO SREDIŠTE
- AUTOBUSNI KOLODVOR
- SPREMIŠTA TRAMVAJA I AUTOBUSA
- "PARK&RIDE" PARKIRALIŠTA I JAVNE GARAŽE
- POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- TUNEL / NADVOŽNJAK / PODVOŽNJAK
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
- POVRŠINA ZELENOG I INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA

## GUP – 3b. Energetski i komunalni sustav




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

### ENERGETSKI SUSTAV

**Cijevni transport nafte i plina**

- MAGISTRALNI PLINOVOD – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- PLINOVOD VT – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- PRIMOPREDAJNA MJERNO REDUKCIJSKA STANICA – POSTOJEĆA
- PLINSKA REGULACIJSKA STANICA (PRS), RAZDJELNA STANICA (RS), BLOKADNA STANICA (BS) - POSTOJEĆA I PLANIRANA
- PRODUKTOVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI

**Elektroenergetika**

- HIDROELEKTRANA – PLANIRANA
- TERMOELEKTRANA TOPLANA - POSTOJEĆA
- RASKLOPNO POSTROJENJE – POSTOJEĆE I PLANIRANO
- TRAFOSTANICA 110Kv – POSTOJEĆA I PLANIRANA
- DALEKOVOD 400 kV – PLANIRANI
- DALEKOVOD 110 kV – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- KABEL 110 kV – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- TOPLANA - POSTOJEĆA
- KOTLOVNICA - POSTOJEĆA I PLANIRANA
- IZMJENJIVAČKA STANICA TOPLINE – PLANIRANA
- CRPNA STANICA – PLANIRANA
- TOPLOVOD I PAROVOD – POSTOJEĆI I PLANIRANI

### POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

**Pošta**

- DIREKCIJA POŠTA
- SREDIŠTE POŠTA
- POŠTANSKI URED - POSTOJEĆI

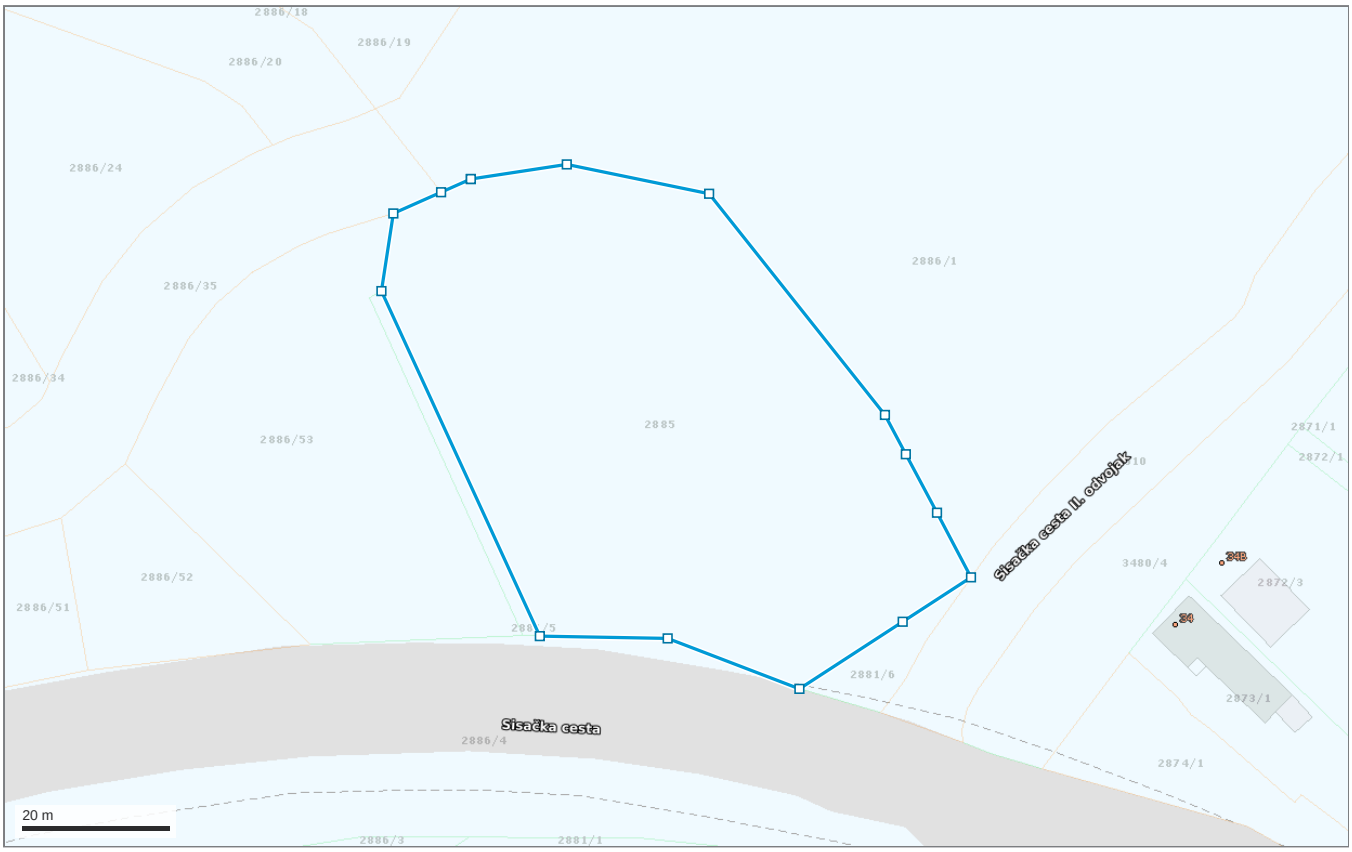
**Telekomunikacije**

- MEĐUNARODNA CENTRALA - POSTOJEĆA
- TRANZITNA CENTRALA - POSTOJEĆA
- PODRUČNA CENTRALA - POSTOJEĆA
- UDALJENI PRETPLATNIČKI STUPANJ – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- MAGISTRALNI VODOVI - POSTOJEĆI
- RADIO RELEJNA POSTAJA - POSTOJEĆA

**Radio i TV sustav veza**

- VEĆA POSTAJA RADIO I TV - POSTOJEĆA
- RADIO ODAŠILJAČKO SREDIŠTE – POSTOJEĆE I PLANIRANO
- RADIJSKI KORIDOR – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- TV ODAŠILJAČ - POSTOJEĆI
- TV PRETVARAČ - POSTOJEĆI
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- KORIDORI JAVNO PROMETNIH POVRŠINA
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## GUP – 3c. Vodnogospodarski sustav




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba); Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/2025.), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Očitanje atributa za ovaj sloj nije dostupno; oznake se čitaju s karte.

**VODNOGOSPODARSKI SUSTAV**

**Vodoopskrba i korištenje voda**

- POVRŠINSKI VODOZAHVAT – POSTOJEĆI
- VODOCRPILIŠTE – POSTOJEĆE
- VODOSPREMA – POSTOJEĆA I PLANIRANA
- UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE PITKE VODE – POSTOJEĆI
- CRPNA STANICA – POSTOJEĆA I PLANIRANA
- VODOOPSKRBNI CJEVOVOD – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- AKUMULACIJA ZA HIDROELEKTRANU
- GEOTERMALNE VODE

**Odvodnja otpadnih voda**

- PRELJEVNI ISPUST – POSTOJEĆI I PLANIRANI
- CRPNA STANICA – POSTOJEĆA I PLANIRANA
- UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE – PLANIRANI
- RETENCIJSKI BAZEN - PLANIRANI
- DOVODNI KANAL – POSTOJEĆI I PLANIRANI

**Uređenje vodotoka i voda**

- AKUMULACIJA ZA OBRANU OD POPLAVA – POSTOJEĆA
- RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA – POSTOJEĆA
- RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA – PLANIRANA
- NASIP – OBALOUTVRDA
- KANAL – ODTERETNI
- BRANA – PLANIRANA
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
- ZACIJEVLJENI POTOK
- REGULACIJA POTOKA
- ZATVORENA REGULACIJA POTOKA

