

# MJESNI ODBOR ARBANASI

Trg Gospe Lorestke 1, 23000 Zadar

Zadar 21. siječnja 2019.

## GRAD ZADAR

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

Narodni trg 1, 23000 ZADAR

N/P: gosp. Darko Kasap, pročelnik

**PREDMET: Primjedbe na izradu Urbanistički plan uređenja zone mješovite namjene Bregdetti - Grad Zadar (ex. Zadranka)**

Poštovani gosp. Kasap

Mjesni odbor Arbanasi ovim dopisom ulaže svoje **protivljenje** prostornim rješenjima UPU-a koje je izradila tvrtka Block-Projekt d.o.o., a financirala tvrtka Nautilus d.o.o. vlasnik dijela zemljišta (3,9 ha). Posebno se **protivimo** planiranim površinama za građenje (70.634 m<sup>2</sup>) bez predhodne suglasnosti Hrvatskih željenica i RH koji su vlasnici preko 50% zemljišta, te planiranom broju korisnika/ stanovnika zone (2.500 ljudi) datim u UPU zone Bregdetti (ex. Zadranka) na području MO Arbanasi.



## PRIMJEDBA 1

Urbanistički plan uređenja zone mješovite namjene Bregdetti (ex. Zadranka) **nije rađen u skladu sa Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13, 65/17, 114/18) s obzirom **da** nisu poštovani Ciljevi prostornog uređenja (članak 6.) i Načela prostornog uređenja (članak 7.).

Ciljevi prostornog uređenja koji nisu poštovani uključuju:

- ravnomjeran prostorni razvoj usklađen s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima

- prostorna održivost u odnosu na racionalno korištenje i očuvanje kapaciteta prostora na kopnu u svrhu učinkovite zaštite prostora
- međusobno usklađen i dopunjujući razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru radi funkcionalnog i skladnog razvoja zajednice uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora
- dobro organizirana raspodjela i uređenje građevinskog zemljišta kvalitetan i human razvoj gradskih naselja te siguran, zdrav, društveno funkcionalan životni i radni okoliš
- cjelovitost vrijednih obalnih ekosustava i kakvoća mora za kupanje i rekreaciju
- odgovarajući prometni sustav, osobito javni prijevoz
- kvaliteta, kultura i ljepota prostornog i arhitektonskog oblikovanja
- stvaranje visokovrijednog izgrađenog prostora s uvažavanjem specifičnosti pojedinih cjelina te poštivanjem prirodnog i urbanog krajobraza i kulturnog naslijeđa

U Izradi UPU nisu poštovana načela na kojima se temelji prostorno uređenje uključujući: integralni pristup u prostornom planiranju; uvažavanja znanstveno i stručno utvrđenih činjenica; prostorna održivosti razvitka i vrsnoće gradnje; ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa; horizontalne integracije u zaštiti prostora; vertikalne integracije, te posebno načelo javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje. Javnost ima pravo sudjelovati u postupcima izrade i donošenja prostornih planova u skladu s ovim Zakonom.

## PRIMJEDBA 2

Odluka o izradi UPU zone mješovite namjene Bregdeti (ex. Zadranka) donijelo je Gradsko vijeće na sjednici održanoj 29. svibnja 2018. godine gdje je u članku 11. navedeno da sve troškove izrade UPU-a snosi društvo Nautilus d.o.o. iz Zadra. Površina zone obuhvata Plana je 11,4 ha od čega je samo 3,9 ha u vlasništvu tvrtke Nautilus, te manji dio u vlasništvu sestrinske tvrtke Beta (1,0 ha) i Grada Zadra, a preko 60% zemljišta je u većinskom vlasništvu Hrvatskih željeznica i RH, gdje HŽ ima zaštitni koridor u dubini od 100 m. Ovim dopisom **tražimo pismeno očitovanje** iz kojeg se vidi da je projekt iskoordiniran s HŽ i RH, te da su suglasne s izradom UPU-a i da su dali svoj pristanak na projektna rješenja izrađivača tvrtke Block-Projekt d.o.o., s obzirom da je UPU izrađen na zemljištu gdje je tvrtka Nautilus manjinski vlasnik.

## PRIMJEDBA 3

Zona R2 postojećih igrališta (malonogometno i košarkaško igralište) ima 2500 m<sup>2</sup>, ali nema dovoljno zelenih površina. Potrebno je osigurati zonu zelenih površina iznad igrališta koju treba priključiti ovoj zoni. Izrađivač Block-Projekt d.o.o. nije osigurao parkirna mjesta za R2 zonu. Ovim dopisom tražimo da se uz R2 zonu na crtežu UPU-a precizno **odredi 50-tak parking mjesta** za korisnike igrališta u zoni R2 i mještana, s obzirom kako Grad na tom potezu nema predviđeni prostor za parkiranje. Najbliži prostor je Trg Gospe Loretske i „Kamp“ Punta Bajlo. Trenutno se korisnici igrališta parkiraju na nogostupu ili na starom zapuštenom parkiralištu u blizini Konzuma.

