

Pilot-projekt

**N A S E L J E
V R I N I C E
– V I I .
R E T K O V E C ,
G R A D
Z A G R E B**

**Zavod za
prostorno
uređenje
Grada
Zagreba**

ravnatelj

Ivica Rovis, dipl.iur.

stručni tim

Nives Mornar, dipl.ing.arh.

Jelena Bule, mag.ing.arch.

Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.

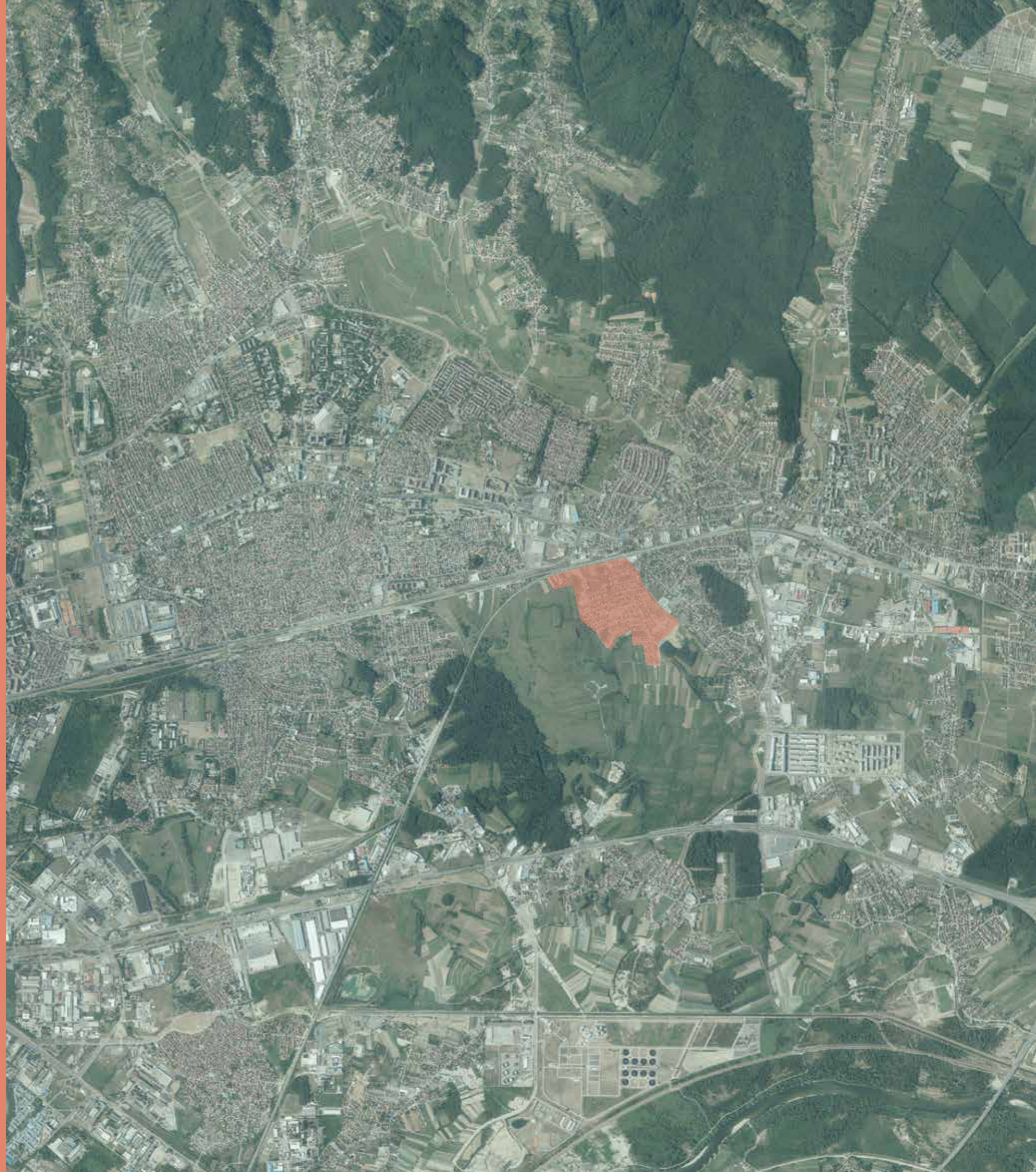
Dinko Brdarić, dipl.ing.prom.

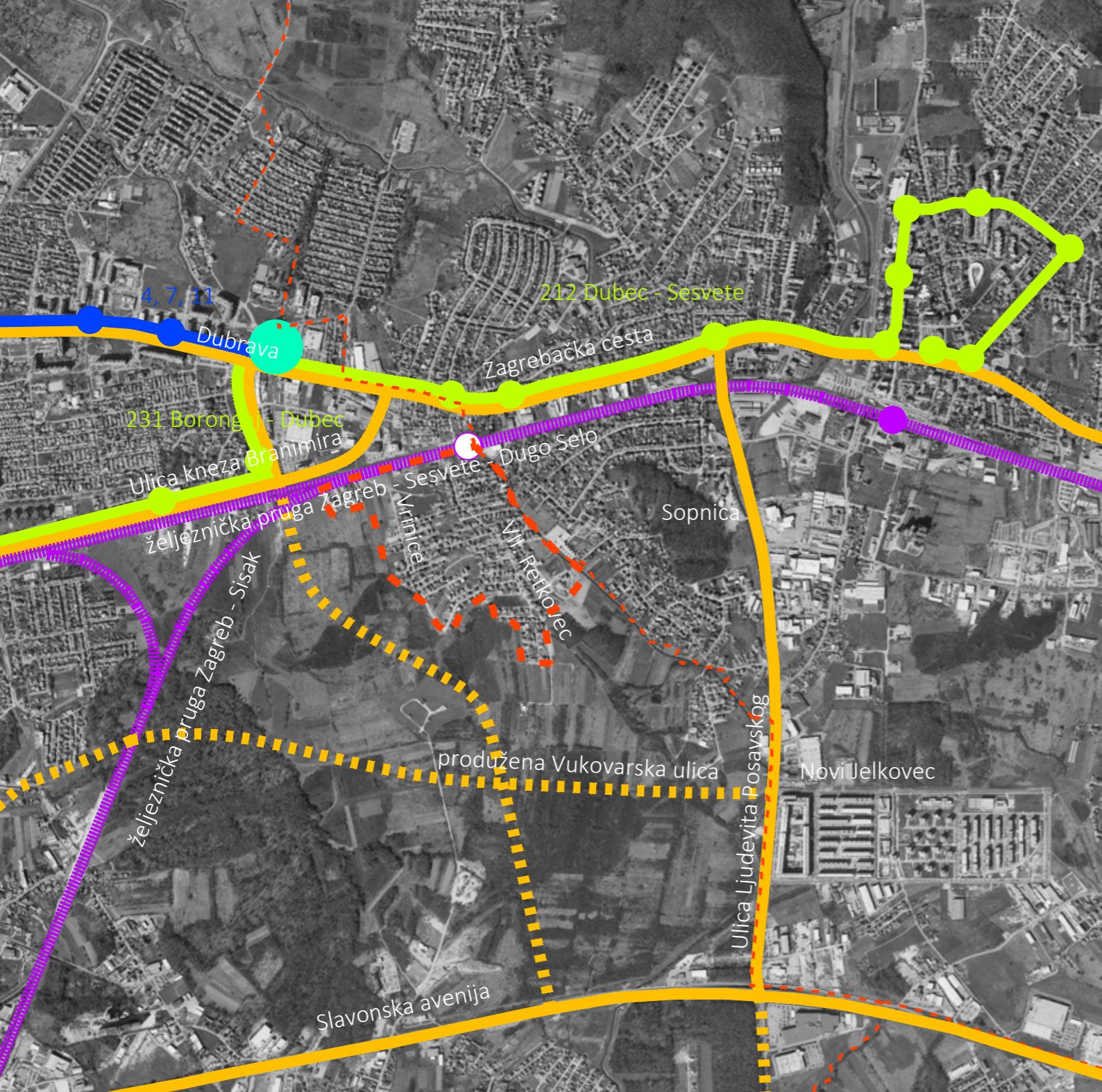
Boris Gregurić, dipl.ing.arh.

Ivan Lončarić, prof.geogr. i pov.

Katica Mihanović, dipl.ing.šum.

Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.





- - - Zona sanacije Vrinice - VII. Retkovec
- - - Granica naselja
- - - Glavne prometnice prostora (postojeće / planirane)
- - - Željeznička pruga
- Željeznička postaja (postojeća / planirana)
- Okretište Dubrava
- Tramvajska pruga
- Tramvajsko stajalište
- Trasa autobusne linije
- Autobusno stajalište

←
Prikaz 1.
Širi kontekst područja obuhvata i glavni prometni tokovi; izvor: Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) i Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba – Pilot-projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje Vrinice – VII. Retkovec

LOKACIJA

U vrijeme početka rada na elaboratu nije postojala baza podataka s grafičkim prikazima i podacima o vrsti legaliziranih građevina, odnosno legaliziranih intervencija u prostoru (vlasništvu zemljišta na kojem je legalizirana intervencija, broju, katastarskoj općini i veličini parcele, namjeni, veličini (TP i BRP), visini, količini prirodnog terena na parceli na kojoj je legalizirana intervencija, širini prometnice s koje se pristupa parceli i dr.) iz koje bi bilo razvidno koji bi prostori bili pogodni za izradu Pilot-projekta pa je lokacija odabrana sukladno dostupnim podacima i u dogovoru s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj te Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba.

Lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu grada uz samu granicu sa Sesvetama, južno od željezničke pruge, udaljena osam kilometara od centra grada Zagreba, a dva kilometra od središta Sesveta. U sastavu je gradske četvrti Donja Dubrava, pod nazivom Vrinice – VII. Retkovec. Zona obuhvata površine je oko 38,23 hektara.

