

c) područje postojeće gornje stanice kabinske žičare. Objekt hrvatske industrijske arhitekture, autora F. Bahovca, od 2007. g. je izvan funkcije. Planom je predviđena rekonstrukcija postojeće zgrade s ciljem prenamjene te stvaranja novih ambijentalnih vrijednosti, na način da se očuvaju njene vrijednosti kao značajnog elementa kulturno - povijesnog identiteta vršnog područja Medvednice. Namjena zgrade je informacijsko - edukacijski punkt, odnosno nadzorna postaja za potrebe prezentacije i nadzora Parka prirode - svojevrsni vršni posjetiteljski centar. Osim navedenih sadržaja informativno - edukativnog i uredskog / upravnog prostora JU Parka prirode, moguće je realizirati i prateće sadržaje u skladu s osnovnom namjenom (prodaja izletničkih karata, brošura, knjiga i drugih predmeta koji promoviraju Park prirode, manji ugostiteljski sadržaj - caffe bar i sl.).

Razgraničenje prostora / površina prema namjeni i korištenju određeno je za:

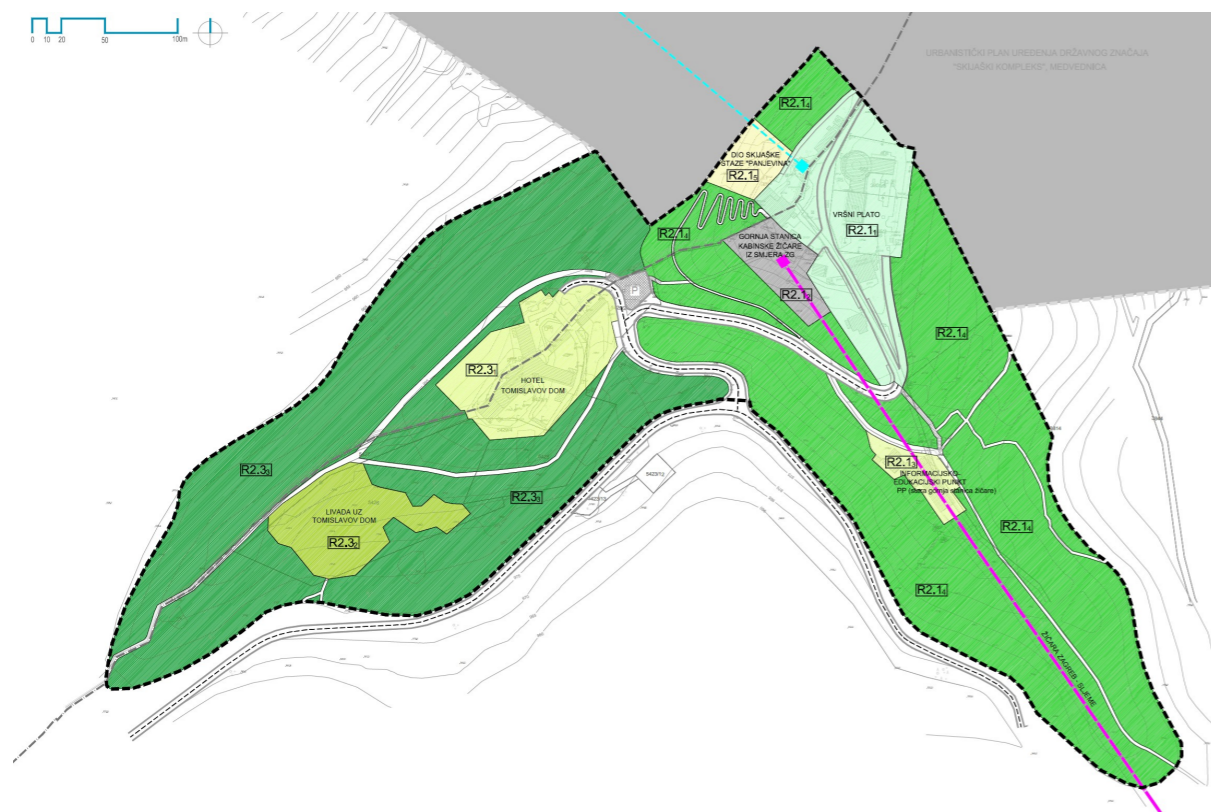
- površine odmora i rekreacije (R2) - područje Sljeme I (R2.1) i područje Sljeme III (R2.3),
- površine infrastrukturnih sustava:
 - površinska infrastruktura - kolne prometnice (GU1, SU1 i OU1), pješački putovi (PP1-8) i parkiralište (P),
 - linijska infrastruktura - kabinska žičara iz smjera Zagreba.