## PRIMJEDBA 4

Prema tablicama u UPU, stambena zona ima 70.635 m<sup>2</sup>, koeficijent izgrađenosti

građevinske čestice je 0,4, koeficijent iskorištenosti nadzemnih etaža građevinske čestice je 1,2, dopuštena visina je 12 metara što dozvoljava 4 etaže, a ukupni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice je 2,5. Najveća bruto površina svih zgrada, nadzemno, u zoni M1 iznosi 84.760 m<sup>2</sup>. Ako je prosječna veličina stana 65 m<sup>2</sup>, a u svakoj zgradi imamo 20% zajedničkih prostorija, može se sagraditi najmanje 1050 stanova. Ako u tim stanovima živi po dvoje ljudi to je 2100 stanovnika, a ako ih je troje to je 3150 stanovnika.

Prema nekim napomenama u planu taj prostor je namjenjen za 1800 stanovnika što je u koliziji sa zadanim koeficijentima. Stoga tablica u obrazloženju ne odgovara koeficijentima. U tablici je to zona za 600 stanova, ali koeficijenti omogućuju 1050 stanova ili više. Pored navedenog u UPU se navodi da će se u području obuhvata komunalna i društvena infrastruktura planirati za oko 2.500 korisnika. S obzirom kako je UPU nedovoljno precizno izrađen tražimo da se u prostoru točno odredi položaj pojedinih objekata, njihovi max. dopušteni gabariti i namjena **radi ostvarivanja i zaštite javnog i pojedinačnog interesa**. Potrebno je uskladiti maksimalnu visinu izgrađenosti s ostalim građevinama u naseljima Arbanasi i Ričine, te ju smanjiti s predloženih 12 metara, na maksimalnu visinu od 9 metara što odgovara onome što izrađivač navodi u UPU a to su 3-etaže.

Izrađivač u „Nacrtu odluke o donošenju i odredbe za provedbu plana” koristi stalno riječ „može izgraditi“ umjesto „mora izgraditi“ za pojedine javne prostore, tako da UPU-om nije stavljen naglasak na javne prostore u funkciji budućih stanara. UPU-om nisu definirane lokacije trgova, javnih površina, zelenih površina, vrtića, poslovno-ugostiteljskih objekata, parkirališta, prostora za odlaganje otpada i slično. **UPU mora biti precizniji**. Od javnih površina definirane su samo ceste. Iz ovog se može tumačiti kako će Grad Zadar kasnije, kako bi osigurao minimum javnog prostora za buduće stanare morati plaćati tvrtki Nautilus visoke novčane iznose za otkup zemljišta kako bi osigurao minimum javnih potreba.

*Napomena: Izrađivač UPU-a tvrtka Block-Projekt d.o.o., te odgovorna osoba u potpisu Željko Predovan, dipl.ing.arh., nije precizno definirala u prostoru lokacije pojedinih objekata i njihove gabarite, već samo navodi općenite koeficijente i izgrađenost. Iz ovog se može tumačiti kako je uzeta u razmatranje zona od 11,4 ha u većinskom vlasnitvu HŽ i RH kako bi se postigla maksimalna izgrađenost, a koncentracija izgradnje stambenih zgrada (cca 84.000 m<sup>2</sup>, 1000 stanova i 2500 stanovnika) bi bila na zemljištu u vlasništvu tvrtke Nautilus d.o.o. i Beta d.o.o. na površini od 4,9 ha s obzirom kako to UPU-om nije precizirano definirao što je ujedno svrha i obveza ovog dokumenta.*

*Potrebno je povući paralelu da područje MO Arbanasi zauzima površinu od cca 135 ha. Ta površina uključuje željeznički kolodvor, željezničku prugu i industrijsku zonu na što otpada cca 69 ha, te područje od cca 10 ha što uključuje neizgrađeni dio Karme, područje „Kampa“ Punta Bajlo i Klementu. Stambeno naseljeni dio MO Arbanasa zauzima površinu od 56 ha gdje živi 2000 stanovnika, što daje gustoću naseljenosti **od 35,7 stanovnika/hektar**. U površini zone obuhvata UPU-a ukoliko se izuzmu R2 zone, površina zemljišta je cca 7 ha, prema UPU planira se naseliti 2500 korisnika/stanovnika, što daje gustoću naseljenosti **od 429 stanovnika/hektar**.*