Sjeverno od Vrinica stari je dio naselja Retkovec, a istočno je Sesvetska Sopnica. Sa starim dijelom Retkovca (širenjem kojeg su i nastale), Vrinice su dio Mjesnog odbora Stari Retkovec; pritom na njih otpadaju oko tri petine zone stanovanja tog mjesnog odbora, sa sukladnim udjelom stanovništva.

Navedeno naselje formiralo se stihijski nakon Domovinskog rata kada je, prema nalazu urbanističke inspekcije, Gradsko skupština Grada Zagreba ciljano promijenila Generalni urbanistički plan grada Zagreba kako bi zonom mješovite, odnosno stambene namjene obuhvatila prostore zatečene bespravnom gradnjom.

ANALIZA STANJA U PROSTORU

Nastanak

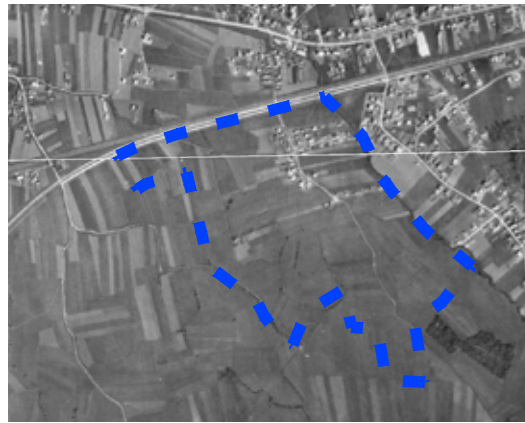
Prostor Pilot-projekta Vrinice – VII. Retkovec, na kojem je prema prikazu iz 1968. godine bilo šezdesetak kuća, odvojen je od naselja Retkovec željezničkom prugom, a od Sopnice vodotokom Trnava.

Naselje Vrinice – VII. Retkovec u većoj se mjeri formiralo devedesetih godina za vrijeme i nakon Domovinskog rata kada su brojne izbjeglice iz ratom zahvaćenih područja došle u Zagreb. Gradska skupština Grada Zagreba 1996. godine odlučila je izmijeniti Generalni urbanistički plan grada Zagreba kako bi se namjenom površina i urbanim pravilima omogućilo zadržavanje građevina u prostoru. Prema nalazu urbanističke inspekcije o evidentiranim zonama bespravne gradnje, proširene su zone mješovite namjene, a od urbanih pravila zadržano je samo ograničenje visine.

Na predmetnom prostoru granica između zone mješovite, odnosno stambene namjene i zone planirane za budući razvoj u kojoj su bespravno sagrađene građevine, bilo je planirano regulirano zajedničko korito potoka Trnava – Čučerska Reka ispod kojeg je magistralni odvodni kanal.

Generalnim urbanističkim planom iz 2003. godine zona zaštitnog zelenila proširena je do granice obuhvata plana, odnosno do granice sa Sesvetama. Planske odrednice i dalje diferenciraju stihijski nastala područja u rubnim dijelovima grada i omogućavaju odstupanja od urbanih pravila u svim urbanističkim parametrima osim visine. Međutim, veći dio naselja i nadalje se gradi bez akata kojima se dopušta gradnja, no barem se zadržava u okvirima stambene namjene. Od regulacije zajedničkog korita potoka Trnava – Čučerska Reka u međuvremenu se odustalo, a postojeći odvodni kanal i dalje je mjesto konflikta jer su na njemu sagrađene kuće.

Jedini planski reguliran dio na promatranom prostoru, iako nije potpuno dovršen, prostor je



DOF 1968.



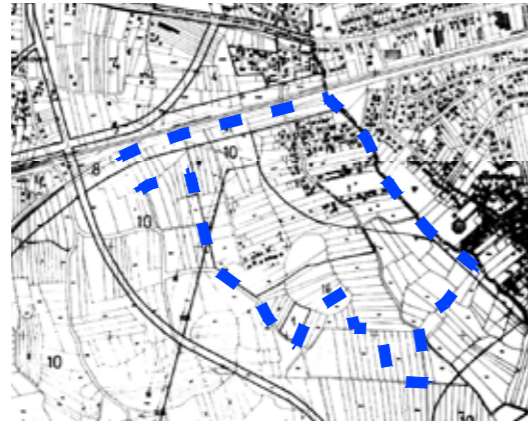
GUP 1989.

←
 Prikaz 2.
 Povijesni prikazi u
 odnosu na generalne
 urbanističke planove
 grada Zagreba;
 izvor: Državna
 geodetska uprava
 (DOF 2011) i arhiv
 Zavoda za prostorno
 uređenje Grada
 Zagreba (Generalni
 urbanistički planovi)

— Zona sanacije
 Vrtnice - VII.
 Retkovec



DOF 1998.



GUP 1996.



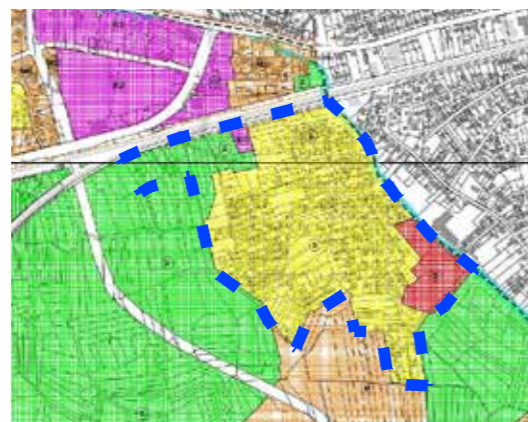
DOF 2003.



GUP 2003., 1. Korištenje i namjena prostora



DOF 2011.



GUP 2016., 1. Korištenje i namjena prostora



↑
 Prikaz 3.
 Izdana rješenja o
 izvedenom stanju

- Zona sanacije Vrtnice - VII. Retkovec
- Granica Zagreba i Sessveta
- Građevine ozakonjene prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012 i 143/2013)
- Rješenje o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012 i 143/2013) - u postupku izdavanja

na kojem je sagrađena vjerska građevina na temelju Detaljnog plana uređenja Vjersko kulturni centar Sesevetska Sopnica (Službeni glasnik Grada Zagreba – SGGZ, 20/98).

Situacija

Iako Vrinice i stariji dio Retkovca administrativno čine cjelinu, fizički su razdvojeni željezničkom prugom. Analogno tome, na istočnoj strani potok Trnava odvaja Vrinice od Sesevetske Sopnice. Južno i zapadno od Vrinica proteže se neizgrađeno i komunalno neopremljeno područje, u stvarnosti zelene površine – travnjaci, oranice i neuređeno zelenilo. Navedene barijere i ograničenja utječu na povezanost Vrinica s okolnim prostorom: kako prometna mreža u zelenilu nije formirana, stanovnici tog naselja s drugim dijelovima grada komuniciraju samo kroz Retkovec i Sopnicu koristeći se za to neadekvatnim prijelazima preko pruge i potoka.

Vrinicama nedostaju javni društveni i drugi sadržaji koji prate stanovanje. Škola i dječji vrtić nalaze se u neposrednom susjedstvu, u Sesevetskoj Sopnici, no za sve ostale sadržaje stanovnici Vrinica upućeni su na šire okolno područje. Naselje je pritom orijentirano primarno na Dubravu. Razlog tome nije samo administrativna pripadnost nego i, ponajprije, lakša pristupačnost: prelaskom pruge iz Vrinica se odmah izlazi na Branimirovu ulicu koja, kao jedna od osnovnih cestovnih poveznica u gradu Zagrebu, omogućava brz pristup ne samo svim dijelovima Dubrave već i cijelom istočnom i središnjem dijelu Zagreba. Okretište tramvaja i autobusni terminal Dubec udaljeno je od Vrinica oko 750 metara zračne linije ili oko kilometar cestovnom mrežom.

Kao što je već konstatirano, izoliranost u smislu povezivanja s okolnim prostorom proizlazi iz položaja naselja neposredno uz željezničku prugu u smjeru istok – zapad i potok Trnavu, koji dijeli naselje od Seseveta, odnosno Sopnice. Mobilnost je problem i unutar naselja, ulična je mreža nepovezana, profili su prometnica preuski, bez pješačkih hodnika i prostora za operativni rad vozila vatrogasaca. Prometnice nemaju riješenu odvodnju oborinskih voda, a problematični su i kapaciteti i tehničke karakteristike postojećeg sustava odvodnje. Jedina javna građevina u naselju

vjerski je centar. Školska i predškolska ustanova nalaze se u obližnjem naselju Sopnica. Naselje nema parka, igrališta za djecu ni prostor za sport i rekreaciju. Naselje Vrinice – VII. Retkovec nalazi se na izrazito ravnom zemljištu. Pretežiti je dio zemljišta Vrinica izgrađen. Neizgrađeni dio hortikulturno je neuređen i ne sadrži kvalitetne primjerke visokog zelenila.

Stanovništvo

Broj stanovnika unutar obuhvata Pilot-projekta rapidno je porastao u posljednjem međupopisnom razdoblju (Indeks 2011./2001. = 1,58) te, prema posljednjem popisu stanovništva (2011.), iznosi 1653; istodobno je porastao i broj stanovnika Gradske četvrti Donja Dubrava, ali vrlo blago (Indeks 2011./2001. = 1,01). Ovaj je broj stanovnika dobiven procjenom temeljenom na podatku o prosječnom broju članova kućanstva jer se obuhvat jednog od sedam popisnih krugova ne podudara potpuno s granicom obuhvata Pilot-projekta. Broj stanovnika unutar promatranog obuhvata čini 4,5% stanovništva Gradske četvrti Donja Dubrava te 64% stanovništva Mjesnog odbora Stari Retkovec. Uzimajući u obzir da je površina obuhvata Pilot-projekta 38,23 hektara, dobiva se gustoća naseljenosti od 43,24 st/ha (4324 st/km²), u odnosu na gustoću naseljenosti od 27,62 st/ha (2762 st/km²) prema popisu iz 2001.