Površine odmora i rekreacije (R2) podrazumijevaju područje Sljeme I (R2.1) i područje Sljeme III (R2.3). Unutar područja odmora i rekreacije - Sljeme I predviđena je gradnja i/ili uređenje sljedećih površina:

- površina vršnog platoa (R2.1₁),
- površina nove gornje stanice kabinske žičare iz smjera Zagreba (R2.1₂),
- površina stare gornje stanice žičare - informacijsko - edukacijski punkt Parka prirode, nadzorna postaja za potrebe prezentacije i nadzora Parka prirode (potencijalno i sjedište javne ustanove) (R2.1₃),
- površina šuma (R2.1₄),
- površina skijaško - žičnog sustava - skijaška staza Panjevina (R2.1₅).

Unutar područja odmora i rekreacije - Sljeme III predviđena je gradnja i/ili uređenje sljedećih površina:

- površina hotela Tomislavov dom (R2.3₁),
- površina livade uz Tomislavov dom (R2.3₂),
- površina šuma uz Tomislavov dom (R2.3₃).



Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora

Za područje obuhvata UPU Vršna zona utvrđeni su uvjeti zaštite prirode koji su ugrađeni u sve odgovarajuće segmente planskih rješenja.

U postupku izrade UPU Vršna zona proveden je postupak Strateške procjene utjecaja plana na okoliš, a mjere zaštite ugrađene su u plan. U sklopu strateške procjene utjecaja plana na okoliš provodi se i postupak Glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu te su u UPU Vršna zona ugrađene mjere ublažavanja utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže. Također, svi planirani zahvati moraju se uskladiti s posebnim uvjetima prema zakonima iz područja zaštite okoliša i prirode.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRŽAVNOG ZNAČAJA "VRŠNA ZONA", MEDVEDNICA

-prijedlog plana za javnu raspravu-
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Urbanistički plan uređenja državnog značaja "Vršna zona", Medvednica (u nastavku: UPU Vršna zona) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja državnog značaja "Vršna zona", Medvednica ("Narodne novine", broj 61/15). UPU Vršna zona temelji se na smjernicama i ciljevima utvrđenim Prostornim planom Parka prirode Medvednica ("Narodne novine", broj 89/14), a izrađuje se s ciljem utvrđivanja opterećenja prostora vršnog područja te sagledavanja načina korištenja, uređenja i zaštite prostora kroz međutjecaj s okolnim sadržajima.

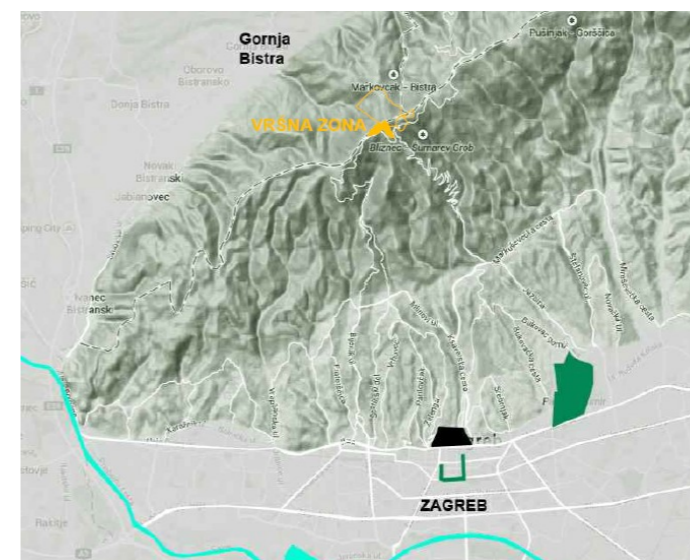
S obzirom da se obuhvat UPU Vršna nalazi unutar područja Parka prirode, odnosno unutar područja ekološke mreže HR2000583 Medvednica, planiranje i korištenje prostora se radi zaštite i ostvarenja ciljeva održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja provodi uz određena ograničenja, koja se u najvećoj mjeri odnose na potrebu očuvanja krajobraznih vrijednosti područja te zaštiti šuma, livada i tla, što se treba postići poštivanjem mjera zaštite utvrđenih ovim planom. U postupku izrade UPU Vršna zona proveden je postupak Strateške procjene utjecaja plana na okoliš, u sklopu koje je proveden i postupak Glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu te su u UPU Vršna zona ugrađene mjere ublažavanja utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže.