## PRIMJEDBA 5

U skladu s tablicama izgradljivosti prikazanim u UPU, očito su predviđene podzemne garaže da bi se osigurao potencijalni parking za vozila korisnika prostora što se ne

spominje u UPU. Cijela ta zona na kojoj se nalazi zemljište ex. Zadranke je nekadašnji "Jaz" nasut iza 2. svjetskog rata i tamo su nadmorske visine od 1,0 do 1,8 m iz čega proizlazi da je izgradnja podzemnih etaža gotovo nemoguća. Ako nema podzemnih garaža treba osigurati minimalno 2 parkirna mjesta po stanu plus dodatna parking mjesta za poslovne prostore i javne funkcije. Prema našem izračunu potrebno je osigurati preko 2000 parking mjesta, odnosno površinu od cca 3,5 ha. Ukoliko se planira izgradnja podzemnih garaža **tražimo da se izradi Studija o utjecaju na okoliš** s obzirom kako se radi o nasipu na moru.

Ukoliko se ne planira izgradnja podzemnih garaža tražimo da se točno prikaže u prostoru gdje se planiraju **parkirna mjesta** za korisnike prostora i stanare, te da se označe **lokacije zelenih površina**. Ova dva zahtjeva su morala biti razrađena u UPU. Prema našem mišljenju nije osigurano dovoljno prostora za parkirališta i za zelene površine uz planiranu izgrađenost.

### PRIMJEDBA 6

Prema UPU novo izgrađeno „gradsko naselje“ na lokaciji ex. Zadranka s oko 2500 stanovnika imalo bi prometni pristup na usku postojeću prometnicu koja vodi prema Gradu kroz staru jezgru, izlaz ispred kuća obitelji Mazija, te spoj na cestu koja vodi prema željezničkom podvožnjaku ili Autobusnom kolodvoru koja je već sada „usko prometno grlo“. S obzirom na gustoću izgrađenosti kojom se broj stanovnika MO Arbanasi povećava više nego dvostruko **tražimo da se izradi Prometna studija** koja će biti iskoordinirana s Hrvatskim željeznicama i RH, većinskim vlasnicima zemljišta, te koja će razmotriti predloženu gustoću izgradnje.

Preduvjet za izgradnju ove zone bi morao biti izgrađen spoj ispod željezničke pruge na ulicu braće Perica (bivša Biogradska cesta), ali ona bi prije donošenja plana morala profunkcionirati kao četverotračna prometnica. Već sad je to „usko prometno grlo“ jer se ljeti zbog komunikacije prema trajektu stvaraju „čepovi“ i velike kolone, a npr. iz Puta Kotlara je nemoguće skrenuti lijevo. Znači, uvjet za usvajanje UPU bi trebala biti izgradnja te ceste..

### PRIMJEDBA 7

Prema UPU izrađenom od tvrtke Block-Projekt d.o.o., na području koje obuhvaća UPU navodi se „najmanja površina građevne čestice je 1000 m<sup>2</sup>, najmanja širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca je 20,0 m i najmanja udaljenost zgrade od susjedne građevne čestice je 6,0 m“. Iz UPU nije jasno određeno dali se u zoni mješovite namjene Bregdeti želi izgraditi „naselje malih kuća ili urbanih vila“ ili se želi izgraditi „novo gradsko naselje“. Izrađivač UPU to **mora definirati** jer se iz priloženog ne može prepoznati buduća slika Grada na tom području. Ovim dopisom MO Arbanasi traži **izradu vizualizacije prostora 3-D modelom** kako bi mještani naselja Arbanasi dobili sliku budućeg prostora na lokaciji ex. Zadranka.

### PRIMJEDBA 8

Izrađivač UPU-a tvrtka Block-Projekt d.o.o. i naručitelj tvrtka Nautilus d.o.o. ovakvim pristupom u prostoru "**narušavaju tradicijske vrijednosti**" na području MO Arbanasi, te su projektna rješenja u suprotnosti sa Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17,

114/18) i nisu poštovani Ciljevi prostornog uređenja (članak 6.) i Načela prostornog uređenja (članak 7.).

