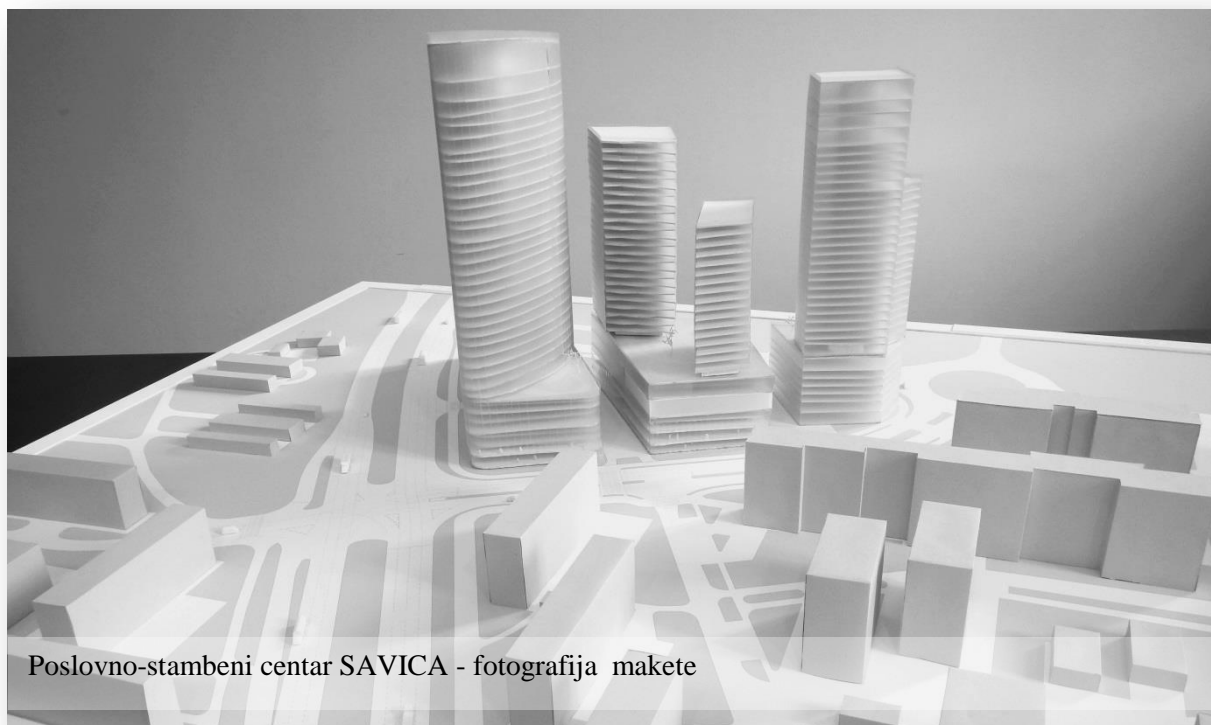


JAVNA RASPRAVA
o Prijedlogu urbanih pravila za izgradnju Poslovno-stambenog centra SAVICA
održana od 12. do 22. studenog 2013. godine
/ ODGOVORI NA PRIMJEDBE GRAĐANA /



Poslovno-stambeni centar SAVICA - fotografija makete

Primjedbe građana grupirane su po sljedećim temama:

/ 1 / UVJETI I NAČIN GRADNJE

/ 2 / PROMET, NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE, ODNOSNO GRAĐEVNE
ČESTICE NA PROMETNU INFRASTRUKTURU, PARKIRALIŠTA I GARAŽE

/ 3 / JAVNI SADRŽAJI

/ 4 / ZELENE POVRŠINE

/ 5 / UPITI VEZANI ZA IMOVINSKO-PRAVNE ODNOSI, INVESTITORA I
PROCEDURU GRADSKOG PROJEKTA

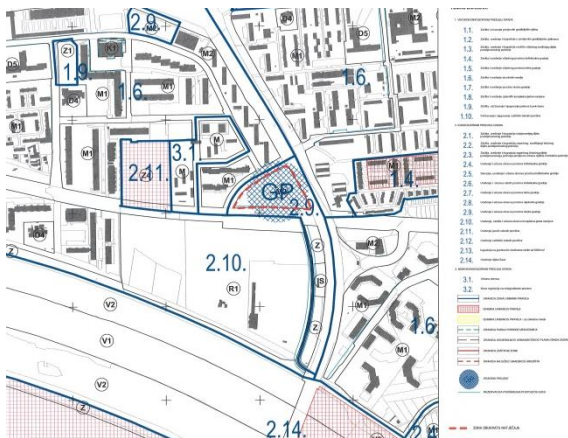
/ 1 / UVJETI I NAČIN GRADNJE

SAŽECI primjedbi građana:

- Predloženi poslovno - stambeni centar svojim smještajem i izgledom narušava sadašnji izgled naselja. Nove zgrade visinom previše odudaraju od visine postojeće gradnje.
- Izgradnja ovakve prostorne strukture i tipologija predviđene gradnje možda ima arhitektonsku vrijednost, ali na nekoj drugoj lokaciji, npr. Zagrebačkoj aveniji, ali nikako na planiranoj lokaciji.
- Projekt je predimenzioniran, zatvara pogled na Medvednicu i nije u skladu s proceduralnim uvjetima i logikom. U suprotnosti je s idejom "Zagreb na Savi" jer je preblizu i onemogućava planiranje i izgradnju infrastrukture uz rijeku.
- Smatra da je ovo vrijedna površina koju treba očuvati. Projekt je problematičan zbog više stvari, npr: rušenja cijena okolnih prostora, visine planirane gradnje, broja zgrada na tako maloj površini, moguće prometne zagušenosti, buke, dugog perioda u kojem će se graditi (boji se da bi gradnja mogla stati), narušavanje kvalitete života u naselju za vrijeme gradnje.
- Vijeće MO Savica i GČ Trnje održali su prošle godine zajedničku sjednicu na kojoj je zaključeno s investitorom da: zelene površine budu najmanje 20%, maksimalna površina trebala je biti 10 000m² nadzemno. Sada se ti zaključci ne poštuju, traži se usklađivanje urbanih pravila s donesenim zaključcima.
- Protivi se izgradnji planiranog kompleksa zbog prevelike katnosti.
- Izgrađenost od 90%, KIS između 11,4 i 14,9, visine tornjeva 138m, 120m i 90m na bazi visine 27 m i udaljenost prema međi susjedne čestice 7,5m samo su neki od parametara koji čine projekt neprihvatljivim. Susjednim zgradama zaklanja se svjetlo i umanjuje kvaliteta života i vrijednost nekretnina.
- Smatraju da je projekt nehuman, jer je Savica već prenapučena, za ovakav projekt pogodnija lokacija je uz Savu. Mole se nadležni da dislociraju projekt jer će ugroziti zdravlje i sreću stanovnika Savice.
- Projekt narušava kvalitetu života u naselju.
- GUP ovim projektom nije poštivan.
- Budući da je udaljenost između postojećih objekata i budućih građevina (koje su više od najviše građevine u gradu trenutno za cca 50m) vrlo mala, susjedne zgrade neće imati zakonom zajamčenu osunčanost fasade. Posebno su ugroženi stanari Lastovske ulice 22-36, najviše ulazi br 22, 24, 26 i 28.
- Izgrađenost od 90%, KIS između 11,4 i 14,9, visine tornjeva 138m, 120m i 90m na bazi visine 27m i udaljenost prema međi susjedne građevne čestice 7,5 m samo su neki od parametara koji čine taj projekt neprihvatljivim. Susjedne zgrade imat će na par metara udaljenosti volumen baze gotovo pola milijuna (468 000) kubnih metara građevinskog kompleksa višeg od vlastite zgrade. To će im trajno zakloniti svjetlo i nenadoknadivo umanjiti kvalitetu života, ali i vrijednost nekretnina.
- Reper: Definitivno ovo nije reper i poticaj za daljnji urbani razvitak. Zagreb nema problema s nedostatkom građevnih površina i ne treba pogoršavati ionako urbanistički ruinirani Grad kao što je npr. Vrbik - gledajući od prometa pa do zgrada i ugode života u tom kvartu.
- Urbano zgušnjavanje: Pa čemu ovo služi, kome i na čiju dobrobit? Potrebu za urbanim zgušnjavanjem imaju milijunski gradovi koji nemaju prostora. Koji su to potrebni i nedostajući javni sadržaji? treba navesti kriterije na 1000 stanovnika, što je to što gradu treba, a nedostaje u kvartu Savica. Kako će stanovnici kvarta Savica i okolnih kvartova profitirati izgradnjom projekta?

Prijedlog urbanih pravila za izgradnju Poslovno-stambenog centra **SAVICA**
 JAVNA RASPRAVA - ODGOVORI NA PRIMJEDBE

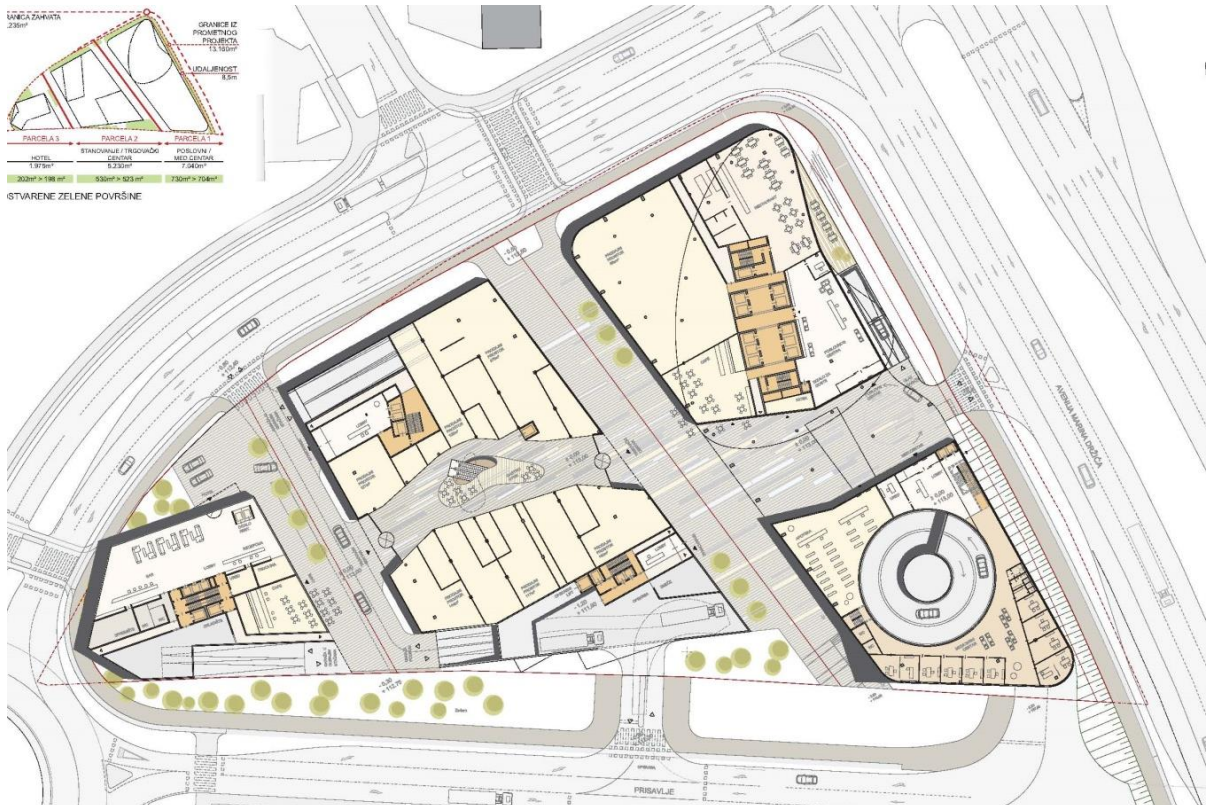
- Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice u iznosu 90% je nedopuštena, pogotovo s ovakvim velikim dozvoljenim kis-ovima. Radi se o neprimjerenj uzurpaciji jako malog prostora. Isto je s dozvoljenim visinama, katnošću te minimalnim udaljenostima između zgrada, te od regulacijskih linija. Koliko će pogleda i svijetla biti oduzeto okolnim stambenim prostorima?
- Koeficijenti iskorištenosti do 14,9 su neprimjereni za okolnu arhitekturu te ugodnost života kvarta Savica i okolnih kvartova.
- Smatra da se na tom prostoru može graditi samo jedna zgrada max. visine 10 katova, tlocrtne površine max. 7000m².



