



Urbanistički plan uređenja Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška

zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

Sažetak za javnost

- Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

UVOD

Obaveza izrade „Urbanističkog plana uređenja Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška“ utvrđena je Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: GUP-a grada Zagreba). Izrada Plana započela je **Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška** (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 11/24).

Odluci je prethodila izrada **Programa za izradu Urbanističkog plana uređenja Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška** koji je definirao ciljeve prostornog uređenja i programske smjernice za uređenje predmetnog prostora. Program za UPU je izradio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.

Postupak je inicirala Židovska općina Zagreb iskazom interesa za pokretanje projekta Sinagoga na adresi Praška 7., na lokaciji unutar navedenog donjogradskog bloka.

Osnovni ciljevi i programska polazišta Plana su:

- › definiranje planskih preduvjeta za realizaciju novih javnih sadržaja u bloku;
- › revalorizacija i unapređivanje prostornih kvaliteta;
- › omogućavanje zahvata na postojećoj izgrađenoj strukturi u svrhu revitalizacije i uređenja tih prostora, rekonstrukcije i gradnje, sve u skladu s konzervatorskim propozicijama;
- › usklađivanje s EU zelenim politikama u skladu s konzervatorskim propozicijama; preispitati prirodni teren na razini bloka s ciljem povećanja otpornosti na klimatske promjene;
- › omogućiti adekvatno rješenje prometa u mirovanju;
- › zadržavanje mješovite pretežito poslovne namjene bloka;
- › definiranje lokacije javne i društvene namjene u Praškoj ulici;
- › revitalizacija dvorišta;
- › prenamjena u prostore javnog korištenja;
- › u dvorištu rekonstrukcije, rušenje i nova gradnja uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina;
- › razmatranje djelomičnog natkrivanja dvorišta i povezivanje;
- › najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice uskladiti s pretežitim koeficijentom iskoristivosti bloka, tako da kin ne bude veći od 3,0;
- › visinu građevina odrediti prema detaljnim pravilima članka 59. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba;
- › zadržavanje mješovite namjene bloka.

U tijeku izrade nacrtu prijedloga Plana, a prije utvrđivanja Prijedloga plana za javnu raspravu provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnosti odnosno **rana participacija**. Savjetovanje je održano 27. svibnja 2024. u 18 h prostorijama ZgForuma, Gajeva 27.

Površina obuhvata Plana iznosi 12.495 m².

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

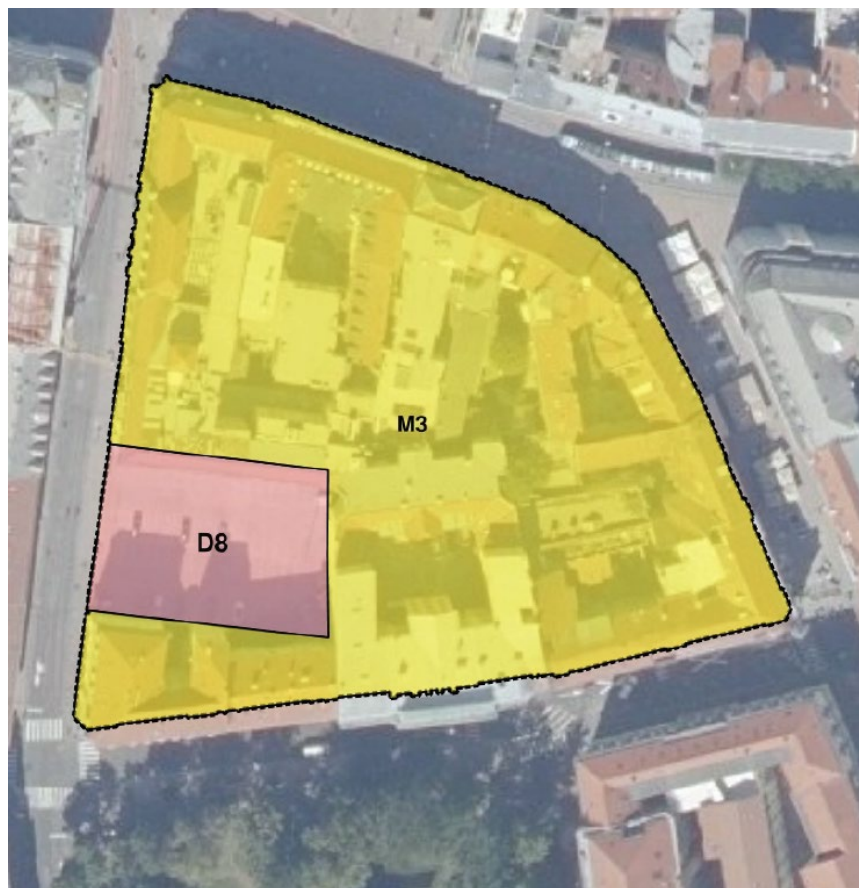
Određene su sljedeće **osnovne namjene površina**:

Mješovita namjena – (M3) na kojoj je dozvoljena gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene, te gradnja pomoćnih građevina. Kao prateća namjena mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: parkovi/perivoji, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, ambulante, dječji vrtići, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, građevine poslovne namjene, prometne površine, te manje infrastrukturne građevine.

Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene – javne i društvene namjene.

Javna i društvena namjena – vjerska (D8) na kojoj je dozvoljena gradnja i uređenje vjerskih građevina, svetišta, pastoralnih centara, vjerskih centara i ustanova. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene – vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma). Na površini javne i društvene namjene – vjerske (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: predškolske ustanove, sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, zelene površine, prometne površine, te manje infrastrukturne građevine. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sekundarne namjene – kulturne namjene (DK).

Javna i društvena namjena – vjerska (D8) planirana je na k.č.br.2427., k.o. Centar Novi.



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

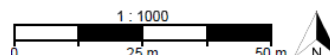
[OB-1-1] Obuhvat prostornog plana

[OB-1-1-5001] Obuhvat prostornog plana

[KN-1-1] Namjena prostora

M3 [KN-1-1-5053] (M3) Mješovita namjena

D8 [KN-1-1-5108] (D8) Javna i društvena namjena - vjerska



Slika 1. izvod iz kartografskog prikaza **1. Namjena prostora**

Prostorni pokazatelji za namjenu površina unutar obuhvata UPU-a:

primarna namjena	sekundarna namjena	površina (m ²)	% od površine obuhvata
Javna i društvena namjena – vjerska D8	Kulturna namjena	1.521	12
Mješovita namjena M3	Javna i društvena namjena	10.974	88
UKUPNO		12.495	100

Provedba prostornog plana

Planom su određena Pravila provedbe zahvata u prostoru za:

- PP-M3 Pravila provedbe mješovite namjene
- PP-D8 Pravila provedbe društvene namjene

Pravilima provedbe zahvata u prostoru, ovisno o vrsti zahvata, propisani su:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Pravila provedbe zahvata u prostoru propisana ovim Planom su usklađena s pravilima provedbe zahvata u prostoru propisanim planovima višeg reda, s planom šireg područja Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba, te Pravilnikom i Zakonom.

	MJEŠOVITA NAMJENA	DRUŠTVENA NAMJENA
način gradnje	ugrađeni, poluugrađeni i slobodnostojeći	poluugrađeni i slobodnostojeći
koeficijent izgrađenosti	• za ulične građevne čestice je 60%, osim za javnu i društvenu namjenu, gdje je najveća izgrađenost 80% • uglovne građevne čestice je 80% • dvorišne građevne čestice je 30%	• 80 % podzemno • 45 % nadzemno • zadnja etaža iznosi najviše 30 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine
koeficijent iskoristivosti	najveći kism ulične građevne čestice uskladiti s pretežitim kism uličnog poteza, ali ne može biti veći od 3,0	najveći kism ne može biti veći od 3,0
visina i broj etaža građevine	• najveću visinu ulične građevine uskladiti s pretežitom visinom u uličnom potezu • najveću visinu dvorišne građevine uskladiti sa visinom okolnih građevina na predmetnoj čestici i na susjednim česticama	• maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže • visinu nove građevine uskladiti sa susjednim građevinama na adresi Praška 5 i Praška 9, a ukupna visina ne smije biti viša od 24 m • visina zadnje etaže može biti maksimalno do +28 m
najmanji postotak prirodnog terena	• 20 % kod gradnje nove građevine • 10 % za uglovne čestice	20 %
parkirališno-garažna mjesta	najviše 1 PGM/1 stan	do 100 PGM

Tablica 1. Pravila provedbe u mješovitoj (M3) i društvenoj (D8) namjeni

Kako se unutar obuhvata Plana nalazi samo jedna neizgrađena lokacija, detaljno se navode pravila za PP-D8 Pravila provedbe društvene namjene:



Slika 2. Urbanističko tehnički uvjeti za pravila provedbe društvene namjene na k.č.br.2427., k.o. Centar Novi.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Prometni sustav

Plan je omeđen Praškom ulicom, Trgom bana Jelačića, Jurišićevom ulicom, Petrinjskom ulicom koje su u GUP-u Grada Zagreba kategorizirane kao pješačke površine dok su prometnice s južne strane Plana, Trg Nikole Zrinskog i Amruševa ulica, kategorizirane kao gradske ulice.

Prometne površine u obuhvatu Plana mogu se koristiti samo za nemotorizirane korisnike, osim za pristup interventnim vozilima te za pristup parkirališno-garažnim mjestima, dok se prometne površine u zoni D8 namjene mogu koristiti za pristup parkirališno-garažnim mjestima u podzemnim etažama (putem rampi, liftova ili nekim drugim načinom pristupa, s minimalnim zadiranjem u unutrašnjost bloka).

Unutar obuhvata Plana omogućena je izgradnja garaže samo za potrebe stanovnika i korisnika bloka, kapaciteta ne većeg od 100 PGM, maksimalno dvije podzemne etaže. Uvjeti za potreban broj PGM-a određeni su u Odredbama za provedbu.

POSEBNE MJERE

Posebne vrijednosti - Kulturna baština

Na području obuhvata Plana primjenjuju se:

- Konzervatorske smjernice sa sustavom mjera zaštite i očuvanja kulturnih dobara utvrđene konzervatorskom podlogom „GUP-a grada Zagreba, konzervatorska podloga, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, izmjena i dopuna travanj 2015.“;
- Mjere zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara utvrđene GUP-om grada Zagreba;
- Mjere zaštite i detaljne mjere zaštite utvrđene Konzervatorskom podlogom za UPU Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, studeni 2024.

MJERE ZAŠTITE I OČUVANJA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Područje obuhvata Plana dio je zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, zona zaštite "A" – područje iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture te svojim južnim dijelom pripada zaštićenoj „Zelenoj potkovi“, urbanističko-arhitektonskoj i parkovnoj cjelini trgova.

Na području obuhvata Plana nalaze se pojedinačno zaštićena kulturna dobra: Kuća Živković, Trg bana Jelačića 12 i 12/1 i Palača Buratti, Trg N. Š. Zrinskoga 3 i 3/1.

Posebni načini koriščenja

PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

Preporuka provesti arhitektonski natječaj za društvenu namjenu s obzirom na značaj lokacije, u svrhu odabira najkvalitetnijeg rješenja.