Gustoća naseljenosti MO-a Stari Retkovec manja je od 20 st/ha. Za ostale su izračune korišteni podaci cijelog popisnog kruga (razlika je 46 stanovnika). Statistički pokazatelji popisnog kruga ne odskaku bitno od prosjeka cijelog obuhvata i smatraju se prihvatljivima za potrebe Pilot-projekta.

Nagli porast širenja naselja jasno je vidljiv iz usporedbe ortofoto snimki naselja i statističkih podataka dobivenih popisima stanovništva. Broj stanovnika unutar dobnog razreda 0 – 19 godina porastao je 50%, unutar dobnog razreda 20 – 59 godina 59%, a starijih stanovnika više je čak 81%. Dakle, povećanje broja stanovnika promatranog obuhvata zahvaljujemo ponajprije pozitivnom mehaničkom kretanju stanovništva.

Prosječna je dob stanovnika 34 godine. Unutar obuhvata Pilot-projekta 166 je djece predškolske

→
Prikaz 4.
Fotodokumentacija,
23. veljače 2017.





←
Prikaz 5.
Prostorne analize - a/
prometni sustav; b/
građevine bez pristupa
s javne površine

- Zona sanacije
Vrinice - VII.
Retkovec
- Granica Zagreba
i Sesveta
- Nedostatak
okretnice na
kraju slijepe
ulice
- Prijelaz pješačke
staze preko
željezničke pruge
u razini
- Željezničko-
cestovni prijelaz
u razini
- Moguć spoj
naselja na
prometnu mrežu
preko privatnog
vlasništva
- Širina ulice
ograničena
međusobnim
razmakom objekata
- Duljina slijepe
ulice veća od
180 m
- Nedostatak
nogostupa -
nedostatak
povezanosti mreže
- Građevine bez
pristupa s javne
prometne površine



dobi, 228 djece osnovnoškolske dobi i 118 djece srednjoškolske dobi. Broj stanovnika kojima je 65 godina i više iznosi 130.

Parcelacija i smještaj građevina na parceli

Predmetni obuhvat obuhvaća oko 532 katastarske čestice korištene za gradnju, a nastale stihijskim usitnjavanjem, odnosno preparcelacijom poljoprivrednih parcela koje su se u većem dijelu obuhvata protezale u smjeru istoka i zapada. Ostavljajući minimalne koridore za pristup, nastale su čestice većinom pravokutnog oblika, no ponegdje su one i nepravilna trokutastog ili poligonalnog oblika, a tu su i relikti bivše poljoprivredne parcelacije u obliku izduljenog pravokutnika. Najveći dio čestica unutar obuhvata, njih 58%, površine je između 350 i 1000 m². Veličinom odudaraju neizgrađene čestice u zoni namjene Z – zaštitne zelene površine, tri neizgrađene čestice u središtu naselja te čestice crkve i pripadajuća neizgrađena čestica u zoni namjene D – javna i društvena namjena, koje svojom površinom prelaze 1000 m². Dio je parcela na kojima su samostojeće građevine na parcelama manjima od 350 m², što je minimalna veličina parcele propisana GUP-om.

Analizirajući ostale propisane planske parametre, kad je riječ o smještaju građevine na parceli – izgrađenosti građevnih čestica, udaljenosti od međe i od regulacijske linije, prirodnog terena – moramo konstatirati da oni u najvećem dijelu nisu poštovani. O tome govori podatak da je 75% od ukupnog broja građevina smješten na udaljenosti manjoj od tri metra od međe, a kad je riječ o propisanoj udaljenosti od regulacijske linije, kod 20% građevina u obuhvatu ona je manja od tri metra. Kontinuirani građevni pravac ne postoji.

Od oko 670 građevina na području obuhvata, 330 ih je, odnosno 49%, ucrtano u katastarskom operatu u gabaritima koji odgovaraju postojećem stanju. Ostale su zgrade ucrtane djelomično ili uopće nisu, a pojedine zgrade koje su ucrtane u katastarskom operatu u naravi više ne postoje.

Tipologija

Unutar obuhvata prevladavaju stambene građevine građene na slobodnostojeći način. Nakon stambene, koje čine 69% građevina unutar obuhvata, zastupljena je pomoćna namjena (21%) te poslovna (3%) i stambeno-poslovna (1%). Manje od 1% građevina poljoprivredne su ili gospodarske namjene. Unutar obuhvata su i građevine javne i društvene namjene – crkva i samostan, Župa sv. Marije Andeoske i Samostan sv. Ilije.

Propisanu visinu od tri nadzemne etaže, pri čemu se treća oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, prelazi 8% građevina unutar obuhvata čija visina doseže maksimalno četiri nadzemne etaže. Obuhvat obilježava i visok stupanj nedovršenosti građevina jer ih 38% nema izvedenu završnu oblogu pročelja.

Infrastruktura

Ulična mreža

Dio naselja Vrinice – VII. Retkovec, koji je u obuhvatu Pilot-projekta, na okolnu prometnu mrežu vezan je samo preko Željezničke ceste, koja prolazi uz sjeverni rub naselja te je položena u smjeru istok – zapad. Na zapadnom se dijelu dvama željezničko-cestovnim prijelazima spaja na Ulicu kneza Branimira, a na istoku na mrežu prometnica naselja Sesvete (MO Sesvetska Sopnica), koje se u nastavku spaja na Ulicu Ljudevita Posavskog.

Prometna mreža naselja sastoji se od dvije glavne vertikalne ulice (ulica Vrinice i VII. Retkovec), koje su međusobno udaljene oko 300 metara. Ulice su povezane Željezničkom cestom na sjeveru te Ulicom Nenada Babića. Ostatak prometne mreže naselja sastoji se od slijepih ulica koje se nastavljaju na dvije navedene vertikalne glavne ulice.

Cjelokupna ulična mreža izvedena je u profilima nedostatnima za formiranje dvaju prometnih trakova širine minimalno 2,75 metara. Slijepe su ulice formirane bez okretnice za komunalna vozila na krajevima. U prometnim profilima ceste nalaze se stupovi nosači nadzemne EE mreže koji su ujedno i stupovi javne rasvjete.



←
 Prikaz 6.
 Prostorne analize -
 a/ građevine s
 neevidentiranim
 priključkom na komunalnu
 infrastrukturu;
 b/ građevine na
 udaljenosti od međe
 manjoj od propisane
 planom

- Zona sanacije Vrčinice - VII. Retkovec
- Granica Zagreba i Sesveta
- Građevine s neevidentiranim priključkom na komunalnu infrastrukturu
- Građevine na udaljenosti od međe manjoj od propisane planom



→
 Prikaz 7.
 Prostorne analize -
 a/ građevine
 katnosti veće od
 katnosti propisane
 planom;
 b/ nedovišene
 građevine

- Zona sanacije Vrčinice - VII. Retkovec
- Granica Zagreba i Sesveta
- Katnost veća od katnosti propisane planom
- Nedovišene građevine





←
Prikaz 8.
Prostorne analize
- ostale konfliktne
situacije

- Zona sanacije
Vrinice - VII.
Retkovec
- Granica Zagreba
i Sesveta
- Stambeni nizovi
s obostranim
ulicama
- Neutvrđenost
građevnih čestica
(više stambenih
zgrada na jednoj
čestici, jedna
zgrada na više
čestica)
- Legalne
(ozakonjene)
građevine u zoni
Z - zaštitne
zelene površine
- Središnji
neizgrađeni
dio naselja
u privatnom
vlasništvu i
ogradaen
- Građevine
izgrađene na
odvodnom kanalu
- Izgradnja
na temelju
nepoznatog akta
o građenju



Pojedini dijelovi ulične mreže nemaju izvedenu oborinsku odvodnju te se oborinske vode procjeđuju u okolni teren. Pješačka je staza izvedena jedino uz istočni rub kolnika Ulice VII. Retkovec, i to samo u njezinu sjevernom dijelu. Na uličnoj mreži nema izvedenih biciklističkih trakova ili staza.

Vodovodna mreža

Vodovod je izveden pretežno od PEHD cijevi promjera 110 i 160 mm, odnosno 225 mm u postojećoj Željezničkoj cesti. Vodoopskrbni cjevovod izveden je u svim ulicama obuhvata osim u dijelu Ulice N. Babića, Ulici R. Tupeka te još tri odvojka Ulice VII. Retkovec.

Mreža odvodnje

Na prostoru je položen kolektor dimenzija 220/194 cm (zapadni ogranak kolektora Sesvete), sagrađen 1988. godine. Javna kanalizacijska mreža izvedena je profilima 40 – 80 cm, u Vrinicama od 2002. godine, a u dijelu VII. Retkovca južno od kolektora od 2003. do danas. U južnom dijelu Ulice VII. Retkovec sagrađena je crpna stanica, a trenutačno je u izradi i projektna dokumentacija za gradnju crpne stanice i javnih kanala u dvjema ulicama na samom jugu ulice Vrinice. U manjem broju ulica nema evidentiranih i preuzetih kanala jer su ih samoinicijativno gradili građani. Na trasi postojećeg kolektora unutar zone obuhvata Pilot-projekta nekoliko je objekata.

Plinska mreža

Cijelo područje obuhvata pokriveno je plinovodima osim na dijelovima:

- Ulica Vrinice od k. br. 10 nadalje u dužini od oko 172 m
- Ulica Vrinice, odvojak od k. br. 99 a do k. br. 99 g u dužini od oko 128 m
- Ulica Vrinice, odvojak od k. br. 101 do k. br. 109 u dužini od oko 224 m.

Električna mreža

Na području obuhvata nalaze se četiri trafostanice: TS1302 Vrinice 5 b, TS2366 Delenšica, TS1556

Ljutička 2, TS 2101 VII. Retkovec 117 (crkva). SN razvod izveden je podzemnim kabelima do trafostanica, a NN mreža izvedena je dijelom podzemnim kabelima (u području ulica Vrinice i VII. Retkovec), a dijelom zračno na betonskim stupovima koji su ujedno stupovi nosači JR-a.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

Cjelokupan je predmetni prostor opremljen EK infrastrukturom.