Obuhvat UPU Vršna zona određen je grafičkim dijelom Prostornog plana Parka prirode Medvednica, kartografski prikaz broj 3.B.- Uvjeti korištenja i zaštite prostora: Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prostora u mjerilu 1:25.000. Površina obuhvata plana iznosi cca 14,5 ha, a nalazi se dijelom na području Grada Zagreba, a dijelom na području Općine Bistra (Zagrebačka županija).

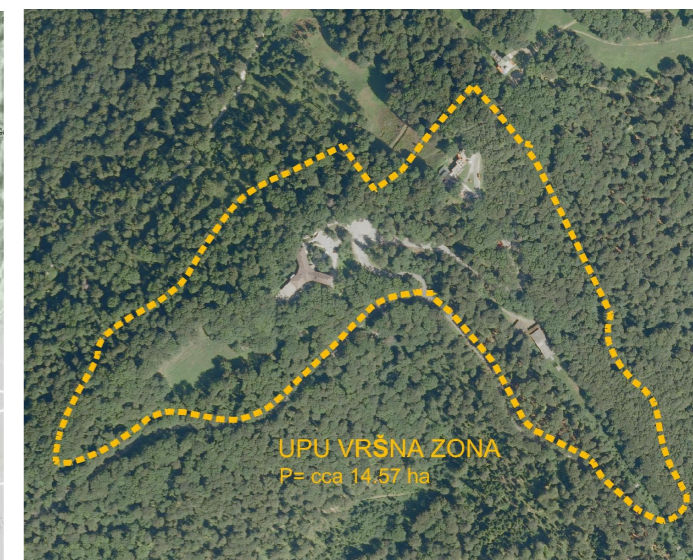
UPU Vršna zona sastoji se od tekstualnog dijela (odredbe za provođenje), grafičkog dijela - kartografskih prikaza u mj. 1:1.000 te priloga (obrazloženje i sažetak za javnost).

Nositelj izrade plana je Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, koordinacija izrade plana povjerena je Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, a stručni izrađivač UPU Vršna zona je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAŽIŠTA I OBEVZE IZ PROSTORNOG PLANA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA



Položaj u odnosu na širi prostor i prometnu povezanost



Prikaz područja obuhvata UPU-a državne razine "Vršna zona" na DOF-u

Osnovnu karakteristiku planskog područja predstavlja njegov smještaj na vršnom području Medvednice, na iznimno atraktivnoj lokaciji. Vršno područje (iznad 750 m n.v.) sa TV tornjem Prostornim planom Parka prirode Medvednica utvrđeno je kao prostorna cjelina izraženih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti. Tomislavov dom je civilna građevina koja je element kulturno-povijesnog identiteta prostora, objekt vrijedan očuvanja s obzirom na ambijentalnu, kulturno-povijesnu i tradicijsku vrijednost. Unutar planskog područja TV toranj je postojeći objekt od važnosti za Republiku Hrvatsku. Planom je potrebno odrediti optimalan način korištenja, uređenja i zaštite kako bi se stvorili prostorno - planski preduvjeti za kvalitetan nastavak razvitka sportsko - rekreacijskih i ugostiteljsko - turističkih sadržaja, uz nužno i neophodno očuvanje prirodnih vrijednosti.