Izvod iz GUP-a grada Zagreba –
 lokacija gradskog projekta



Pogled na kompleks (sjeverno-istočna pročelja)



Poslovno-stambeni centar SAVICA – tlocrt karakteristične etaže

/ 1 / ODGOVOR

Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 16/07, 8/09 i 7/13) "gradski projekt" definiran je kao skup složenih aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad u kojima se Grad javlja kao sudionik u realizaciji bilo da je vlasnik zemljišta bilo da je već uložio ili će tek ulagati u novu gradsku infrastrukturu ili, općenito, u neku novu gradsku kvalitetu. Sukladno članku 101. navedene odluke gradski projekti izuzimaju se iz popisa prostora na koje se odnose pojedina urbana pravila.

Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba iz 2007. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba br.16/07) predmetno je područje određeno kao gradski projekt za čiju je izgradnju potrebno provesti postupak "gradskog projekta" u skladu s istom Odlukom, a koja podrazumijeva proceduru provedbe javnog, anketnog, urbanističkog i drugog stručnog natječaja kojim se ispituju prostorne i sadržajne mogućnosti lokacije, na temelju prvonagrađenog rada formiraju urbana pravila i o njima se provodi javna rasprava i konačno donosi zaključak kojim se ista utvrđuju.

Člankom 76. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) određeno je da se, iznimno, postupci gradskih projekata koji su u tijeku na dan stupanja na snagu iste odluke mogu dovršiti na način da Gradska skupština Grada Zagreba donese odluku o gradskom projektu na temelju prethodno provedene procedure gradskog projekta.

Cilj realizacije predmetnog gradskog projekta je afirmirati Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba utvrđeno područje i temu gradskog projekta koja se odnosi na gradnju uz planirane avenije i glavne gradske ulice i trase javnog prijevoza tračničkim vozilima gdje je s obzirom na lokaciju uz križanje Avenije Marina Držića i produženu ulicu Prisavlje potrebno naglasiti vizuru vitalnog ulaza i izlaza u grad. Cilj je također dobivanje građevine visoke kvalitete, koja bi trebala postati novi prostorni reper u široj zoni Grada Zagreba te afirmacija visokovrijednog novokonsolidiranog gradskog prostora kao poticaj za daljnji urbani razvitak grada.

U odnosu na iznesene primjedbe, a koje se prvenstveno odnose na provedenu proceduru gradskog projekta i rezultate provedenog javnog, anketnog i projektnog natječaja potrebno je naglasiti sljedeće:

1. Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba je 21. veljače 2008., donijelo zaključak kojim je utvrdilo Program za javni anketni urbanističko-arhitektonski natječaj za stambeno-poslovni centar "Savica", koji je verificirao Gradski zavod za prostorno uređenje (Službeni glasnik Grada Zagreba 2/08) i kojim su već tada utvrđeni parametri unutar kojih je bilo potrebno istražiti prostorne mogućnosti predmetne lokacije kroz provedbu javnog, anketnog, urbanističkog natječaja. Sukladno tako utvrđenom Programu natječaj nije proveden.
2. 01. veljače 2013. godine gradonačelnik Grada Zagreba utvrdio je Program za javni, anketni, projektni, urbanističko-arhitektonski natječaj za izradu idejnog rješenja Poslovno-stambenog centra Savica u Zagrebu (Službeni glasnik Grada Zagreba 4/13) koji je verificirao Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, a nakon što su se na isti očitovali Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada (KLASA: 350-07/12-001/440, URBROJ: 251-05-03/001-12-2, od 11. prosinca 2012.),

Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode (KLASA: 612-08/12-11/24, URBROJ: 251-18-01-12-2, od 20. studenog 2012.) te Vijeće Gradske četvrti Trnje, zaključkom (KLASA: 350-01/12-001/10, URBROJ: 251-06-02/17-12-1, od 28. studenog 2012.) i ispravkom zaključka (KLASA: 350-01/13-001/01, URBROJ: 251-06-02/17-12-1, od 21. siječnja 2013.), a koje se pozitivno očitovale na prijedlog programa uvjetovano prijedlozima koje je dopunom natječajnog programa bilo potrebno ispuniti.