Javni prijevoz

Prostorom obuhvata ne prolaze linije javnog gradskog prijevoza. U neposrednoj blizini zone obuhvata prolaze linije autobusa ZET-a

Putnički vlakovi Zagreb – Glavni kolodvor prometuju radnim danom od 4.47 do 23.58 sata te ostvare 63 vožnje, a prema Zagreb – Glavni kolodvor radnim danom prometuju od 4.40 do 23.20 sati te ostvare 65 vožnji.

Pješački tokovi

Unutar obuhvata projekta nema izvedenih odvojenih samostalnih pješačkih staza, nego se pješaci za kretanje koriste izvedenim pješačkim stazama koje se nalaze jednim dijelom uz kolnik Ulice VII. Retkovec. Na ostatku prometne mreže pješaci se kreću kolnikom prometnica.

Obilaskom terena detektirani su pojačani pješački tokovi djece osnovnoškolskog uzrasta u dijelu Ulice Roberta Močiljanina – prilaz Osnovnoj školi Sesvetska Sopnica – te pješaka svih dobnih skupina na prijelazima preko željezničke pruge na sjeveru obuhvata.

Biciklističke staze

Unutar obuhvata projekta nema izvedenih biciklističkih staza ili trakova te se biciklisti koriste kolnikom prometnica.

Od 350 kućanstava u obuhvatu primljena su 73 upitnika, odnosno 21% ←

Sport i rekreacija i parkovne površine

Posljedica stihijske neplanske gradnje i nedostatka urbanističkih pravila očit je nedostatak parkovnih površina i prostora za sport i rekreaciju.

U naselju obiteljskih stambenih objekata s premalnim okućnicama rijetkost je vidjeti visoko zelenilo, a zajedničkog prostora s parkom i dječjim igralištem uopće nema. Ne postoji ni jasna prostorna povezanost u naselju pješačkim i biciklističkim stazama.

Jedina je hortikulturno uređena površina prostor oko župne crkve sv. Marije Anđeoske s Franjevačkim samostanom sv. Ilije.

Građevine i sadržaji javne namjene

Unutar zadanog obuhvata evidentan je izostanak javne socijalne infrastrukture (škola, vrtić, dom zdravlja, društveni dom...), nedostaje površina za kretanje i boravak građana, a nema ni otvorenih ni zatvorenih javnih prostora.

Jedino mjesto javnog okupljanja u naselju prostor je župne crkve sv. Marije Anđeoske s Franjevačkim samostanom sv. Ilije. Zbog nemogućnosti izravnog pristupa crkvi s juga te rampi koje su postavljene na istočnom i sjevernom prilazu kompleksu, stječe se dojam da okupljanje na ovoj površini, osim u vrijeme održavanja misnog obreda, nije dobrodošlo.

Gospodarstvo

Unutar obuhvata, prema informaciji Gradskog ureda za gospodarstvo, rad i poduzetništvo, Odjela za gospodarske djelatnosti i rad, trenutno posluje 14 obrta i jedan ugostiteljski objekt.

Registrirane adrese sjedišta djelatnosti evidentno ne odgovaraju fizičkim lokacijama tih obrta jer nisu zatečeni pri obilasku terena.

Na sjevernom rubnom dijelu naselja, uz željezničku prugu, uočeni su ograđeni skladišni prostori (koji bi mogli biti i veletrgovine), a unutar naselja i dvije manje prodavaonice mješovitom robom.

Upitnik

Komunalna opremljenost

Iako je zadovoljstvo stanovnika razinom komunalne opremljenosti naselja uglavnom visoko, postoje iznimke. Vodoopskrba i opskrba električnom energijom sektori su komunalne opremljenosti na koje stanovnici naselja imaju najmanje primjedaba. Vodoopskrbom, odnosno niskonaponskom distribucijskom mrežom obuhvaćeno je 100%, odnosno 92% ulica, 97% kućanstava ispitanika priključena su na javnu vodoopskrbnu mrežu, a mali ukupan broj primjedaba odnosi se uglavnom na pravilno izvođenje vodova i priključaka te uvođenje ulične rasvjete.

Uslugom odvodnje otpadnih i oborinskih voda zadovoljno je samo 49% stanovnika, a nezadovoljstvu je ponajprije razlog odvodnja otpadnih i oborinskih voda, koja u 19% ulica nije izvedena te na koju se odnosio najveći broj prijedloga za unapređenje.

Kad je riječ o gospodarenju otpadom, upitnik je pokazao da je 96% ulica obuhvaćeno uslugom odvoza komunalnog otpada, ali da u naselju ne postoji zeleni otok, što velik broj ispitanika smatra najboljim načinom za unapređenje te usluge. Od ukupnog broja ispitanika, 68% izjasnilo se da se koristi uslugama reciklažnih dvorišta, do kojih moraju odlaziti u Dubravu ili Sesvete, te da bi ih se više, čak 96%, koristilo tom uslugom kad bi lokacija reciklažnog dvorišta bila bliža.

Ukupno je 95% ulica, odnosno 85% kućanstava, obuhvaćeno mrežom plinskog distribucijskog sustava te se njime tri četvrtine stanovnika koristi kao energentom za grijanje kućanstva u hladnom dijelu godine. Slijede drvo (17%), kruto gorivo (5%) te solarni paneli i struja.

Kvalitetom telekomunikacijskih usluga zadovoljno je 22%, djelomično zadovoljno 53%, a nezadovoljno 25% ispitanika. Prijedlozi za unapređenje odnose se uglavnom na povećanje brzine i kvalitete interneta te u manjoj mjeri na rješavanje problema nedostatka slobodnih parica za fiksnu telefonsku liniju te uvođenje infrastrukture za druge operatere.

Iako se 29% ispitanika izjasnilo da nemaju izvedenu završnu oblogu pročelja na svim svojim građevinama (broj znatno manji od onog utvrđenog analizom postojećeg stanja), 69% ih je zainteresirano za eventualni projekt sufinanciranja energetske obnove građevina.

Promet i mobilnost

Prometni sustav u naselju predmet je najvećeg nezadovoljstva svih ispitanika.

Iako je, prema upitniku, asfaltirano 75% ulica u naselju, 74% ispitanika nezadovoljno je širinom svoje ulice, 70% ih nema izvedenu odvodnju oborinskih voda, 95% nogostupe te 88% potrebnu horizontalnu i vertikalnu prometnu signalizaciju. U naselju ne postoji ni jedna biciklistička staza. Stoga ne iznenađuje da je samo 1% ispitanika zadovoljno kvalitetom ulica, dok ih je 38% djelomično zadovoljno, a čak 61% nezadovoljno. Među ispitanicima najveći je interes za izvedbu nogostupa u naselju, asfaltiranje ulica te izvedbu sustava odvodnje oborinskih voda. Ostali prijedlozi odnose se na proširenja profila prometnica, postavljanje horizontalne i vertikalne signalizacije i rasvjete, izvedbu biciklističkih staza, bukobrana itd.

Ukupno je 82% ispitanika spremno ustupiti dio svoje katastarske čestice radi proširenja ulične mreže.

Upitnikom se također pokazalo da su promet automobilima, pješačenje te, u malo manjoj mjeri, javni prijevoz podjednako zastupljeni oblici transporta te da je i bicikl često korišteno prijevozno sredstvo.

Ulaz u naselje kroz Željezničku cestu najfrekventniji je i za pješake i za vozače, a uz njega, pješaci se za ulazak i izlazak iz naselja koriste i neobilježenim prijelazima u produžetku ulica Vrinice i VII. Retkovec.

Slično kao i s kvalitetom ulica, stanovnici nisu zadovoljni ni prometnom povezanosti naselja na gradsku prometnu mrežu. Točnije, 2% je zadovoljno, 37% djelomično zadovoljno, a 61% nezadovoljno. Najveći broj prijedloga za unapređenje prometne povezanosti odnosio se na izvedbu kolnog i/ili pješačkog prijelaza preko pruge, a slijede: rekonstrukcija križanja Branimirove ulice i Ulice III. Retkovec, cestovni izlaz na Slavonsku aveniju, sanacija horizontalne i vertikalne signalizacije te proširenje profila Željezničke i Branimirove ulice.

Dok se 90% ispitanika koristi javnim prijevozom, ponajprije tramvajskim linijama 4, 7 (Savski most – Dubec) i 11 (Črnomerec – Dubec) te autobusnom linijom 212 (Dubec – Sesvete), prigradskom željeznicom koristi se samo 20%. Međutim, 97% ispitanika, na pitanje bi li se više koristili prigradskom željeznicom kad bi se izgradila planirana željeznička postaja, odgovorilo je pozitivno.

Uslugom javnog gradskog prijevoza zadovoljno je 7%, djelomično zadovoljno 49%, a nezadovoljno 44% ispitanika. Sugestije koje navode ponajprije su autobusna linija u ili bliže naselju i izgradnja željezničke postaje, autobusna veza naselja i Dupca i/ili Novog Jelkovca te gušći vozni redovi.

Uslugom javnog gradskog prijevoza zadovoljno je 7%, djelomično zadovoljno 49%, a nezadovoljno 44% ispitanika. Sugestije koje navode ponajprije su autobusna linija u ili bliže naselju i izgradnja željezničke postaje, autobusna veza naselja i Dupca i/ili Novog Jelkovca te gušći vozni redovi.

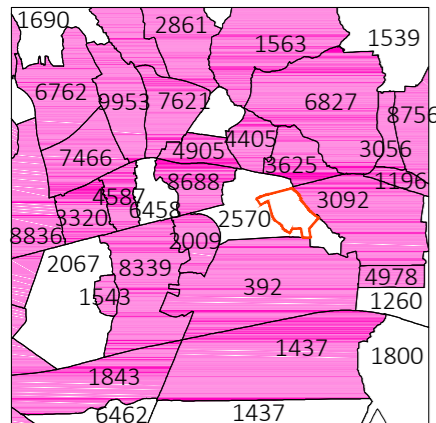
Javni i društveni sadržaji

Od 25% kućanstava s djecom vrtićke dobi, 56% djece upisano je u vrtić. Najveći je broj djece upisan u DV Jabuka, a slijede DV Leptir, DV Pčelica, DV Maksimir, DV Medo Brundo i DV Sesvete.

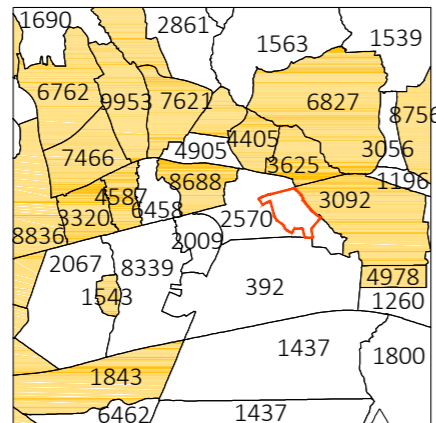
Međutim, bez obzira na to imaju li djecu vrtićke dobi ili ne, 79% ispitanika smatra da je nužna bliža lokacija dječjeg vrtića.

Polovica ispitanika ima djecu školske dobi. Najveći broj djece pohađa OŠ Sesvetska Sopnica te Školu za medicinske sestre Mlinarska, Tehničku školu Rudera Boškovića, Trgovačku školu i druge. Iako je 96% ispitanika izjavilo da u naselju ne postoje zgrade ni tereni za sport i rekreaciju, 70% prakticira neki oblik rekreacije. To su ponajprije biciklizam i nogomet, ali i brojni drugi sportovi, zbog kojih odlaze u druge dijelove grada, ponajprije u Maksimir, Branimirovu ulicu, Sesvete, Dubravu itd.

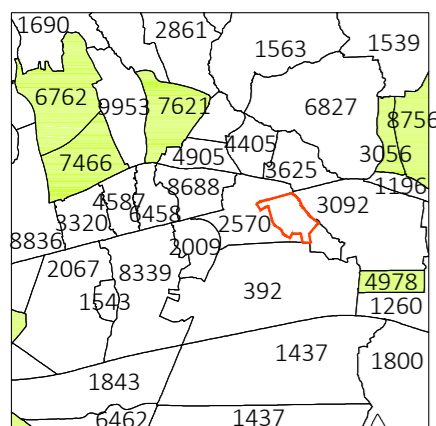
Na pitanje što najviše nedostaje u naselju od sportsko-rekreacijskih sadržaja, čest je odgovor bio sve, ali kad je odgovor bio konkretan, naj-



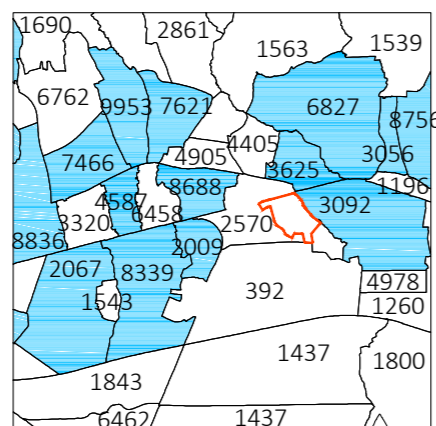
dječji vrtići



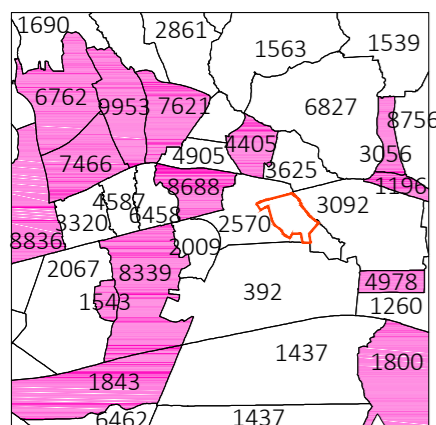
osnovne škole



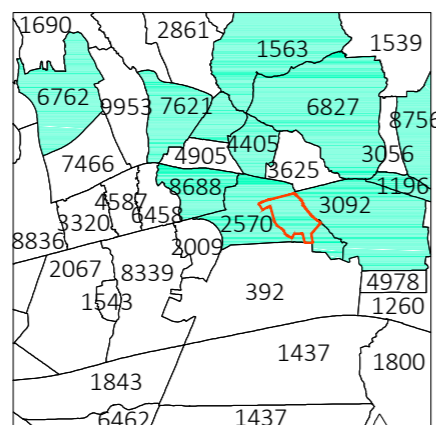
srednje škole



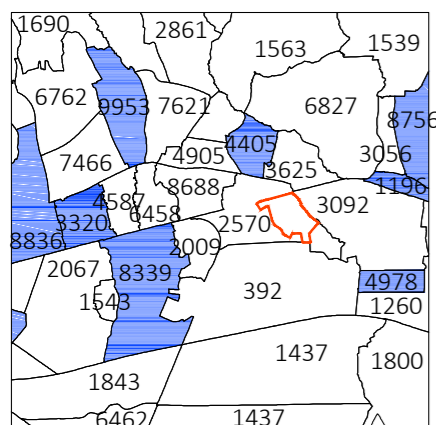
sadržaji sporta i rekreacije



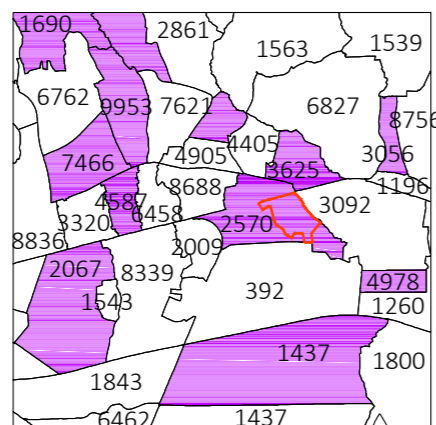
domovi zdravlja



ustanove za skrb o starijim osobama



kulturni sadržaji



crkve

←
Prikaz 9.
Zastupljenost sadržaja
prema obližnjim
mjesnim odborima i
broju stanovnika

— Zona sanacije
Vrinice – VII.
Retkovec
— Granica mjesnog
odbora
250 Broj stanovnika
pojednog mjesnog
odbora

većem broju ispitanika nedostajalo je sportsko igralište ili sportsko-rekreacijski centar.

S obzirom na to da u naselju ne postoji ambulanta opće medicine, stanovnici naselja k liječniku odlaze u Retkovec, Dubravu, Sesvete ili drugdje te ih 71% smatra da postoji potreba za bližom lokacijom.

Ni jedan ispitanik na pitanje postoje li u naselju uređene javne zelene površine nije odgovorio pozitivno, kao što na pitanje treba li ih zasaditi i urediti, ni jedan nije odgovorio negativno. Na pitanje postoji li potreba za uređenjem igrališta za djecu različite dobi, samo je 1% ispitanika odgovorilo negativno. Okolicu crkve i/ili škole većina smatra najprikladnijom za takve sadržaje, a predloženi su bili i južni dio naselja, ulice Vrinice i VII. Retkovec te šuma Sopnica.

Slika naselja

Ispitanici kao prednost života u svom naselju ističu mir (velika većina), tišinu i sigurnost, zbog kojih ugodno borave kod kuće, a kao nedostatke (kojih je brojčano više od prednosti) ponajprije nedostatak javnih zelenih površina i prometnu nepovezanost, zatim nedostatak sadržaja, željezničku prugu, loše izvedene prometnice, nedostatnu i nekvalitetnu infrastrukturnu opremljenost, loše prometno rješenje ulaska i izlaska iz naselja te ostalo. Nedostaci im, navode, uzrokuju nelagodu i strah pri prelasku željezničke pruge i kretanju po ulicama, prisiljavaju ih na odlazak u druga naselja, otežavaju bavljenje željenim aktivnostima, ometaju u vođenju normalnog života, oduzimaju slobodno vrijeme i ostalo.

Među rijetkim prostorima u naselju koje smatraju ugodnima okolica su crkve i/ili škole te vlastita kuća i ulica. Neugodnima, s druge strane, najveći broj ispitanika smatra željezničku prugu, uske i mračne ulice bez nogostupa, neuređene javne i zelene površine, nelegalno odlagalište otpada na ulasku u naselje te ostalo.

U percepciji većine stanovnika središte naselja ne postoji, a 43% ispitanika koji smatraju da ipak postoji za njegovu lokaciju, u najvećem broju, navode okolicu crkve i/ili škole. Taj prostor također smatraju predodređenim za okupljanja i druženja, dok se ostali odgovori na to pitanje

uglavnom odnose na buduće, eventualno planirane prostore (park, dječje igralište, sportsko igralište, prostor Mjesnog odbora).

Većina se ispitanika prostorom okućnice koristi za boravak na vanjskom prostoru, ali dio je izjavio da se njime, osim kao neizbježnim mjestom parkiranja, koristi i za održavanje cvjetnjaka, vrta, travnjaka i voćnjaka te kao mjestom za roštilj ili dječje igralište.

Namjena pomoćnih zgrada ispitanika varira; više od polovici je to garaža, a redom slijede spremišta, pušnice, drvarnice, roštilji i ostalo.