Područje obuhvata UPU Vršna zona nalazi se na području Parka prirode "Medvednica", zaštićenom temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine, broj 80/2013), a granice kojeg su utvrđene Zakonom o izmjeni Zakona o proglašenju zapadnog dijela Medvednice parkom

prirode ("Narodne novine", broj 25/09). Obuhvat UPU Vršna zona nalazi se u središtu Parka prirode Medvednica i od njegove ukupne površine (17.938 ha) zauzima 0,081%.

Prostornim planom Parka prirode Medvednica na području obuhvata UPU Vršna zona utvrđene su sljedeće osobito značajne prirodne vrijednosti:

- vršno područje: (iznad 750 m nm) - zauzima čitavo područje obuhvata,
- posebno vrijedne livade i travnjaci: livada ispod Tomislavovog doma.
- Područje obuhvata UPU Vršna zona nalazi se na području ekološke mreže proglašene Uredbom o ekološkoj mreži ("Narodne novine", broj 124/2013) - HR2000583 Medvednica, područje očuvanja značajnom za vrste i stanišne tipove - POVS (područje značajno za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta i njihovih staništa (izuzev ptica), kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za EU).
- Obuhvat UPU Vršna zona podrazumijeva tri osnovna područja definirana Prostornim planom Parka prirode Medvednica:
- područje Sljeme I (R 2.1.) obuhvaća prostor oko vrha Sljemena, na dijelu vršnog područja Parka prirode s postojećim građevinama: gornja stanica žičare ZET-a, TV toranj (HRT i HT građevina), objekt Interventne baze Sljeme – prihvatnog centra za unesrećene, Zlatni medvjed, Ski klub Medveščak, Ski klub Mladost i Vidikovac. Područje se nalazi unutar prostorne cjeline izraženih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti. Gornja stanica žičare štiti se kao element kulturno-povijesnog identiteta,
- područje Sljeme III (R 2.3.) formirano je uz Sljemensku cestu uz rub autohtone šume s postojećom građevinom Tomislavovog doma koja predstavlja značajni smještajni sadržaj više kategorije (hotel**) s ugostiteljskom ponudom, bazenom i rekreativnim sadržajima, otvorenim terasama i parkiralištem. Područje Sljeme III nalazi se unutar prostorne cjeline izraženih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti, a Tomislavov dom štiti se kao element kulturno-povijesnog identiteta.

Osnovna karakteristika unutar područja obuhvata UPU Vršna zona je neujednačenost u stupnju uređenosti pojedinih dijelova te oblikovna i stilaska neusklađenost postojećih građevina. Dio vršne zone je uređen, posebno okoliš Tomislavovog doma, livade i dio pristupa Vidikovcu i TV tornju. Pojedini su dijelovi potpuno zapušteni, poput gornje stanice stare žičare ZET-a i gornje stanice žičare Panjevina, koja je već duži period izvan funkcije.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Područje obuhvata UPU Vršna zona, sukladno odredbama Prostornog plana Parka prirode Medvednica predstavlja područje odmora i rekreacije sa izgradnjom. Budući da su područja odmora i rekreacije sa izgradnjom prvenstveno namijenjena izletnicima i posjetiteljima, kako bi se omogućilo racionalno korištenje i zaštita prostora ovim je planom potrebno odrediti optimalnu distribuciju posjetitelja u vršnoj zoni i njen nosivi kapacitet (za granicu obuhvata UPU Vršna zona i kontaktno područje). Utvrđivanje nosivog kapaciteta vršne zone bitno je radi dimenzioniranja ponude samog vršnog platoa te veličine i smještaja planiranih sadržaja.

Obzirom da je jedan od ciljeva razvoja turizma u Parku prirode Medvednica uravnoteženo zadovoljiti turističke motive i aktivnosti posjetitelja u skladu s turističkim atrakcijskim potencijalom i potrebama turističkog tržišta, utvrđivanje nosivog kapaciteta područja vršne zone kao jednog od ključnog polazišta za utvrđivanje osnovne koncepcije prostornog rješenja proveden je u dva sloja, jednom sa statusom njegove temeljne turističke privlačnosti, a drugi puta s proširenim planiranim tranzitnim funkcijama. Nosivi kapacitet prostora utvrđen je za pojedine segmente planiranja utvrđene u korištenoj metodologiji, a poglavito je izračunat fizički kapacitet pojedinih segmenata prostora:

- područje Vršne zone:
 - vrh/Vidikovac + TV Toranj: 700 istovremenih posjetitelja,
 - Tomislavov dom: 250 istovremenih posjetitelja,
 - stara stanica žičare - Informacijsko - edukacijski punkt: 650 istovremenih posjetitelja na sat,
 - u edukativnim (izložbenom) prostoru, zadržavanje do 1 sat: 50 posjetitelja na sat,
 - u informacijskom centru za posjetitelje, zadržavanje u tranzitu do 10 min: 600 posjetitelja,
- u smjeru skijaškog kompleksa: 1000 posjetitelja na sat,
- područje Skijaškog kompleksa (predstavlja područje obuhvata susjednog UPU "Skijaški kompleks"): sadašnji kapacitet iznosi 1.500 skijaša istovremeno, a planirani do 3.000 skijaša istovremeno u uobičajenom režimu korištenja skijališta, te oko 18.000 korisnika (natjecatelja, organizatora i gledatelja) za vrijeme skijaških natjecanja,
- ostali dio Vršnog područja Medvednice, površine cca 200 ha, oko 5.000 istovremenih posjetitelja.

Na području obuhvata UPU Vršna zona potrebno je omogućiti osmišljeno i racionalno korištenje prostora te cjelogodišnju rekreativnu ponudu. Područje vršne zone je dio cjelovitog izletničkog sustava Medvednice. Cilj ovog plana je omogućiti distribuciju posjetitelja koji će stizati na vrh Medvednice novom kabinskom žičarom iz Zagreba i organizirati kontinuirani pješački pristup vršnom platou i kontaktnom području povezivanjem postojećih planinarskih staza i uređivanjem novih pješačkih pristupa. Pri tomu ključnu ulogu ima planska odluka o poziciji nove gornje stanice kabinske žičare iz smjera Zagreba. Prilikom donošenja te odluke razmatrane su dvije mogućnosti - izmještanje gornje stanice žičare na vrh Sljemena sa produženjem trase žičare, te zadržavanje postojeće gornje stanice žičare i njezino stavljanje u prvobitnu funkciju. Planom je predložena lokacija gornje stanice na vršnom platou, a prednosti ovog rješenja su pristupačnost vrha Sljemena svim građanima, uključujući i onima sa smanjenom pokretljivošću. Također se proširuje raznovrsnost posjetitelja - osim do sada prisutnih planinara i skijaša, i na turiste i posjetitelje koji ciljano posjećuju vrh Sljemena. Druga značajna prednost je i mogućnost povezivanja s bistranskom stranom, pri čemu će gornje stanice obje žičare imati mogućnost korištenja zajedničkih prostora za posjetitelje, što je moguće samo u slučaju izmještanja stanice na vrh. Obzirom na veliku investiciju u rekonstrukciju žičare Zagreb - Sljeme te izgradnju nove donje stanice žičare, predlaže se investicija u novi objekt povoljnije infrastrukturne i oblikovne dispozicije nego što je postojeća gornja stanica žičare. Za postojeću zgradu gornje stanice žičare predlaže se funkcija informacijsko-edukacijskog punkta Parka prirode Medvednica, uz mogućnost smještaja uredskih i/ili upravnih prostora JU Parka prirode. Uvjete rekonstrukcije potrebno je odrediti uvažavajući činjenicu da kao frekventna točka ova lokacija posjeduje pejzažne i povijesne vrijednosti i predstavlja početak tradicionalnog puta prema Činovničkoj livadi.

Osim određivanja lokacije nove gornje stanice kabinske žičare, na vršnom platou Sljemena planom je potrebno predložiti i optimalnu buduću namjenu TV tornja te definirati uvjete za njegovu rekonstrukciju s ciljem turističke valorizacije. U tom bi smislu trebalo preispitati mogućnost smještaja ugostiteljskog sadržaja na vrhu s vidikovcem. U sklopu rekonstrukcije postojećeg objekta Vidikovac, kao treće ključne "točke" vršnog

platoa, potrebno je predvidjeti smještaj restorana sa podzemnim i nadzemnim prostorima (preuređenje postojećeg restorana Vidikovac) te nove gornje stanice skijaške žičare Panjevina. U podzemnoj etaži potrebno je predvidjeti i prostorije za skijaške klubove, skladištenje opreme za skijaške staze i sigurnosne opreme, te eventualno ambulante i dežurne službe HGSS-a.