*Napomena: Ovo je najveći problem ovog UPU-a. Mišljenja smo kako se Grad Zadar mora razvijati i graditi, ali taj razvoj ne smije narušavati posebitosti nekog kraja ili naselja. Arbanasi su povijesna cjelina koja je već prije razbijena u više mjesnih odbora (Arbanasi, Ričina, Jazine-dio). Trenutno MO Arbanasi ima oko 2000 stanovnika, a ovim bi doveli u tu sredinu novih 2500-3000 stanovnika. Uzmimo za primjer da u neko naše otopno mjesto od 600 ljudi dovedemo 1000 ljudi npr. iz Bugarske ili Kine (s obzirom kako se u novinama spominje kako će tvrtka Nautilus nakon što dobije Građevinsku dozvolu cijeli projekt i zemljište prodati Kineskom investitoru, koji je već prisutan u Teretnoj luci Gaženica). Da li bi to i dalje bilo to isto mjesto? Ako je potreba za stambenim prostorom velika, zbog čega se ne razvijaju prazni prostori Grada? Zbog čega se u povijesne cjeline poput Stanova, Bokanjca, Ploče i Arbanasa želi naglo dovesti velik broj stanovnika? U MO Ričina taj je proces trajao 50 godina, tako da su se novi stanovnici prilagođavali sredini i srodili s njom.*

## **PRIMJEDBA 9**

U sklopu zone R2, nije prikazano ali je napomenuto, da se planira izgraditi nogometno igralište za NK Arbanasi. Ovim dopisom od Grada Zadra tražimo **čvrste pismene garancije** u kojem će se vremenskom periodu to igralište izgraditi.

### **MIŠLJENJE ZA KRAJ**

*Izrađivač „Urbanistički plan uređenja zone mješovite namjene Bregdeti tvrtka Blok-Projekt d.o.o., odgovorna osoba Željko Predovan, dipl.ing.arh. i financijer izrade UPU-a tvrtka Nautilus d.o.o. ne pogoduju razvoju Grada Zadra i naselja Arbanasi, već pogoduju isključivo privatnom investitoru.*

*MO Arbanasi se ne protivi izgradnji i uređenju zone ex. Zadranka, ali UPU je trebao biti ograničen kapacitetom od 600 stanovnika, a na taj način problemi ne bi bili toliko izraženi. Mišljenja smo kako se sve ovo ciljano planira duži vremenski period (15-tak i više godina), što je u skladu s potezima vučenim za prenamjenu komunalno-sportske lučice u komercijalnu lučicu gdje bi novi korisnici stanova imali i stalan vez.*

*Popuštanjem na ovoj stepenici, naselje Arbanasi kao povijesna cjelina i način života će prestati postojati u stvarnosti. Slijedeći korak će biti oduzimanje vezova, a time i načina života, sadašnjim korisnicima i pogodovanje krupnom kapitalu.*

*UPU nije dao precizna rješenja položaja u prostoru pojedinih objekata, te sadrži puno nelogičnosti. Potrebno je izbjeći zavaravanje stanovništva s R2 zonom i potencijalnim nogometnim igralištem, koje je bolna točka lokalnom stanovništvu od oduzimanja igrališta na Relji, a koje nije na lokaciji gdje se nalazilo povijesno što može prouzročiti dodatne probleme u budućnosti.*



Potrebno je kroz UPU uskladiti želje privatnih investitora i izgrađenost koja je održiva za naselje Arbanasi. Iako se u UPU navodi okvirni broj od 600 stanova, odnosno 1800 stanovnika i 2500 korisnika, to nitko neće moći kontrolirati, jer su koeficijenti dozvolili mnogo više, **minimalno 1050 stanova i oko 3000 stanovnika**. To je projekcija samo nadzemnog dijela (Kisn), dok postoji i još mogućnost bar dvije podzemne etaže što bi bilo suludo jer se već nakon jednog metra iskopa pojavljuje more.

Prijedlog je da se R2 zona premjesti na lokaciju gdje se prije nalazilo povijesno igralište, a da se obešteti vlasnik zamjenom tog dijela s dijelom gdje se planira izgraditi zona R2 koja nije u njegovom vlasništvu. Potrebno je precizno odrediti u UPU zone centralnih javnih sadržaja u kojima će se nalaziti poslovne građevine (trgovine, poslovni prostori i sl.) i to na maksimalno dvije nadzemne etaže, a da ostatak bude isključivo stambena zona urbanih vila ili stanova sa zabranom gradnje podzemnih etaža.

Na koncu, mislimo da bi bilo primjerenije uz prometnu studiju tog dijela grada izraditi DPU, a ne UPU. Tako bi sve bilo transparentnije i osigurali bi se interesi Grada i lokalnog stanovništva.

Ukoliko Vam budu potrebni dodatni podaci, možete nas kontaktirati direktno na 098-273-619.

S poštovanjem

Zvonimir Rogić, predsjednik  
Mjesni odbor Arbanasi