Bez obzira na malobrojne prednosti te mnoge nedostatke koje su ispitanici navodili u svojim odgovorima, 64% ih naselje smatra pogodnim za život. Usprkos tome, prosječna ocjena između 1 i 10 koju bi stanovnici dali kvaliteti života u naselju jest 4.23. Prijedloga za povećanje kvalitete života u naselju bilo je mnogo, od općenitih, poput bolje prometne povezanosti i komunalne opremljenosti, do konkretnijih, a u prvom redu je to rješenje prometnog prijelaza preko pruge, izgradnja dječjeg igrališta, željeznička stanica uz naselje, prostor Mjesnog odbora, sportsko-rekreacijski centar, park i dječji vrtić te mnogi drugi. Odgovori ispitanika korespondiraju s odgovorima prisutnih na izlaganju Pilot-projekta u naselju koji je održan 29. rujna 2017. godine.

PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetnu lokaciju važeća prostornoplanska dokumentacija jest Prostorni plan Grada Zagreba (SGGZ 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 26/15 i 3/16 – pročišćeni tekst), Generalni urbanistički plan grada Zagreba (SGGZ 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) te Detaljni plan uređenja vjersko-kulturnog centra *Sesvetska Sopnica* (SGGZ 20/1998).

Prema Generalnom urbanističkom planu, prostor se nalazi unutar područja S – stambena namjena, D – javna i društvena namjena, K1 – gospodarska namjena – poslovna i Z – zaštitne zelene površine

te područja urbanih pravila 2.5. – Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje, 2.10. – Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene i 2.12. – Uređenje zaštitnih zelenih površina.

Proveden je i natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog naselja Sopnica jug jugoistočno od obuhvata te je izrađena studija Polazišta projekta Zelene i Plave Sesevete, koja jednim dijelom obuhvaća i predmetni prostor u kontaktnoj zoni sa Sesevetama.

Detaljni plan uređenja vjersko-kulturnog centra Sesevetska Sopnica (SGGZ 20/1998)

Kao podloga za izradu detaljnog plana uređenja poslužilo je idejno rješenje župne crkve Gospe Andeoske i franjevačkog samostana u *Sesevetskoj Sopnici* autora dipl. ing. arh. Srećka Kreitmayera, a njime se stvaraju prostorni preduvjeti za gradnju kompleksa vjersko-kulturnog centra *Sesevetska Sopnica*, odnosno župne crkve i franjevačkog samostana s pratećim sadržajima i potrebnim pristupima. Planom su predviđene dvije zone: A – uz potok Trnavu i novoplaniranu internu prometnicu, na kojoj su locirane građevine crkve, župne kuće i samostana; B – jugozapadni dio obuhvata, područje na kojem je lociran samostanski vrt. Zona A je izvedena, dok zona B, iako postoje naznake pejzažnog uređenja, nije.

UPU Resnik – Krčevine

U kontaktnoj zoni obuhvata s južne strane planirano je proširenje naselja mješovite, pretežito stambene namjene površine oko 14,95 hektara. Prema podacima Zagrebačkog holdinga, Vodoopskrbe i odvodnje, širenje je moguće jedino uz uvjet

da se sagradi novi odvodni kanal s južne strane u koridoru planirane produžene Avenije Vukovar. Postojeća mreža odvodnje (bez uređene odvodnje oborinskih voda) graničnih je kapaciteta.

Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog naselja Sopnica jug (2007.)

Jugoistočno od obuhvata nalazi se lokacija bivšeg vojnog skladišta površine šest hektara. Za transformaciju vojnog skladišta u stambeno naselje naručitelj programa za natječaj bilo je Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za stanovanje, komunalno gospodarstvo i graditeljstvo. Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog naselja Sopnica jug proveden je 2007. godine. Provoditelj je bilo Udruženje hrvatskih arhitekata, investitor APN – Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, a autor prvonagrađenog rada x3m:arhitektura+urbanizam. Projektna je dokumentacija za objekte i prometnice izrađena, no daljnji razvoj projekta nije moguć jer pristupna ulica Sopnički odvojak II. nema potrebne dozvole ni profile.

Studija Polazišta projekta Zelene i Plave Sesevete

Studija prof. art. Mladena Jošića, dipl. ing. arh. i prof. dr. sc. Bojana Baletića, dipl. ing. arh., bavi se potencijalom Seseveta i usklađivanjem koncentracije javnih sadržaja i kvalitete prometne mreže s intenzivnim rastom usmjeravajući razvoj u smjeru sjever – jug te pritom vodeći računa o urbanom identitetu Seseveta. U prijedlogu za

uređenje jednog od planiranih podcentara, podcentra Sopnica, studija predlaže zajedničko središte naselja Vrinice – VII. Retkovec i Sesevetska Sopnica formirano unutar postojeće zone D – javna i društvena namjena, a definirano GUP-om Zagreba i GUP-om Seseveta, odnosno uređenje trga između postojećih zgrada crkve Blažene Djevice Marije Andeoske na jugu i Osnovne škole Sesevetska Sopnica na istoku.

OGRANIČENJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG RAZVOJA

Prostorne probleme naselja možemo podijeliti u nekoliko grupa: nedostatak površina javne namjene u naselju, problematika sagrađenih građevina i smještaja na parceli te problematika infrastrukturne opremljenosti. Osim prostorno planerske problematike, otvara se tema proceduralnog i financijskog okvira. U prostoru obuhvata nema zemljišta u vlasništvu Grada pa je važno voditi računa i o imovinskopравnim odnosima.

Nedostatak površina javne namjene

Nedostatak površina javne namjene u naselju iščitava se kroz:

- neplanirani razvoj naselja dokumentiran u nekoliko faza ozakonjenja nezakonito sagrađenih zgrada
- izoliranost u odnosu na okolni prostor
- oblikovanje *divljih* prijelaza preko pruge
- nepovezanost interne mreže naselja
- nedovoljni poprečni profili osnovne ulične mreže
- otežana pristupačnost javnim i komunalnim servisima (vatrogasci, hitna pomoć, odvoz otpada itd.)
- nesigurnost pješačkog kretanja – nedostatak pješačkih hodnika

- popunjenost kapaciteta obližnje dječje ustanove u Sopnici
- nedostatak blizine javnih, društvenih, uslužnih, kulturnih i zdravstvenih sadržaja i javnog zelenila
- nedostatak parka i dječjeg igrališta.

Problematika sagrađenih građevina i smještaja na parceli

Problematika sagrađenih građevina i smještaja na parceli obuhvaća:

- legalne (ozakonjene) građevine u zoni Z – zaštitne zelene površine
- od 670 kuća, za 331 je zatraženo izdavanje rješenja o izvedenom stanju, a za oko 166 nije moguće utvrditi na temelju kojeg su akta sagrađene i jesu li ozakonjene
- gotovo su sve građevine u naselju po jednom ili više parametara odstupile od vrijednosti propisanih urbanističkim planom (najčešće udaljenost od međe i regulacijske linije)
- neusklađenost katastra (granica čestica i ucrtanih građevina) sa stvarnim stanjem
- neutvrđenost građevnih čestica (više stambenih zgrada na jednoj čestici, jedna zgrada na više čestica)
- središnji neizgrađeni dio naselja u privatnom je vlasništvu i ograđen
- energetska neefikasnost – velik je broj zgrada s neizvedenom završnom oblogom pročelja.

Problematika infrastrukturne opremljenosti

Posebno se izdvaja problematika infrastrukturne opremljenosti. Bespravno sagrađene priključke infrastrukture (vodovod i odvodnja) naknadno je preuzela Vodoopskrba i odvodnja, ali samo one koji su mogli zadovoljiti tehničke uvjete. Prema konstataciji Vodoopskrbe i odvodnje, širenje naselja ograničeno je prekapacitiranošću mreže odvodnje i moguće je jedino uz uvjet gradnje novog odvodnog kanala s južne strane u koridoru planirane produžene Avenije Vukovar.

Tema	Parametri i sadržaji	Generalni urbanistički plan	Postojeće stanje naselja
Ulična mreža	Širina	Minimalno 9 m (u nekim slučajevima 7,5 m)	Nema (većina je ulica uža od 5,5 m, što je presjek manji od minimalno potrebnog za formiranje prometnih trakova, odnosno infrastrukturnih koridora za polaganje vodova)
	Radijusi	U skladu s pravilima struke	Nedovoljni
	Nogostup	Minimalno 1,5 m	Nema
	Okretište na kraju slijepe ulice		Nema
	Dostupnost komunalnim vozilima		Otežana
	Biciklističke staze		Nema
Infrastruktura	Odvodnja oborinskih voda	U skladu s pravilima struke	Nema
	Komunalna opremljenost (vodoopskrba, odvodnja, električna mreža, plinska mreža)	U skladu s pravilima struke	Djelomično – otežano zbog preuskih ulica
Građevina i parcela	Površina parcele	350 m ² za slobodnostojeće građevine	Većinom manje
	Udaljenost građevine od međe	Minimalno 3 m	Većinom manje
	Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije	Minimalno 3 m	Većinom 3 m i manje
	Visina građevine	Tri nadzemne etaže, od kojih se treća oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat	8% građevina više je od planirane visine
Ostale površine javne namjene	Javni park	Moguće odrediti planom	Nema
	Dječje igralište	Moguće odrediti planom	Nema
	Dječji vrtić	Moguće odrediti planom	Nema
Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš		Određene planom	Nema

↑
Prikaz 10.
Usporedni
tabelarni prikaz
propozicija
koje definiraju
urbanistički
planovi (GUP i
UPU-i)

Komunalnu opremljenost karakterizira:

- nepotpuna mreža katastra vodova
- sagrađene građevine na odvodnom kanalu
- neriješena odvodnja oborinskih voda s ulica
- prometnice u privatnom vlasništvu
- stambeni nizovi s obostranim ulicama
- zgrade s neevidentiranim priključcima na infrastrukturu
- preopterećenost sustava odvodnje.

Proceduralni i financijski okvir

Pitanje proceduralnog okvira nameće se s obzirom na to da je naselje gotovo u cijelosti stihijski sagrađeno, dakle bez poštovanja zakonom određenih normi. Na upitnik o tome u kojoj bi proceduri stanovnici naselja pristali na uvođenje pravila, odnosno jesu li spremni odvojiti dio parcela za uređenje, odazvalo se oko 20% stanovnika i većina je odgovorila da je spremna odvojiti dio parcele za proširenje prometnica. No ostaje pitanje koji bi instrument bio pogodan za provedbu i koji bi bio postupak. Status je građevina i parcela u naselju različit, od onih koje imaju rješenja o izvedenom stanju (331), preko onih o kojima nemamo nikakve podatke (166), do onih, a tih je manjina, koje imaju građevinsku dozvolu. Dogovor većinskog dijela stanovnika naselja o rješenju kojim se utječe na poboljšanje uvjeta života u naselju čini se kao prvi i nužan uvjet. Odmah iza njega nameće se pitanje financijskog okvira i dinamike rješenja. Ako postoji konsenzus stanovnika, potrebno je osigurati sredstva za izradu rješenja s terminskim planom te za provedbu. Treba napomenuti da u fazi izrade Pilot-projekta nismo mogli dobiti podatke o utrošenim sredstvima naknada za nezakonitu gradnju i realiziranim intervencijama (gradnji komunalne infrastrukture u svrhu poboljšanja opremljenosti naselja).

Analiza propozicija koje definiraju urbanistički planovi (prikaz 10.) pokazuje da se stihijском gradnjom negiraju gotovo svi urbanistički parametri i sadržaji kojima se reguliraju prostorni odnosi u urbanističkim planovima. Jedina je iznimka planirana visina građevina, od koje se odstupilo u oko 8% slučajeva.

PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA SANACIJE

Pretpostavlja se da poboljšanje situacije ne bi trebalo ići u smjeru uklanjanja građevina pa su mogućnosti sanacije podosta ograničene. To se ponajprije odnosi na proširenje i osiguranje protočnosti postojeće ulične mreže, koja je problematična zato što su građevine i ograde preblizu ulici. Prijedlozi poboljšanja odnose se na užu i širu situaciju. Dio se prijedloga odnosi na prostor obuhvata naselja Vrinice – VII. Retkovec, a dio na širu situaciju i prostorno povezivanje s naseljem Sopnica jug, za koje je proveden urbanističko-arhitektonski natječaj. Ponajprije su predložena rješenja koja se odnose na definiranje i osiguranje površina javne namjene: nužno proširenje ulica s nogostupima, planiranje parkovnih, sportskih te površina za rekreaciju, kao i dječjeg vrtića i društvenog doma. Imovinskopравни odnosi također su moguća prepreka provođenju mjera sanacije jer je zemljište u obuhvatu projekta u privatnom vlasništvu, a za sva predložena rješenja prvi je uvjet mogućnost rješavanja imovinskopравne problematike.

Planske mjere sanacije u naselju Vrinice – VII. Retkovec

Planirano rješenje za naselje Vrinice – VII. Retkovec odnosi se na predlaganje mjera za poboljšanje postojećeg stanja, što je omogućeno odrednicama Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba: → proširenje prometnih površina radi osiguranja minimalnog urbanog standarda normalnog odvijanja motoriziranog i nemo-toriziranog prometa, povećanje sigurnosti kretanja pješaka, osobito djece zbog blizine škole, protočnosti, povezanosti i osiguranja pristupa vozilima javnih i komunalnih servisa, a sve u skladu s planiranim budućim stanjem prostora

- nužno širenje koridora prometnica radi osiguranja prostora za optimalan raspored vodova komunalne i energetske infrastrukture u skladu s tehničkim uvjetima javnopravnih tijela koja upravljaju navedenom infrastrukturom
- formiranje mreže prometnica spajanjem ulica Vrinice i VII. Retkovec u južnom dijelu naselja
- realizacija još jednog spoja naselja na prometnu mrežu (npr. u zoni spoja Župe B. D. Marije Andeoske na Velebitsku ulicu)
- nužno širenje koridora prometnica i osiguranje pješačkih staza radi sigurnijih pješačkih tokova, ponajprije djece do škole
- uređenje parka naselja i dječjeg igrališta; u središnjem dijelu naselja dvije su neizgrađene površine (parcele k.č. 70/1 i 114/1, 114/2 k.o. Resnik) koje mogu biti potencijalne parkovne površine, mjesto okupljanja i centar naselja s elementima urbane opreme i parternog uređenja, osnovnih i specifičnih sadržaja karakterističnih za parkove
- gradnja centra naselja u skladu sa željama njegovih stanovnika i lokalne samouprave
- uređenje šetnice uz potok i biciklističke staze radi povezivanja s planiranim naseljem Sopnica jug
- na većem dijelu k.č. 55/1 k.o. Resnik važećim GUP-om predviđena je zona K1, na kojoj bi mogao biti trgovački centar s lokalima obrtničke i uslužne djelatnosti ili sl., što bi ovisilo o interesu i potrebama stanovništva
- na slobodnoj parceli k.č. 98 k.o. Resnik nalazi se improvizirano nogometno igralište s postavljenim golovima (istočna je polovica parcele namjene D, a zapadna S), koja bi se mogla dopuniti još nekim sportskim sadržajima, a dio parcele opremiti kao dječje igralište.

Planske mjere sanacija izvan naselja – šira situacija

- povezivanje s planiranim naseljem Sopnica jug uređenjem parkovno-rekreacijske zone uz potok izvan granica užeg obuhvata
- multifunkcionalna dvorana na istočnom dijelu obuhvata (k.č. 189 k.o. Resnik površine 5500 m²), na koju bi se nadovezivala šuma kao prirodno i logično mjesto u budućem razvoju sporta i rekreacije
- realizacija željezničkog stajališta Sesvetska Sopnica radi unapređenja javnoga gradskog prometa naselja
- realizacija GUP-om predviđene denivelacije Škrnjugove ulice kako bi se omogućio siguran i neprekidan pristup naselju.

Preduvjeti provedivosti planskih mjera sanacije

- osiguranje financijskih sredstava lokalne samouprave
- želja stanovnika naselja da se poboljša postojeća situacija
- rješavanje imovinskopravnih odnosa – stanovnici trebaju odvojiti dio svojih parcela i ograda kako bi se osigurala protočnost i minimalni standard prometne mreže, odnosno pristati na prodaju parcele za park, dječje igralište i centar naselja
- procedura – zakonom propisani dokumenti nisu prikladni za situacije koje su nastale mimo zakona
- za provedivost predloženog rješenja od početka treba imati podršku stanovnika naselja i spremnost da se ugovornim obvezama riješe imovinskopravni odnosi i problemi



Prikaz 11.
Fotodokumentacija s izlaganja projekta u mjesnoj samoupravi 29. rujna 2017.

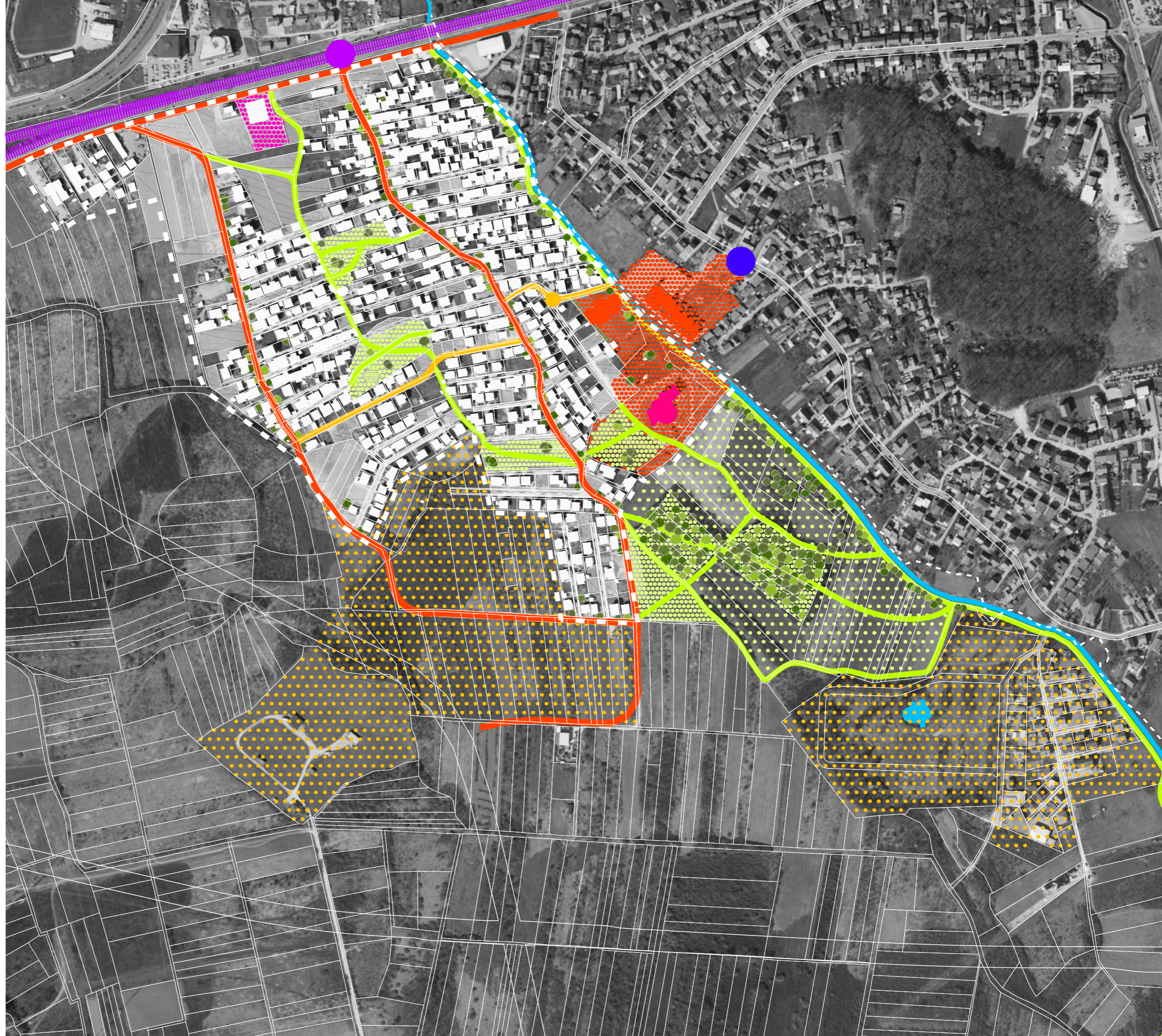




Prikaz 12.
Prijedlog idejnog
rješenja - namjena
površina, prometni
sustav i prostorni
raspored sadržaja

- Zona sanacije
Vrinice - VII.
Retkovec
- Granica Zagreba
i Sesveta
- Postojeći dječji
vrtić i škola
- Postojeća crkva
- Budući centar
naselja
- Planirani dječji
vrtić
- Autobusno
stajalište
(linija 272
Sesvete -
Sesvetska
Sopnica)
- Planirani
trigovački centar
- Željeznička pruga
- Planirana
željeznička
postaja
- Prometnica
- Područje smirenog
prometa
- Biciklisti /
pješaci
- Zona stambene
namjene
- Planirane zelene
površine
- Planirana
zona sporta i
rekreacije
- Vodne površine
- Granica
katastarske
čestice

0 50 100 200 m





↑ →
 Prikaz 13.
 Vizualizacije
 idejnog rješenja

- projekt sanacije treba se usredotočiti na površine javne namjene i osigurati proceduru u kojoj će biti moguće riješiti imovinsko-pravne odnose i probleme
- projekt sanacije treba imati podršku većine stanovnika i mjesne samouprave, iskazan troškovnik s radovima sanacije, izvor sredstava i dinamiku rješenja.

UPU sanacije ili UPU sanacije i preobrazbe

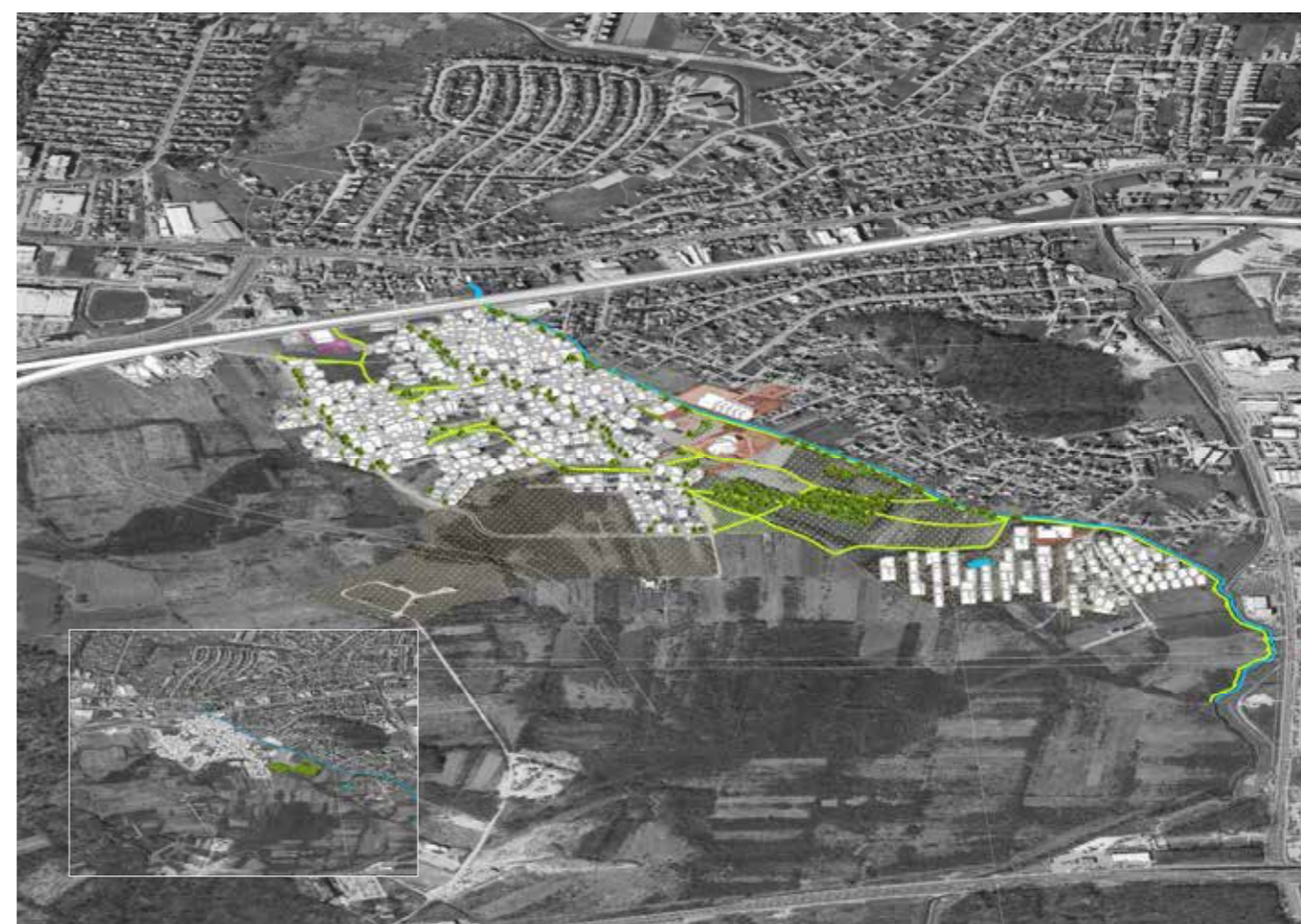
Prostor naselja Vrinice – VII. Retkovec nalazi se, prema Generalnom urbanističkom planu, najvećim dijelom u obuhvatu zone stambene namjene, dio uz potok na kojem je postojeća vjerska građevina i neizgrađeni prostor sjevernije nalaze se u zoni javne i društvene namjene, mali dio uz Branimirovu ulicu u zoni je poslovne namjene, a dio uz Branimirovu ulicu zapadnije u zoni je zaštitnog zelenila. GUP nije zapreka za izdavanje lokacijskih dozvola za planske mjere sanacije u naselju. Najveća su zapreka imovinsko-pravni odnosi jer je zemljište u privatnom vlasništvu. Izrada urbanističkog plana uređenja za postojeće naselje upitna je iz sadržajnih i proceduralnih razloga. Planske su odrednice i prije eventualnog UPU-a sanacije ili sanacije i preobrazbe postojale pa ih se nitko nije pridržavao, a pitanje je što bi se to sada planom trebalo riješiti (a nije moguće riješiti GUP-om) i u kojoj bi se proceduri osigurala provedba planskog rješenja. Mišljenja smo stoga da u konkretnom slučaju nije prikladno pokretati izradu urbanističkog plana uređenja.

Izmjena Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba

Izmjena prostornoplanske dokumentacije radi provedbe mjera sanacije potrebna je u slučaju interveniranja u prostor šire situacije i spajanja naselja Vrinice – VII. Retkovec s planiranim naseljem Sopnica jug. U tom slučaju potrebna je prenamjena zone zaštitnog zelenila u zonu sporta i rekreacije.

Projekt sanacije

Radi provedbe mjera sanacije u naselju moguće je uvesti novi instrument kojim bi se definirali točni obuhvati i sadržaji intervencije usredotočeni na površine javne namjene, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, troškovnik i dinamiku provedbe. Projekt sanacije treba imati podršku velike većine stanovnika i mjesne samouprave te formu čvrste ugovorne obveze.





←
Prikaz 14.
Vizualizacija
idejnog rješenja

PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA

Nakon dovršetka Pilot-projekta izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje ostaju teme za daljnju raspravu.

U svrhu izrade točnijih i kvalitetnijih podloga, analiza postojećeg stanja, problemskih karata, planiranja najboljeg urbanističkog rješenja, učinkovitije provedbe sanacije nezakonite gradnje te davanja prijedloga metodološkog okvira i elemenata sadržaja Izvješća o stanju u prostoru u dijelu koji se odnosi na ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, utvrđivanja utjecaja na PPGZ i/ili GUP i ostalo, bila bi potrebna kvalitetnija i ujedinjena digitalna baza podataka o ozakonjenim zgradama. Baze postoje, međutim, mnogo je nepreglednih, ali i nedostupnih podataka. Kako bi se dobio bolji uvid u stanje prostora nakon provedenog Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, potrebni su ponajprije kvalitativni i kvantitativni podaci vezani za vrstu i veličinu građevina, odnosno njihovih ozakonjenih dijelova, usklađenost s planom u pogledu namjene i drugih, urbanim pravilom propisanih parametara, socijalni kriterij, stanje infrastrukture i slično.

Usto, važni su, no trenutačno nedostupni, i podaci o sredstvima prikupljenima od naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru te o načinu na koji su utrošena, o zonama koje su sanirane i na koji način te podaci o kriteriju po kojem su odabrane.

Osim dostupnih podataka, za dobivanje relevantnih informacija o prostoru, kao i za uspostavljanje dijaloga između planera i korisnika, bitnim se pokazalo i aktivno uključivanje stanovnika u projekt putem upitnika i izlaganja projekta u naselju. U izravnoj komunikaciji rastao je interes stanovnika za projekt i želja za osobnim doprinosom. S druge strane, izrađivačima Pilot-projekta bilo je izuzetno važno, osim predvidivih teškoća u vezi s naseljem čija su rješenja (u granicama mogućnosti) već bila ugrađena u prijedlog rješenja, čuti i pojedinosti o naselju koje je moguće spoznati samo životom u njemu. Konačni prijedlog nastoji spojiti stručno rješenje i mišljenje stanovnika naselja kako bi se povećala ne samo kvaliteta života u njemu nego i njegova integracija u gradsko tkivo.