Obzirom da se radi o iznimno osjetljivom području, a da je željeni program buduće gradnje na samom vršnom platou relativno opsežan i zahtjevan, nužno je dobiti kvalitetno arhitektonsko rješenje za smještaj svih navedenih sadržaja - zajedno sa novom gornjom stanicom kabinske žičare iz Zagreba te u slijedećoj fazi eventualno i novom gornjom stanicom kabinske žičare iz Gornje Bistre. Planom će biti potrebno analizirati program za sve navedene građevine te definirati propozicije gradnje (zone gradnje, maksimalne gabarite svake pojedine građevine, oblikovanje), uvažavajući činjenicu da se radi o iznimno osjetljivom prostoru, čija vrijednost ne smije biti narušena neprimjerenim intervencijama.

Osim predviđenih sadržaja na vršnom platou, planom je potrebno preispitati mogućnost rekonstrukcije hotela Tomislavov dom u smislu dopune sportskim i rekreativnim sadržajima, a s ciljem cjelogodišnje ponude hotela. Pri analizi mogućnosti dopune sadržajima potrebno je uzeti u obzir pozicioniranje hotela u odnosu na skijalište te općenito u odnosu na podizanje razine turističke usluge u Parku prirode Medvednica. Iako sama građevina Tomislavovog doma ne posjeduje spomenička obilježja, obzirom na ambijentalnu i povijesnu vrijednost lokacije kod definiranja mogućnosti smještaja navedenih sadržaja potrebno je imati u vidu da se ne smije narušiti ambijentalna vrijednost kompleksa. Stoga bi arhitektonsko rješenje eventualne nove gradnje trebalo biti maksimalno prilagođeno osjetljivom okolišu, djelomično ukopano, prateći slojnice.

Unutar površina za rekreaciju potrebno je urediti vanjske prostore u kontaktnom području postojećih građevina i na području livada te pružiti više raznovrsnih rekreativnih sadržaja za veći spektar korisnika. Planom je potrebno preispitati mogućnost te pobliže definirati način postavljanja montažno - demontažne trake za skijalište za djecu na livadi ispod hotela Tomislavov dom. Posebnu pozornost u postupku izrade UPU Vršna zona potrebno je posvetiti definiranju mogućnosti smještaja (ljetnih) sportsko -rekreacijskih sadržaja. Unutar obuhvata UPU Vršna zona smještaj ljetnih sadržaja odnosi se na područje livade uz Tomislavov dom gdje se predviđa mogućnost smještaja adrenalinskog parka.

Infrastrukturno opremanje planskog područja rješavati će se priključivanjem na izvedene/planirane sustave. Za realizaciju predviđenih sadržaja biti će nužno osigurati prostorne preduvjete za izgradnju novih dijelova pojedinih infrastrukturnih sustava, odnosno rekonstrukciju postojeće mreže. Ovo se posebno odnosi na izgradnju nove vodospreme (čija se lokacija predviđa unutar obuhvata susjednog UPU Skijaški kompleks), obzirom da će se na lokaciji postojeće vodospreme izvesti gornja stanica žičare.

Posebni zahtjev odnosi se na planiranje izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda (sanitarno - potrošnih, oborinskih i otpadnih voda skijaških staza). Sanitarno potrošne vode se trebaju usmjeravati prema uređajima za pročišćavanje, odnosno zbrinuti na način sukladan propisima. Oborinske vode se mogu prikupljati u spremnike i ponovno upotrebljavati za različite svrhe (ponovna upotreba u sanitarnim prostorijama, ispiranje površina uz građevine, zalijevanje zelenih i hortikulturnih površina i sl.). Otpadne vode sa dijela skijaških staza se mogu prikupljati sustavom kanalice i usmjeravati prema akumulacijskom jezeru uz prethodni predtretman.