Sukladno tako dostavljenim mišljenjima i prijedlozima Vijeće Gradske četvrti Trnje, zatražena su i dodatna očitovanja na prijedlog programa i to od Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i šport, Gradskog ureda za gospodarstvo, rad i poduzetništvo te Sektora za promet i Sektora za građenje i održavanje komunalne infrastrukture Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

U provedenom postupku verifikacije natječajnog Programa utvrđeno je da se realizacijom namjeravanog zahvata u prostoru, uz uvjete utvrđene natječajnim programom, za što je nakon provedenog natječaja potrebno utvrditi urbana pravila, može osigurati komponenta javnog interesa kao preduvjet realizacije gradskog projekta te da se uz namirenje svih troškova zahvata, može ostvariti dobit od povećane vrijednosti gradskog prostora koja se onda reinvestira u nove gradske vrijednosti.

3. Na temelju tako utvrđenog natječajnog programa, natječaj je raspisao SAVICA PROJEKT d.o.o., Marohnićeva 3, Zagreb i proveo INSTITUT IGH d.d., Janka Rakuše 1, Zagreb u razdoblju od veljače do travnja 2013. godine. Natječaj je trajao od 18. veljače do 26. travnja i na isti je pristiglo 15 radova.
4. Ocjenjivački sud u sastavu: prof.Krešimir Rogina ovl.arh., Predsjednik Ocjenjivačkog suda, Stefan Karall, Martin Kutschera, Borislav Doklešić, dipl. ing.arh., Sanja Šaban, ovl.arh., Jelena Skorup Juračić, ovl.arh. (zamjenik člana), Bojan Linardić, ovl.arh. (tehnička komisija), Nikica Kronja, dipl.ing.arh. (tehnička komisija) i Alma Hemerich Gabrić, ovl.arh. (tajnik natječaja) dodijelio je prvu nagradu autorima: Dario Travaš, ATP Architects Engineers i suradnicima: Marc Mark, Horst Reiner, Marcus Lentsch, Klemen Guštin, Florian Schaller, Anna Ghon, Parisa Keveh, Emanuel Moosburger, Stefan Köll, Bibiana Zariquiey Esteve, Klaudija Duspara.
5. Na temelju rezultata natječaja, u suradnji s autorima prvonagrađenog natječajnog rada, a u skladu s natječajnim programom utvrđenog područja, teme i ciljeva realizacije gradskog projekta, sukladno temama i ciljevima realizacije gradskog projekta izrađen je prijedlog urbanih pravila za namjeravani zahvat u prostoru i o istom je provedena javna rasprava u trajanju od 11 dana i to od 12. do 22. studenog 2013. godine u prostorijama Mjesnog odbora Trnjanska Savica, Ulica Vladimira Ruždjaka 21, Zagreb.

Prijedlog urbanih pravila koje se upućuju Gradskoj skupštini Grada Zagreba u skladu je s urbanističkim propozicijama iz utvrđenog natječajnog programa (ostvarena je preporučena nadzemna izgrađenost, površina prirodnog terena, udaljenost visokih građevina i dr. u granicama je dopuštenim GUP-om grada Zagreba) dok je vrijednost urbanističkog i arhitektonskog koncepta prvonagrađenog rada potvrdio stručni ocjenjivački sud u provedenom javnom natječaju, u proceduri koja se kroz dokument "Arhitektonske politike Republike Hrvatske 2013.-2020." koji je usvojen 29. studenog 2012. godine na 64. sjednici Vlade Republike Hrvatske definira kao demokratsko i transparentno sredstvo

kojim se postiže raznovrsnost ideja, kreativnost i inovacija, a stoljetna tradicija natječaja u hrvatskoj arhitekturi kao i drugdje u Europi dokazuje optimalan način odabira koji rezultira kvalitetom.

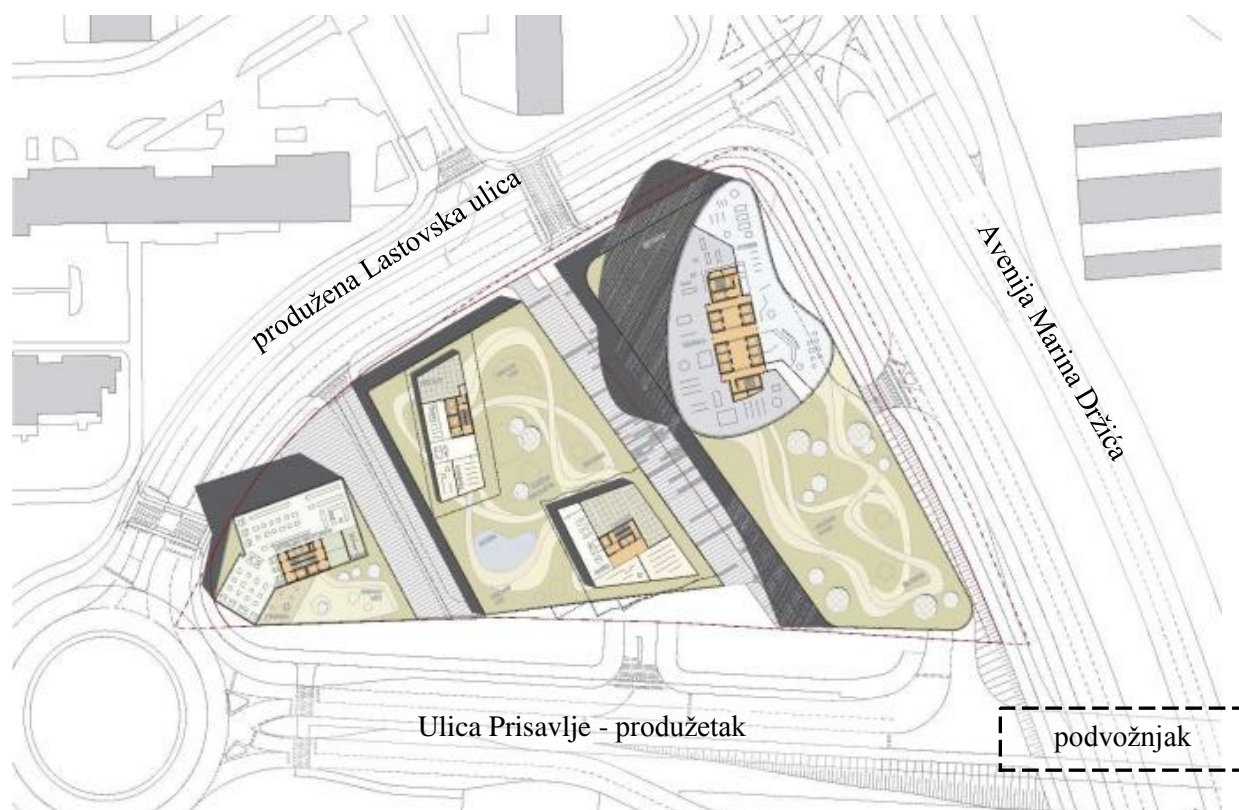
/ 2 / PROMET, NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE, ODNOSNO GRAĐEVNE ČESTICE NA PROMETNU INFRASTRUKTURU, PARKIRALIŠTA I GARAŽE

SAŽECI primjedbi građana:

- Ulaz iz Držićeve ulice koja spaja cijeli južni dio grada smatraju potpuno neadekvatnim prometnim rješenjem - uništava se zelena površina, a u samoj ulici dolazit će do prometnog zastoja prije samog mosta.
- Iz nacрта, makete i teksta nejasno je gdje se nalazi podvožnjak i spaja li on Borovje s Prisavljem
- Problem izlaska automobila na Slavonsku aveniju postoji već sada, brine se da li se mislilo na pješake te očuvanje zelenih površina.
- Projekt izgleda vrlo atraktivno, ali i predimenzionirano. Takav kompleks zahtjeva dobro riješene prometnice - dakle, potrebno je dovršiti spoj od ulice Prisavlje, od "Kockice" do raskrižja s ulicom Vladimira Ruždjaka kako bi se izbjeglo zagušenje prometa.
- Infrastruktura je nedostatna za ovakav kompleks.
- Potrebna je prometna studija kako bi se izbjegla preopterećenost
- Gradnja kompleksa uzrokovati će prometno zagušenje
- Neriješen promet, u mirovanju i pokretu
- Visina garaža neprimjerena je, prevelika
- Potrebno je izraditi prometnu studiju
- Prometni problemi postoje već sad, a novi će projekt donijeti dodatnih cca 5000 automobila dnevno i izazvati prometno zagušenje. Dodatni problem je i buka, te nedostatak parkirnih mjesta za korisnike ambulante.
- Izgradnja garaža planirana je na 7 nadzemnih etaža, a investitor ih ne računa u nadzemnu izgrađenost, čime se pokušava prikazati manja izgrađenost na predmetnoj čestici.. Pored navedenoga, buduće garaže bile bi u razini ili iznad sadašnjih susjednih zgrada u Lastovskoj ulici, te bi ispušni plinovi vozila ulazili u susjedne stanove jer je udaljenost cca 25m. Stanari susjednih zgrada morali bi držati prozore zatvorenima zbog ispušnih plinova te zbog buke iz budućih garaža.
- Prezentirano prometno rješenje nije adekvatno jer koristi samo dio planiranih (projektiranih) i izvedeni prometnih površina Lastovske ulice i Ulice Prisavlje. Ovakvim rješenjem se dodatno opterećuje već opterećeno raskrižje Držićeva - Lastovska - Folnegovićevo naselje na koji se treba dodati dnevna migracija automobila od cca 5000 vozila u poslovno-stambeni kompleks i uzeti u obzir da će sav promet sa raskrižja DRŽIĆEVA -Lastovska -Folnegovićevo nselje morati proći kroz planirani rotor na Ulici Prisavlje kako bi mogao ući i izaći iz garažnih prostora.
- Predviđeni rotor nalazi se praktički u centru naselja, te nije prikladno da se tu odvija toliki promet. Potrebno je izraditi prometnu studiju kako bi se taj problem rješio. Zbog velike količine vozila, potrebno je izraditi i studiju zaštite okoliša od zagađenja (jer se radi o stambenom naselju u sklopu kojeg se nalaze sportsko-rekreativni sadržaji), te studiju zaštite od buke.
- Kao preduvjet za smanjenje količine prometa u naselju Savica, odnosno, što manjeg kretanja vozila po naselju, predlaže se izgradnja prodora Ulice Prisavlje ispod Držićeve Avenije (koja je i predviđena GUP-om Grada Zagreba), čime bi se istovremeno rješio i dolazak vozila preko mosta Mladosti u stambeno - poslovni kompleks. Dolazak vozila iz smjera grada trebao bi se

osigurati direktno sa Držićeve Avenije desnim skretanjem. Izlazak vozila bi se trebao osigurati preko prodora Ulice Prisavlje ispod Držićeve Avenije, čime bi se smanjila količina prometa u naselju. Prometnom studijom je možda moguće pronaći i druga rješenja, te točnije procijeniti broj vozila koja će se ovuda kretati.

- Potrebno je razmotriti i stanje komunalne infrastrukture za naselje Savica, jer će se komunalni kapaciteti (vodoopskrba, odvodnja, TK kapaciteti, Elektra itd) znatno povećati izgradnjom ovog kompleksa, čime se ugrožava normalan život u postojećem, isključivo stambenom naselju.
- Promet: napraviti simulaciju i prezentirati dnevnu situaciju života s izgradnjom projekta s obzirom na povećanje broja ljudi i automobila. Također prezentirati opterećenje mosta Mladosti s izgradnjom projekta.



Poslovno-stambeni centar SAVICA - situacija s planiranim i postojećim prometnicama

/ 2 / ODGOVOR:

Preduvjet za izgradnju predloženog poslovno - stambenog centra je izgradnja okolnih prometnica koje već imaju ishođene dozvole za gradnju.

Sastavni dio Programa za provedbu natječajja za izgradnju poslovno – stambenog centra Savica u Zagrebu bila je prometna analiza izrađena od strane tvrtke Elipsa-S. Z. d.o.o. pod nazivom „Izbor kriterija izračuna potrebnih parkirališnih kapaciteta za projekt Savica.“ Analizom je predložena metodologija za izračun PGM-a sukladno odredbama Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba. Natječajnim programom je predloženo zbog ekonomičnosti gradnje što više PGM-a planirati u nadzemnim etažama, a garažni prostori planirani su da zadovolje potrebe svih korisnika.

Prema mišljenju Sektora za promet, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet za odabir kriterija izračuna PGM-a odabran je srednji kriterij prema članku 39. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba, dok se prema podacima investitora realizacijom planiranog zahvata osigurava smještaj za oko 800 osoba i oko 2000 korisnika poslovnog prostora.

U grafičkom dijelu elaborata natječajnog rada vidljivo je planirano produženje Ulice Prisavlje prema naselju Borovje na način da se izvede podvožnjak na spoju spomenute ulice sa Avenijom Marina Držića kako bi se osigurala protočnost prometa u prostoru koji okružuje planirani zahvat. Predmetni će zahvat (izrada tehničke dokumentacije) biti obuhvaćen Planom radova na području prometa i komunalnog gospodarstva u Gradu Zagrebu za 2015. godinu.

Prema obrazloženju autora prvonagrađenog rada, smještaj garažnih prostora u nadzemnim etažama rezultat je lokacije Poslovno-stambenog centra u blizini rijeke Save, a time i predvidivih visokih podzemnih voda gdje bi izgradnja većeg broja podzemnih etaža bila tehnološki vrlo zahtjevna. Pročelja nadzemnih etaža će se zbog toga zatvoriti drugim sadržajima (stanovi, trgovački sadržaji, zdravstveni centar, biblioteka i društvene prostorije i dr.), a preostali dijelovi pročelja će se urbano oblikovati kako bi se smanjio vizualni kontakt prema garažama.



Poslovno-stambeni centar SAVICA - pogled na kompleks s juga

/ 3 / JAVNI SADRŽAJI

SAŽECI primjedbi građana:

- Smatra da kompleks nije potreban u naselju budući da svi planirani sadržaji već postoje u neposrednoj blizini, te da je lokacija uz Slavonsku aveniju prikladnija za ovakav tip gradnje.
- Boji se da će doseljavanje novih stanara opteretiti naselje, gdje je već prisutan manjak obrazovnih ustanova i sportskih površina. Pita se gdje bi djeca išla u školu, boji se da će se prometna zagušenost povećati još više ako toliki broj ljudi bude radio i živio u tom centru. U prošloj javnoj raspravi bila je predložena gradnja staračkog doma, a sada po tom pitanju više ništa ne poduzima.
- U naselju trenutno nedostaju puno važnije stvari, npr. škola, parkirna mjesta, starački dom, vrtić.
- Projekt ne opravdava javni interes.
- Zahtjev da se stanovnici naselja odlučuju o tome koju namjenu žele na predmetnoj parceli.
- Naselju nedostaju zelene površine, škola, dom umirovljenika.
- Upitna društvena korist:
 - a) naselju ne treba luksuzan hotel
 - b) luksuzni se stanovi ne uklapaju u sliku Savice, a praznih stanova ionako ima dovoljno
 - c) poslovni prostori nisu potrebni, ima ih dovoljno praznih
- Urbano zgušnjavanje. Pa čemu ovo služi, kome i na čiju dobrobit? Potrebu za urbanim zgušnjavanjem imaju milijunski gradovi koji nemaju prostora. Koji su to potrebni i nedostajući javni sadržaji? Treba navesti kriterije na 1000 stanovnika, što je to što gradu treba, a nedostaje u kvartu Savica. Kako će stanovnici kvarta Savica i okolnih kvartova profitirati izgradnjom projekta?

/ 3 / ODGOVOR:

Na predmetnom obuhvatu omogućuje se urbano zgušnjavanje raznih funkcija – javnih, polujavnih i privatnih sadržaja, čime se stvara novi centar gradske četvrti. Gradit će se i uređivati prostori za: stanovanje, hotel, trgovine, poslovnu namjenu - uredi, zdravstveni centar i ostali prateći sadržaji. Planirani su i društveni sadržaji za potrebe gradske četvrti, kao što su dječji vrtić i jaslice, knjižnica, prostor mjesne samouprave. Na prijedlog urbanih pravila, odnosno strukturu javnih sadržaja koje je moguće predvidjeti u sklopu građevina Gradski ured za obrazovanje, kulturu i šport nije imao primjedbi.

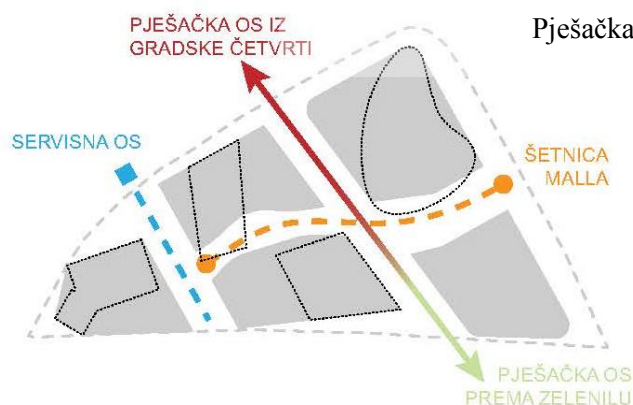
Na prostoru Savice Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba postoje planirane, još uvijek nerealizirane površine javne i društvene namjene, športsko-rekreacijske namjene na kojima je također moguće realizirati sve nedostajuće sadržaje istaknute kroz primjedbe građana.

/ 4 / ZELENE POVRŠINE

SAŽECI primjedbi građana:

- Smatra da krovni vrt neće biti od koristi stanarima naselja, već samo stanarima i korisnicima centra.
- Predimenzionirano i previše izbetonirano, zeleni krovni vrtovi nisu rješenje niti alternativa parkovima i šetnicama. Lijepo arhitektonski prezentirano, ali rijetko funkcionalno rješenje, zbog održavanja i izolacije.
- Razočarana je jer se u naselju gradi poslovni kompleks, umjesto parkova i sportskih terena.
- Velika izgrađenost, malo zelenih površina
- U urbanim pravilima spominje se formiranje šetnica i trgova u sklopu obuhvata gradskog projekta, što nije realna situacija, budući da su "šetnice" prolazi širine 10-ak m, a "trgovi" se nalaze na visini od 27m.
- Uništava se jedna od rijetkih preostalih zelenih površina.

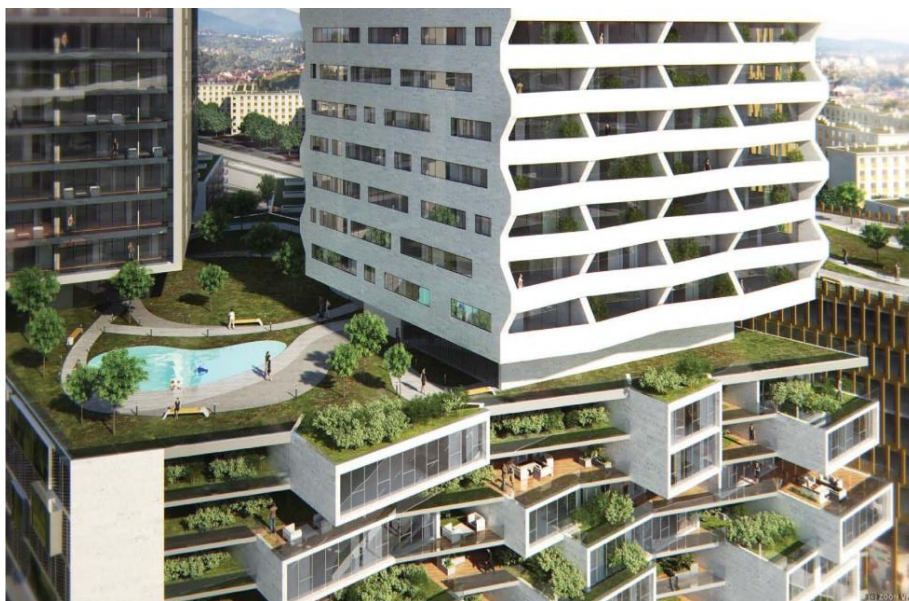
Urbanistički koncept „uhvaćen“ iz grada i okolice



/ 4 / ODGOVOR:

Ocjenjivački sud u provedenom javnom natječaju ocijenio je najboljim prostorni koncept prvonagrađenog rada u kojem autori prvonagrađenog rada obrazlažu isti na način da je premisa pri oblikovanju prostora bila vratiti „posuđenu“ zelenu površinu same građevinske čestice, na kojoj je poštujući zadani program bilo neminovno izgraditi 90% površine. Zelena površina vraćena je na visini od 26,5 m na krovu bazičnih blokova, kreiran je novi park i time je ostvarena zamisao izdignutog vrta. „Pri tome smo, elemente zelenila otvorene panorame prema Sljemenu na sjeveru i zelenog prostora Save na jugu, „komprimirali“ i rasprostrli po dodirnoj površini između donjih blokova i vertikalna visokih zgrada. Visoke zgrade „lebde“ iznad samog novonastalog parka i time preuzimaju notu modernog urbanog okruženja. Ovim mjerama nastalo je ponovno ozelenjivanje građevne čestice i određeni vertikalni zeleni krajolik 21. stoljeća s notom zelenilom opunomoćenog okoliša.“

Formiranjem šetnica i trgova u sklopu obuhvata gradskog projekta omogućuje se povezivanje postojeće sjeverne stambene zone i južne rekreacijske zone, kao i korištenje javnih sadržaja. Uz potrebne zelene površine na tlu, kao dodatna vrijednost, predviđeni su krovni vrtovi na nižim dijelovima građevina, tvoreći novo atraktivno parkovno okruženje. Šetnice i trgovi se osim na krovovima zgrada planiraju izvesti i u razini prizemlja na način na koji je prikazan u grafičkom dijelu elaborata natječajnog rada.



Perspektivni prikazi krovnog vrta i ozelenjenih stambenih terasa



**/ 5 / UPITI VEZANI ZA IMOVINSKO-PRAVNE ODNOS, INVESTITORA
I PROCEDURU GRADSKOG PROJEKTA**

SAŽECI primjedbi građana:

- Ne shvaća tko je investitor i kako je moguće graditi tako gusto na jedinici površine.
- Imovinsko-pravna pitanja nisu riješena.
- Javna rasprava je kratka, termini neadekvatni.
- Ukoliko je urbana pravila izradila struka, zakonski treba točno utvrditi odgovornost za sve eventualne propuste i sankcije istih
 - a) predlagatelja
 - b) tijela koja provode realizaciju i prihvaćanje pravila
 - c) organa koji odlučuju o tome
- U kojoj je fazi slučaj sa upisom grada na predmetno zemljište, na koje pravo polažu nasljednici, a grad je zamijenio zemljište za drugo.
- Na upis Grada kao vlasnika žalila se i Republika Hrvatska zbog izgrađenih pristupnih cesta koje su opće dobro.
- Neobaviještenost o javnoj raspravi i gradskom projektu. Građani Savice nisu adekvatno obaviješteni o javnoj raspravi o urbanim pravilima za izgradnju poslovno-stambenog centra Savica, odnosno, nisu bili obaviješteni. Javni uvid bio je radnim danom od 12. do 19.11. od 8.30-15.30, što je za cjelokupno radno stanovništvo bilo nedostupno. Isto tako, sama javna rasprava, s početkom u 17h 19.11. je za većinu radnih ljudi bila nedostupna. Prijedlog: ponovno objaviti javnu raspravu uz prethodno adekvatno obavješćavanje putem medija.
- Proglašenje centra Savica gradskim projektom. Ovo ne može biti gradski projekt nakon što je proteklo šest godina od njegovog usvajanja. Upitna je zakonska regulativa koja je 2007. godine to dozvolila bez javne rasprave. Ovdje se ne radi o nekom malom projektu koji bi imao utjecaj na stanovnike kvarta Savica, radi se o megalomanskom projektu koji se ne može proglašavati gradskim projektom bez znanja onih koji će živjeti u neposrednoj blizini. Isto tako, može se reći da su urbana pravila napisana za ovaj projekt skoro bez kriterija gledajući što sve dozvoljavaju. Možemo reći da su u prošlosti projekti kao što je HNK ili Glavni kolodvor bili gradski projekti i kao takvi doprinijeli su boljitku stanovnika cijelog Zagreba, što se nikako ne može reći za predloženi projekt.

/ 5 / ODGOVOR:

Investitor i vlasnik katastarskih čestica na kojima se planira graditi poslovno - stambeni centar Savica je tvrtka Savica projekt d.o.o., Planinska 13a iz Zagreba.

U točki 1. Odgovora precizno je navedena provedena procedura "gradskog projekta", uz napomenu da je predmetni prostor Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba iz 2007. (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07) godine, u proceduri koja je uključivala i zakonom propisanu javnu raspravu, predmetni prostor odredila područjem "gradskog projekta" u zoni mješovite-pretežito-stambene namjene na koju se primjenjuje urbano pravilo "Uređenje i obnova prostora visoke gradnje (2.9.)".

S obzirom da se izmjene GUP-a grada Zagreba plana mogu vršiti samo u procedurama izmjena i dopuna plana sukladno zakonu, za istaknuti je da u postupcima izmjena i dopuna GUP-a grada

Zagreba iz 2009. i 2013. godine nisu zaprimljene primjedbe kojima bi se tražilo preispitivanje ili ukidanje statusa "gradskog projekta" za predmetni prostor.

Predmetna lokacija koja je označena kao "gradski projekt" kao takva je ostala nepromijenjena i novom važećom Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07 08/09 i 07/13) određena prema temi: nosioci identiteta pojedinih urbanističkih cjelina, urbani potezi grada u kojem je naveden i prostor uz križanje Avenije Marina Držića i produžene ulice Prisavlje. Sukladno istoj Odluci gradski se projekti izuzimaju iz popisa prostora na koje se odnose pojedina urbana pravila. Ona se definiraju ne temelju, od strane stručnog žirija u provedenom javnom natječaju, odabranog natječajnog rada, pri čemu je također potrebno naglasiti da je i nakon završetka javnog natječaja kojeg je provela tvrtka INSTITUT IGH d.d., Janka Rakuše 1 iz Zagreba. Izložba natječajnih radova održana je u razdoblju od 17.06.2013. do 21.06.2013., a razgovor sa Ocjenjivačkim sudom održan je 19.06.2013 u dvorani prizemlja Instituta IGH.

U postupku utvrđivanja urbanih pravila provedena je javna rasprava na uobičajeni način (premda ista nije detaljno propisana), oglašena u javnim glasilima i organizirana u prostoru u kojem se namjeravani zahvat planira realizirati. Na javnom je izlaganju detaljno obrazložena procedura i planirani projekt s mogućnošću upisa primjedbi i produžetka roka zaprimanja primjedbi. Vrijeme održavanja javne rasprave i javnog uvida dogovoreno je u suradnji s Vijećem Gradske četvrti Trnje te u skladu s prostornim i vremenskim mogućnostima predmetne lokacije.

U tijeku javne rasprave zaprimljene su i obrađene primjedbe građana na izloženi prijedlog urbanih pravila te su opravdani zahtjevi istaknuti u tim primjedbama i drugi zahtjevi istaknuti u postupku javne rasprave, ugrađeni u predložena urbana pravila.

S obzirom da se obradom zaprimljenih primjedbi nije bitno utjecalo na prijedlog urbanih pravila istaknutih u javnoj raspravi te da je trajanje javne rasprave produženo na zahtjev građana u već u provedenom postupku, ocijenjeno je da nema osnove za ponavljanje javne rasprave.

Sažeto objedinjeno obrazloženje neprihvaćenih primjedbi bit će javno objavljeno na web stranicama Grada Zagreba