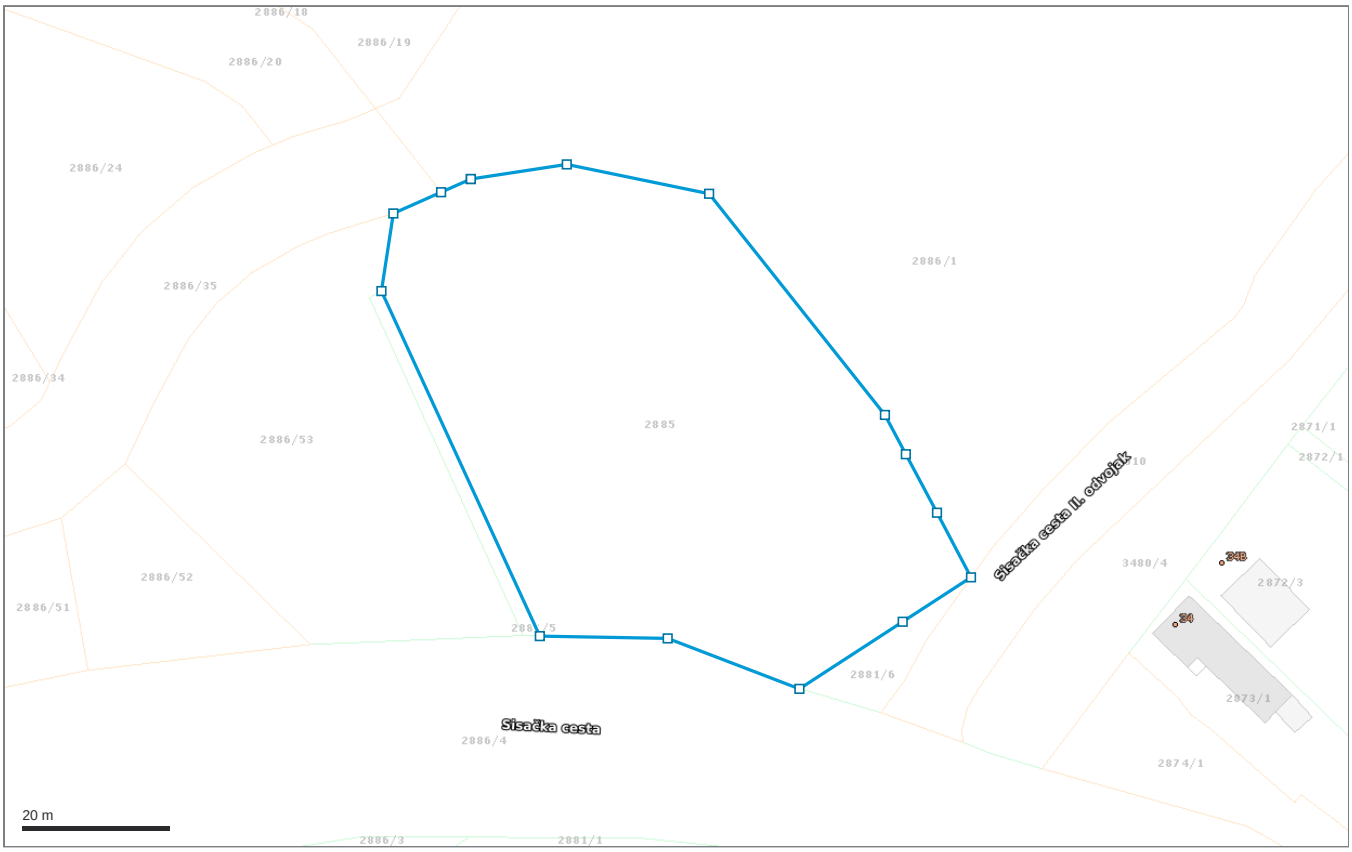
**Vodozaštita**

- VODOZAŠTITNO PODRUČJE – 1. ZONA
- VODOZAŠTITNO PODRUČJE – 2. ZONA
- VODOZAŠTITNO PODRUČJE – 3. ZONA
- KATEGORIZACIJA VODOTOKA – 1. , 2. I 3. KATEGORIJA

**POSTUPANJE S OTPADOM**

- RECIKLAŽNO DVORIŠTE – POSTOJEĆE I PLANIRANO
- KORIDORI JAVNO PROMETNIH POVRŠINA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

## Status UPU-a




Mjerilo 1:1030 (HTRS96/TM, sjever gore). Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje (Geoportal Grada Zagreba), stanje 06. 11. 2026. Nije službeni dokument plana.

**NA ČESTICI**

Prema sloju Status UPU-a čestica nije u obuhvatu UPU-a.

**Status UPU-a**

- PP PP Medvednica, donesen
- Građevinska područja naselja PPGZ, donesen
- Građevinska područja naselja PPGZ, nije donesen
- GUP Grada Zagreba, donesen
- GUP Grada Zagreba, nije donesen
- GUP Sesveta, donesen
- GUP Sesveta, nije donesen
- Izvan snage (nisu doneseni)
- Granica GUP-a Zagreba i Sesveta
- Granica Prostornog plana Grada Zagreba (PPZG)