Sljemensku cestu i regulaciju prometa potrebno je urediti sa ciljem omogućavanja što kvalitetnijeg javnog prijevoza. Ceste i staze potrebno je urediti propisnom odvodnjom te je preporučeno ozelenjavanje pokosa i usjeka uz ceste i staze radi zaštite tla od ispiranja i odronjavanja, te planski utvrditi i druge mjere sanacije u cilju sprječavanja tzv. "turističke erozije".

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Tijekom vremena, na vršnoj zoni oblikovale su se tri skupine turističkih sadržaja, koji su vezani uz posebne motive i aktivnosti posjetitelja: razglednički, smještajno - ugostiteljski i komunikacijski. Te tri skupine sadržaja formiraju i tri planska područja/zone, unutar kojih se predviđa gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa utvrđenim polazištima i ciljevima razvoja:

a) područje vrha/vidikovca. Danas je Sljeme jedini značajniji vrh u Hrvatskoj bez vidikovca, kojeg je imalo već davne 1870. godine. Simboličko, gotovo kultno značenje ovog mjesta nalaže poseban odnos prema „vrhu/vidikovcu Sljeme“ kao elementu kulturno-povijesnog identiteta i izraženih kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti. Unutar ovog područja nalazi se i vršni plato koji treba posebno štiti, obzirom na njegovu razgledničku funkciju i povijesnu ulogu u razvoju hrvatskog planinarstva, ali i suvremenog turizma. To je kulturni prostor tjemena Sljemena, mjesto potvrđivanja i oblikovanja sljemenskog identiteta pa ga stoga treba primjereno, funkcionalno i kreativno arhitektonsko-urbanistički oblikovati. Površina vršnog platoa namijenjena je uređenju i izgradnji sadržaja za prihvat i distribuciju posjetitelja, koji će u najvećoj mjeri pristizati kabinskom žičarom iz smjera Zagreba. Stoga treba posebno naglasiti kako programiranje, planiranje i projektiranje nove gornje stanice sljemenske žičare i njena okruženja trebaju pravovremeno, već u samom začetku, rješavati problem razvrstavanja i usmjeravanja posjetitelja prema njihovim sklonostima i odabranim mikro-odredištima. Na ovom području predviđa se:

- izgradnja nove gornje stanice žičare sa svom potrebnom tehničkom opremom te otvorenim, poluotvorenim i zatvorenim prostorima za posjetitelje,
- rekonstrukcija postojeće, odnosno izgradnja nove građevine na mjestu današnjeg restorana Vidikovac, u kojoj je predviđen smještaj sadržaja turističke ponude vršnog područja - ugostiteljskih sadržaja, smještaj prostorija za potrebe Gorske službe spašavanja te sportskih klubova, smještaj gornje stanice skijaške žičare "Panjevina" i garaža sa strojeve za uređivanje skijaških staza,
- rekonstrukcija TV tornja sa sadržajima otvorenim za javnost - restoranom, vidikovcem te ostalim turističkim sadržajima,
- održavanje postojećih zgrada (Zlatni medvjed i Ski klub Medveščak) unutar postojećih gabarita,
- uklanjanje postojećih zgrada (spremište Ski kluba Medveščak, objekt Interventne baze Sljeme – prihvatni centar za unesrećene, objekt Ski kluba Mladost).
- b) područje Tomislavovog doma. Tomislavov dom namijenjen je uređenju i rekonstrukciji (dogradnji) s ciljem podizanja kvalitete smještaja te dopune sadržajima (nova dvorana za visinske pripreme sportaša). Rekonstrukcija hotela Tomislavov dom predviđena je unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita zgrade postojećeg hotela. Ne predviđa se povećanje postojećeg smještajnog kapaciteta hotela, koji iznosi 42 sobe. Sjeverno od postojećeg hotela planom je predviđena mogućnost gradnje aneksa s ciljem realizacije sportske dvorane. Kako bi se sačuvala ambijentalna i povijesna vrijednost ovog lokaliteta potrebno je voditi računa o zaštiti vizualnog identiteta prostora oko hotela Tomislavov dom, a pri oblikovanju treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora.