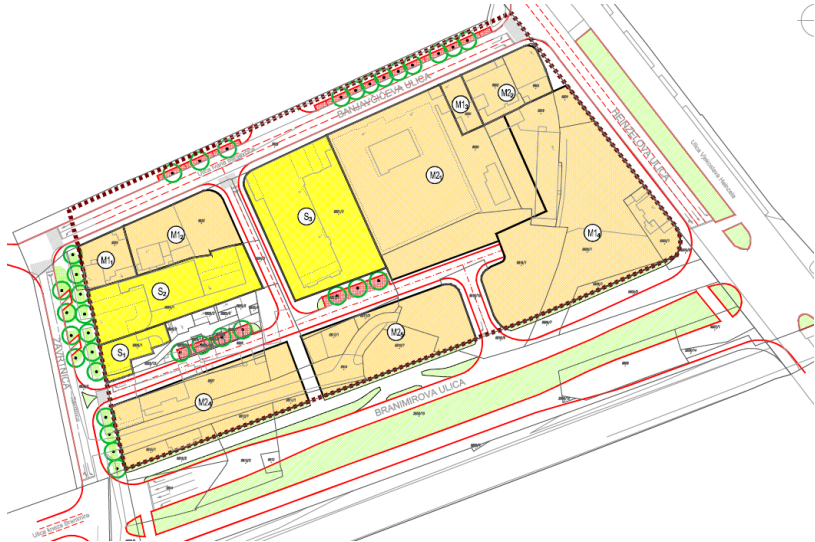


Također, za obuhvat zahvata uz Banjavčičevu ulicu - M2₁, ovim je izmjenama i dopunama definirana isključivo poslovna namjena. S obzirom da je cijela promatrana zona GUP-om definirana kao zona mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) i nadalje je unutar područja obuhvata osigurana pretežitost poslovne namjene:

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m²/		udio sadržaja stambene namjene /m²/	
S UKUPNO	17.387	10%	1.737	90%	15.650
M1 UKUPNO	25.335	34,4%	8.706	65,6%	16.629
M2 UKUPNO	36.868	80%	29.476	20%	7.392
obuhvat ID UPU ukupno	79.590	50,2%	39.919	49,8%	39.671



Izmjene i dopune UPU_ 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- potreban broj PGM-a

Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta ovim je izmjenama i dopunama UPU-a definiran u skladu s GUP-om i sa zahtjevom Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za promet. Tako je definirano da je potreban broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno osigurati unutar svake pojedine građevne čestice te se potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan ili 15 PGM/1000 m², s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM. Za druge namjene određuje u skladu sa normativima koji nisu izmijenjeni u odnosu na važeći UPU.

Izmjena parametara gradnje - najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, iskoristivost za zahvat M2₅ te najveći dopušteni broja etaža, u skladu s karakteristikama i značajem lokacije

Ovim izmjenama i dopunama UPU-a predlaže se visinska gradacija budućih zgrada na potezu uz Branimirovu ulicu, na način da se visina postupno povećava prema križanju Heinzelove i Branimirove ulice, koja predstavlja značajnu točku grada. Tako je za obuhvat zahvata M2₅ omogućeno povećanje visine na 8 nadzemnih etaža na dijelu buduće zgrade (na trećini tlocrtnje površine), ali isključivo u slučaju izgradnje hotela ili građevine javne i društvene namjene (doma za starije i nemoćne i sl.), kako bi se omogućila željena realizacija pratećih sadržaja na posljednjoj - osmoj etaži (wellnes, bazen, zeleni krov i sl). Iskoristivost za obuhvat zahvata M2₅ nije se promijenila u odnosu na važeći UPU (max. k_{in} = 3,5).

Kolni pristup iz Heinzelove ulice i iz Branimirove ulice

Iako je Heinzelova ulica izvan obuhvata važećeg UPU-a, u postupku Izmjena i dopuna UPU-a preispitala se mogućnost kolnog pristupa obuhvatu zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove (M1₄) i iz Heinzelove ulice. Tako je, u skladu sa zahtjevom Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za promet, tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna omogućeno planiranje kolnog pristupa obuhvatu zahvata M1₄ i iz Heinzelove ulice, no zbog preplitanja prometa, isključivo kao uljev/izljev.

Također, tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna UPU-a, iznimno za obuhvat zahvata M2₅, omogućen je prometni priključak i sa Branimirove ulice, u slučaju gradnje hotela ili građevine javne i društvene namjene (doma za starije i nemoćne i sl.), a u skladu s već realiziranim ugibalištem na tom dijelu Branimirove ulice.

Izmjene i dopune prema sadržaju Ispravka objavljenog i evidentiranog u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 17/06

Navedene razlike u površini odnosile su se na obuhvate zahvata M2₅ i M2₆ iz važećeg UPU-a. Kako je ovim izmjenama i dopunama obuhvat zahvata M2₆ iz važećeg UPU-a redefiniran, njegova površina iz Ispravka više nije relevantna. Stoga je u Izmjenama i dopunama jedino bilo potrebno uskladiti površinu obuhvata zahvata M2₅.

Usklađenje sa Zakonom i drugim propisima

Izmjene i dopune UPU-a moraju biti u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), koja je u međuvremenu stupila na snagu. Stoga u sklopu ovih izmjena i dopuna izvršena topološka obrada važećeg UPU-a, na novim podlogama u HTRS projekciji, koje je nositelj izrade pribavio od Državne geodetske uprave. Uslijed prenošenja važećeg UPU-a na novu podlogu, došlo je do neznatnih odstupanja u površinama obuhvata pojedinih zahvata odnosu na površine iz važećeg UPU-a.

Također, sve odredbe važećeg UPU-a koje su zahtijevale izmjene slijedom izmjena plana šireg područja - GUP-a grada Zagreba, usklađene su prema odredbama GUP-a. Navedeno se ne odnosi na odredbe koje se u smislu članka 62. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) smatraju višim prostornim standardom te su stoga ostale neizmijenjene.

Zagreb
veljača 2018.

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OMEĐENOG ULICAMA "BANJAVČIĆEVA-HEINZELOVA-BRANIMIROVA-ZAVRTNICA" -prijedlog plana za javnu raspravu SAŽETAK ZA JAVNOST

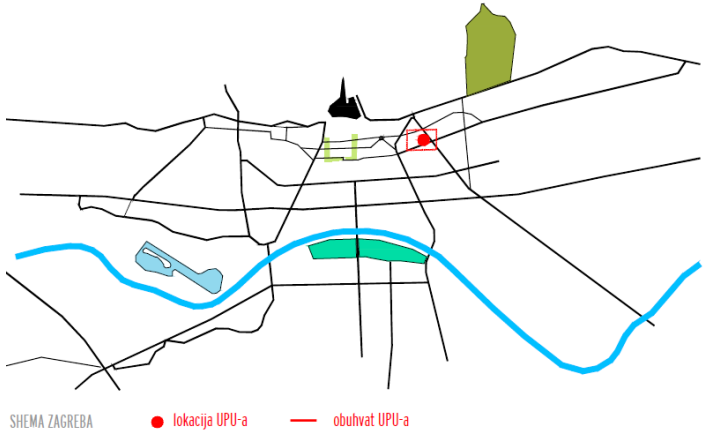
UVOD

Odluka o donošenju važećeg Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" donijeta je na 16. sjednici Gradske skupštine Grada Zagreba održanoj 13. srpnja 2006. (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/06).

Ove Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (u nastavku - Izmjene i dopune UPU-a) izrađuju se temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17).

Površina obuhvata Izmjena i dopuna UPU iznosi oko 3,1 ha, a definira se kao područje koje se prostire do:

- Banjavčičeve ulice na sjeveru (uključujući cijelu Banjavčičevu ulicu),
- Heinzelove ulice na istoku,
- ulice Zavrtnica na zapadu,
- Branimirove na jugu.



Prikaz obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a _ pogled uz Branimirovu prema istoku (zračni snimak)

Područje obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se unutar katastarske općine Centar, uz dva vrlo jaka prometna pravca - Heinzelovu ulicu, koja u prometnom sustavu grada predstavlja gradsku aveniju, te Branimirovu, koja je glavna gradska ulica.

Promatrani prostor, kao iznimno atraktivna gradska lokacija, postupno doživljava funkcionalnu i strukturalnu transformaciju uslijed realizacije, odnosno dovršenja spoja Branimirove ulice, koja predstavlja direktan i jedan od glavnih pristupa samom središtu grada iz smjera istoka. Taj je proces dovršen na potezu zapadno od promatranog obuhvata, na prostoru od Držiceve do Ulice Ljudevita Posavskog (u produžetku Bogišićeve ulice), dok nastavku poteza, od Zavrtnice do križanja Branimirove i Heinzelove, navedena preobrazba tek slijedi, realizacijom poteza zgrada uz Branimirovu i Heinzelovu u skladu s planskim rješenjem UPU-a, odnosno Izmjena i dopuna UPU-a.

Nositelj izrade Izmjena i dopuna UPU-a je Grad Zagreb, GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA, Sektor za prostorno i urbanističko planiranje. Stručni izrađivač Izmjena i dopuna UPU- a je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a proizlaze iz **Odluke o izradi** Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17) – u nastavku: Odluka o izradi.

Polazišta Izmjena i dopuna UPU-a proizlaze i iz zahtjeva javnopravnih tijela koja su, temeljem posebnih propisa, svojim zahtjevima u obliku podataka, uvjeta i mjera koji se trebaju ugraditi u plan ili u obliku smjernica za izradu plana, sudjelovala u postupku izrade Izmjena i dopuna UPU-a.

Važeći UPU područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" - realizacija i problemi u provođenju
Urbanistički plan uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik grada Zagreba broj 12/06) - u nastavku teksta - važeći UPU, definirao je 12 minimalnih zahvata u prostoru (zahvata za lokacijsku dozvolu), koji su istovjetni s planiranim građevnim česticama:



Važeći UPU - karta 1. Korištenje i namjena površina

Za navedene su zahvate važećim UPU-om definirani uvjeti i način gradnje, kao i udio sadržaja poslovne i stambene namjene.

Još uvijek, više od 10 godina nakon donošenja važećeg UPU-a, najveći dio područja obuhvata nije realiziran, što se pogotovo odnosi na južni dio obuhvata uz u međuvremenu realiziranu Branimirovu ulicu.



Pogled na obuhvat UPU-a prije realizacije Branimirove ulice u punom profilu

Nakon donošenja važećeg UPU-a, od predviđenih zahvata nove gradnje (visokih građevina) UPU-om su realizirane zgrade unutar zahvata S₂ uz Zavrtnicu i zahvata S₃ uz Banjavčicevu ulicu, dok su ostali UPU-om predviđeni zahvati nove gradnje ostali nerealizirani.

Obaveze iz GUP-a

Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16), u nastavku GUP, na cijeloj je površini promatrane zone određena izgradnja sadržaja mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore prema članku 10. i članku 11. Odluke o donošenju GUP-a.

Područje obuhvata važećeg UPU-a se nalazi unutar niskokonsolidiranog gradskog područja, a zahvati u prostoru se provode u skladu s člankom 82. Odluke o donošenju GUP-a, tj. urbanim pravilom 3.1. Urbana preobrazba.

CILJEVI

Osnovni ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna Plana definirani su **Odlukom o izradi** na području obuhvata su:

- preispitati mogućnost izmjene obuhvata zahvata M₂₁, M₂₃ i M₂₆;
- preispitati izgrađenosti građevnih čestica, omjer sadržaja stambene i poslovne namjene te u skladu s tim preispitati potreban broj PGM-a;
- preispitati važećim Planom definirane parametre gradnje, i to: najveću dopuštenu izgrađenost građevne čestice, iskoristivost za zahvat M₂₅ te ispitati mogućnost najvećega dopuštenog broja etaža, u skladu s karakteristikama i značajem lokacije, sukladno Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba;
- preispitati mogućnost kolnog pristupa iz Heinzelove ulice i iz Branimirove ulice;
- izmjene i dopune Odluke i Elaborata Plana prema sadržaju Ispravka objavljenog i evidentiranog u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 17/06, a odnosi se na izmjenu članka 12. Odluke o donošenju Plana, u kojem je potrebno parametre za zahvate mješovite - pretežito poslovne namjene M₂₅ i M₂₆ (iskaze udjela sadržaja poslovne i stambene namjene, odnosno maksimalni GBP) uskladiti sa stvarnim površinama zahvata.

Sve navedeno ispitat će se u postupku izrade izmjena i dopuna Plana.

Izmjene i dopune Plana potrebno je izraditi u skladu sa Zakonom i drugim propisima.

Cilj ovih Izmjena i dopuna UPU-a je prvenstveno redefiniranje obuhvata pojedinih zahvata definiranih važećim UPU-om te izmjene određenih uvjeta i načina gradnje za obuhvate zahvata uz dvije značajne prometnice u slici grada, Branimirovu i Heinzelovu. Izmjene se predlažu kako bi se,

slijedom novih vlasničkih odnosa i u skladu sa iskazanim namjerama vlasnika zemljišta, na promatranom prostoru uz Branimirovu omogućio završetak ovog rubnog, donjogradskog bloka, odnosno područja za koje je GUP-om planirana urbana preobrazba u prostor pretežito poslovne namjene visokoga urbanog standarda.



Prikaz poteza uz Branimirovu ulicu

Posebnu pozornost treba posvetiti analizi mogućnosti gradnje na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, s obzirom da će realizacija upravo tog zahvata značajno sudjelovati u slici grada i predstavljati određeni marker u prostoru. Na toj bi lokaciji trebalo postići što kvalitetnije uređenje i gradnju, odnosno arhitektonsko oblikovanje u skladu sa rezultatom provedenog javnog natječaja.

IZMJENE I DOPUNE

Izmjena obuhvata zahvata M₂₁, M₂₃ i M₂₆ iz važećeg UPU-a

Jedna od izmjena vezana na predloženo redefiniranje obuhvata zahvata odnosi se na **povećanje površine zahvata M₂₁**, kako bi se osigurao prostor za realizaciju parkirališta unutar površine obuhvata navedenog zahvata, odnosno osigurao potreban broj parkirališno-garažnih mjesta unutar vlastite građevne čestice.

Nadalje, Izmjenama i dopunama objedinjen je preostali dio obuhvata zahvata M₂₃ sa obuhvatom zahvata M₂₆ iz važećeg UPU-a u jedinstveni obuhvat zahvata. Na taj je način definiran **novi obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, planske oznake M₁₄**, dok obuhvat zahvata M₂₃ iz važećeg UPU-a više ne postoji.

S obzirom da je u važećem UPU-u definiran javni pješački prolaz uz odvojak nekadašnjeg industrijskog kolosijeka između zahvata M₂₃ i M₂₆ iz važećeg UPU-a, s ciljem formiranja jedinstvene građevne čestice, kao i omogućavanja gradnje podzemne garaže, Izmjenama i dopunama ukida se taj dio javne površine, s tim da je osiguran pješački prolaz od Heinzelove prema ulici paralelnoj s Branimirovom definiranjem negradivog nadzemnog dijela čestice, odnosno maksimalnih građevnih pravaca.

Iako navedeni odvojak željezničke pruge ne posjeduje spomenička obilježja, Izmjenama i dopunama je određeno očuvanje memorije na dio odvojka željezničke pruge, kao važnog markera u prostoru, integracijom u rješenje pješačkog prolaza u javnom korištenju, koji je potrebno urediti unutar dijela obuhvata zahvata M₁₄ sjeverozapadno od maksimalnog građevnog pravca. Uvjeti i način uređenja navedenog pješačkog prolaza odredit će se na temelju javnog natječaja, koji je potrebno provesti.

Izgrađenosti građevnih čestica, omjer sadržaja stambene i poslovne namjene te potreban broj PGM-a

Za cijeli potez važećim UPU-om definiranih obuhvata zahvata uz Branimirovu i Heinzelovu ulicu, kao i za obuhvat zahvata M₂₁ u Banjavčicevoj ulici, ovim su izmjenama i dopunama UPU-a dane određene izmjene vezane za uvjete i način gradnje.

Sve predložene izmjene su u skladu sa smjernicama iz članka 82. GUP-a koje se odnose na obuhvat ovog UPU-a, a kojima je promatrani prostor definiran kao prostor visoke gradnje interpretacijom urbane matrice i tipologije Donjeg grada uz mogućnost gradnje i samostojećih građevina.

- izgrađenost građevnih čestica

S obzirom da za eventualno povećanje dopuštene izgrađenosti građevne nadzemnog dijela građevne čestice (u važećem UPU-u je max. 50%) nema zapreke u važećem GUP-u, Izmjenama i dopunama UPU-a određena je izgrađenost građevne čestice, do najviše 60% za cijeli potez planiranih građevina uz Branimirovu i Heinzelovu ulicu. Naime, provođenjem važećeg UPU-a, odnosno razradom određenih projekata, izgrađenost građevne čestice do najviše 50% koja je definirana važećim UPU-om, pokazala se ograničavajućom za realizaciju određenih poslovnih programa. Stoga je, a uzimajući u obzir značaj i karakteristike lokacije, određena izgrađenost građevne čestice do 60%.

Također, kako bi se omogućila realizacije podzemne garaže, iznimno, unutar obuhvata zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice - M₁₄, udio prirodnog terena nije određen. Negradivi dio unutar obuhvata zahvata M₁₄, određen kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, odnosi se isključivo na nadzemnu gradnju, kako bi se osigurao prolaz u javnom korištenju.

- omjer sadržaja stambene i poslovne namjene

Ovim izmjenama i dopunama definirana je promjena namjene za obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, koja je u važećem UPU definirana kao mješovita - pretežito poslovna (M₂), u obuhvat zahvata **mješovite - pretežito stambene namjene** (M₁). Tako je omjer stambene i poslovne namjene unutar novog obuhvata uglovnog zahvata M₁₄ definiran kao 64% udjela stambene i 36% udjela poslovne namjene.