

UVOD

Prema programu 'Blok Badel u Zagrebu – program za provedbu javnog anketnog natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje bloka' proveden je 2012. godine javni, internetski, jednostupanjski, anonimni, anketni, urbanističko-arhitektonski natječaj za idejno rješenje Bloka Badel. Područje natječaja obuhvaćalo je cijeli gradski blok, uz definiciju užeg područja zahvata od gradskog interesa. Na temelju rezultata natječaja definirana su urbana pravila te su stvoreni preduvjeti za realizaciju gradskog projekta za namjeravani uži zahvat, u skladu s tada važećim prostornim planom.



pogled s jugoistoka na obuhvat provedenog gradskog projekta (snimljeno 04.09.2023.)

Od Gradske skupštine GZ donesena Odluka o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška–Šubićeva–Martićeva–Derenčinova) (SGGZ 28/18) predviđa izgradnju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene u užem obuhvatu. Temeljni uvjet za realizaciju GP je donošenje Urbanističkog plana uređenja Vlaška–Šubićeva–Martićeva–Derenčinova, čija izrada je propisana GUP-om grada Zagreba, za koji je Gradska skupština GZ 27. listopada 2020. donijela Odluku o izradi (SGGZ 27/20).

Za potrebe izrade UPU-a Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode Grada Zagreba izradio je Konzervatorsku podlogu.

Stručni izrađivač UPU-a je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, a nositelj izrade Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

PODACI O PROSTORU I OBUHVAT PLANA

Prostor obuhvata UPU-a je gradski blok od velikog značaja u širem gradskom kontekstu, radnog naziva: Blok Badel, omeđen na sjeveru Vlaškom ulicom, na istoku Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića, na jugu Martićevom ulicom i na zapadu Ulicom Marijana Derenčina. Granica obuhvata UPU-a slijedi GUP-om utvrđene koridore javno-prometnih površina obodnih ulica. Površina cijelog bloka, sveukupnog prostora izrade UPU-a, iznosi oko 3 ha, a površina užeg područja zahvata odnosno obuhvata provedenog gradskog projekta, iznosi oko 2 ha.

Unutar obuhvata izrade UPU-a nalaze se pojedinačne građevine s obilježjima kulturnog dobra koje zajedno s ostalim postojećim zgradama uz Ulicu M. Derenčina, Vlašku ulicu, Trg E. Kvaternika i Ulicu P. Šubića predstavljaju zatečeni okvir. Kao posebno vrijedne sa stanovišta kulturno-povijesne, prostorne, arhitektonske, inženjersko-tehničke i građevno-obrtničke vrijednosti prema Konzervatorskoj podlozi ističu se građevine: *Upravna zgrada* (Vlaška ulica 116), *Zgrada tvornice pjenice (destilerija)* u centralnom dijelu unutrašnjosti bloka, *Zgrada rafinerije i pecare žeste, kasnije dio tvornice Gorica* (Ulica P. Šubića 55), u daljnjem tekstu: *Tvornička zgrada Gorice*, te *Zgrada skladišta* (južno od Upravne zgrade).

Prostor Bloka Badel je atipična prostorna jedinica oblikovana izvan karakterističnih urbanističko-arhitektonskih odrednica područja i njegove matrice. To je jedini blok u ovom dijelu grada koji nije dovršen, koji nema jasno određenu urbanu strukturu i namjenu i unutar kojega se mogu iščitati svi slojevi, od njegova nastanka koncem 19. stoljeća do danas.

POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE PLANA

GUP-om GZ, osim što je unutar obuhvata izrade UPU-a omogućena izrada gradskog projekta, s temom prenamjene stare industrije, te je obavezno donošenje UPU-a, u skladu s određenim programskim smjernicama, definirana je osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

Odluka o realizaciji GP odredila je, uz uvjete i način gradnje za novu i postojeću gradnju, i okvirni iskaz omjera detaljnijih namjena prostora te moguće javne i društvene sadržaje od osobitog gradskog interesa unutar užeg zahvata, a Konzervatorska podloga je na temelju inventarizacije i valorizacije prostornih obilježja graditeljske strukture unutar bloka definirala detaljne mjere zaštite za izradu UPU-a.

Polazeći od svega navedenog izradom UPU-a bilo je potrebno ostvariti sljedeće ciljeve gradskog i blokovskog značaja:

- aktiviranje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba;
- stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada i kvalitetu života u njemu, u skladu s odredbama gradskog projekta;
- izraditi cjelovito, usklađeno i osmišljeno rješenje kojim će Blok Badel postati novi čimbenik identiteta ovog dijela grada i središte te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika;
- održavanje, sanacija, uređenje, rušenje, nova gradnja i prenamjena, sve uz očuvanje povijesne vrijednosti bloka;
- zaštita i obnova zgrada iz doba razvoja zagrebačke industrije tako da se omogući rekonstrukcija i prenamjena Zgrade tvornice pjenice, te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorica i Zgrade skladišta, u skladu s konzervatorskim smjernicama;
- zadržati postojeću raznolikost visina uličnih građevina, postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje;
- osiguranje javnih pješačkih prolaza, otvorenih i zatvorenih javnih prostora u bloku uz cjelovito uređenje partera i zelenih površina, te formiranja javnih otvorenih i parkovnih prostora uz Zgradu tvornice pjenice.

PRIJEDLOG PLANA I JAVNA RASPRAVA

Osnovna prostorna organizacija područja obuhvata UPU-a u potpunosti je definirana postojećim obodnim prometnicama te je na taj način u skladu s pojmom bloka koji je definiran GUP-om grada Zagreba.

Na području UPU-a predviđa se zadržavanje postojeće izgradnje u pretežito dovršenom sjevernom dijelu bloka i djelomična transformacija prostorne strukture bivšeg industrijskog kompleksa tvornice Badel / Arko u središnjem i južnom (obuhvat provedenog gradskog projekta), pri čemu se planira uklanjanje većine pogonskih građevina osim posebno istaknutih primjera industrijske baštine: Zgrade tvornice pjenice te jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorice i sjevernog pročelja Zgrade skladišta, sukladno konzervatorskim smjernicama.

Tipologija planirane prostorne strukture na području obuhvata UPU-a je definirana prvonagrađenim natječajnim radom, kojim je planirano dovršenje blokovske strukture uz dva prostorna visinska akcenta. Prodori kroz obod bloka su planirani radi omogućavanja povezanosti okolice i unutrašnjosti bloka odnosno omogućavanja vizura na Zgradu tvornice pjenice (sukladno konzervatorskim smjernicama).

UPU-om se planira značajna kvantitativna i kvalitativna promjena ovog dijela grada kroz cjelovitu prostornu, oblikovnu i sadržajnu revitalizaciju područja obuhvata u poslovno-stambeni blok, transformacijom postojeće strukture u prostor visokog urbanog standarda koji je atraktivan i postojećim i budućim korisnicima, namijenjen većinom poslovnim sadržajima, no značajnim dijelom i stanovanju, u cilju vraćanja stalnih stanovnika u Donji grad, te javnim i društvenim sadržajima koji nedostaju, ne samo u području obuhvata UPU-a već i okolnom području.

Određene su sljedeće osnovne namjene površina:

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) koje zauzimaju 21,57% površine obuhvata (zone M1-1 i M1-2) te podrazumijevaju zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito stambene namjene, a moguće je uređivati i prostore za: prodavaonice robe dnevne potrošnje (najveće GBP 500 m²); predškolske i obrazovne ustanove; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi; tihi obrt i usluge domaćinstvima; političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice; pošte, banke i sl.; ugostiteljsko-turističku namjenu i druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju.

Površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) koje zauzimaju 46,27% površine obuhvata (zone M2-1 i M2-2) te podrazumijevaju građevne čestice/zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito poslovne namjene (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada), a moguće je uređivati i prostore za: stanovanje; prateće sadržaje; javnu i društvenu namjenu; gradske trgovačke centre; sport i rekreaciju i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.

Površina javne i društvene namjene (D) koja zauzima 18,99% površine obuhvata (zona D-Z1) te podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina sa sadržajima za javnu i društvenu namjenu (upravnim, zdravstvenim, obrazovnim, za kulturu, za rekreaciju, za druge javne i društvene namjene koje doprinose kvaliteti stanovanja i života u bloku) i prateće sadržaje (kao npr. prateće trgovačke i/ili ugostiteljske sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti).

Površina poslovne namjene (K1) koja zauzima 13,17% površine obuhvata (zona K1-1) te podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina poslovne namjene, a mogu se uređivati i: uredski sadržaji; prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i sl.; gradske trgovački centri; sadržaji za ugostiteljstvo i zabavu; hoteli; upravni sadržaji, istraživački centri i drugi sadržaji za javnu i društvenu namjenu te drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

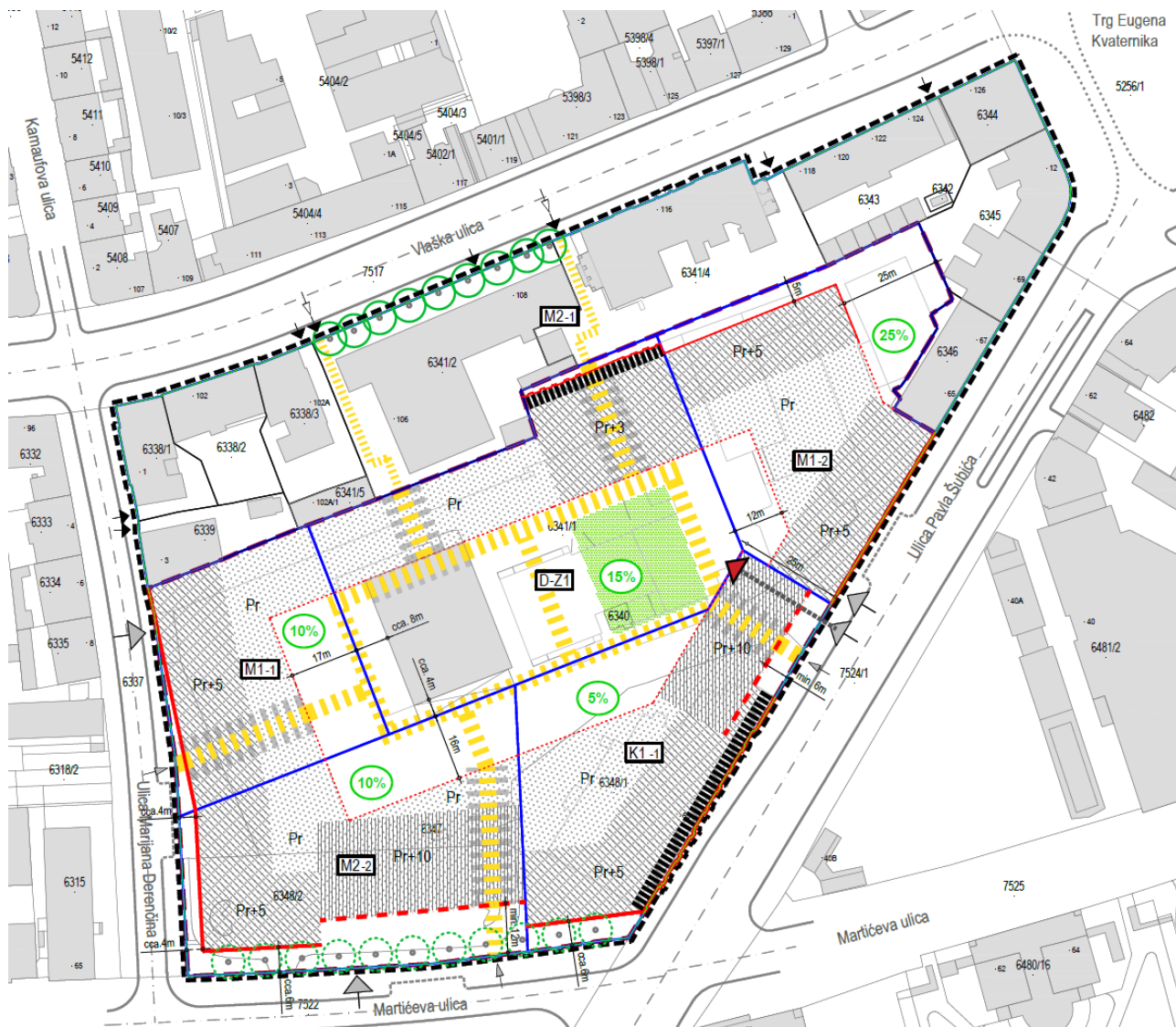
Na površinama svih namjena mogu se graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijska igrališta (vježbališta), zelene (parkovne) površine i druge sastavnice zelene infrastrukture, pješačke i biciklističke staze, parkirališta za bicikle i prateće elemente biciklističke infrastrukture te manje infrastrukturne građevine s naglaskom na obnovljive izvore energije.

Unutar cijelog obuhvata UPU-a, za sve površine (zahvate u prostoru/građevne čestice) definirane su odredbe za provedbu, kako bi se omogućila obnova, sanacija i/ili rekonstrukcija postojećih te gradnja novih građevina.

Sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje, određeni su za pretežito dovršeni dio obuhvata, koji se nalazi uz sjeverni dio Ulice M. Derenčina, uz Vlašku ulicu i Trg E. Kvaternika te uz sjeveroistočni početak Ulice P. Šubića, odnosno za zonu M2-1. Na tim površinama omogućene su prvenstveno sanacije i radovi održavanja, a u iznimnim uvjetima rekonstrukcije, i sve to samo unutar postojećih gabarita i prema posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu.

Prostor provedenog gradskog projekta, koji obuhvaća preostali dio obuhvata UPU-a, podijeljen je, u skladu sa zonama M1-1, M2-2, K1-1, M1-2 i D-Z1, na zahvate u prostoru na kojima se omogućuje rekonstrukcija i/ili nova gradnja.

U skladu s europskim zelenim politikama, u Odredbe za provedbu UPU-a ugrađeni su prijedlozi unaprjeđenja zelene infrastrukture i primjene rješenja temeljenih na prirodi, usmjereni prema niskougličnom razvoju i energetske tranziciji, s ciljem ublažavanja posljedica i prilagodbe klimatskim promjenama, kao rezultat rada Zavoda na EU projektu proGInreg (productive green infrastructure for post-industrial urban regeneration).



kartografski prikaz 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), prijedlog UPU-a za javnu raspravu, veljača 2023.

Izrađeni prijedlog UPU-a upućen je na javnu raspravu u razdoblju od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine.

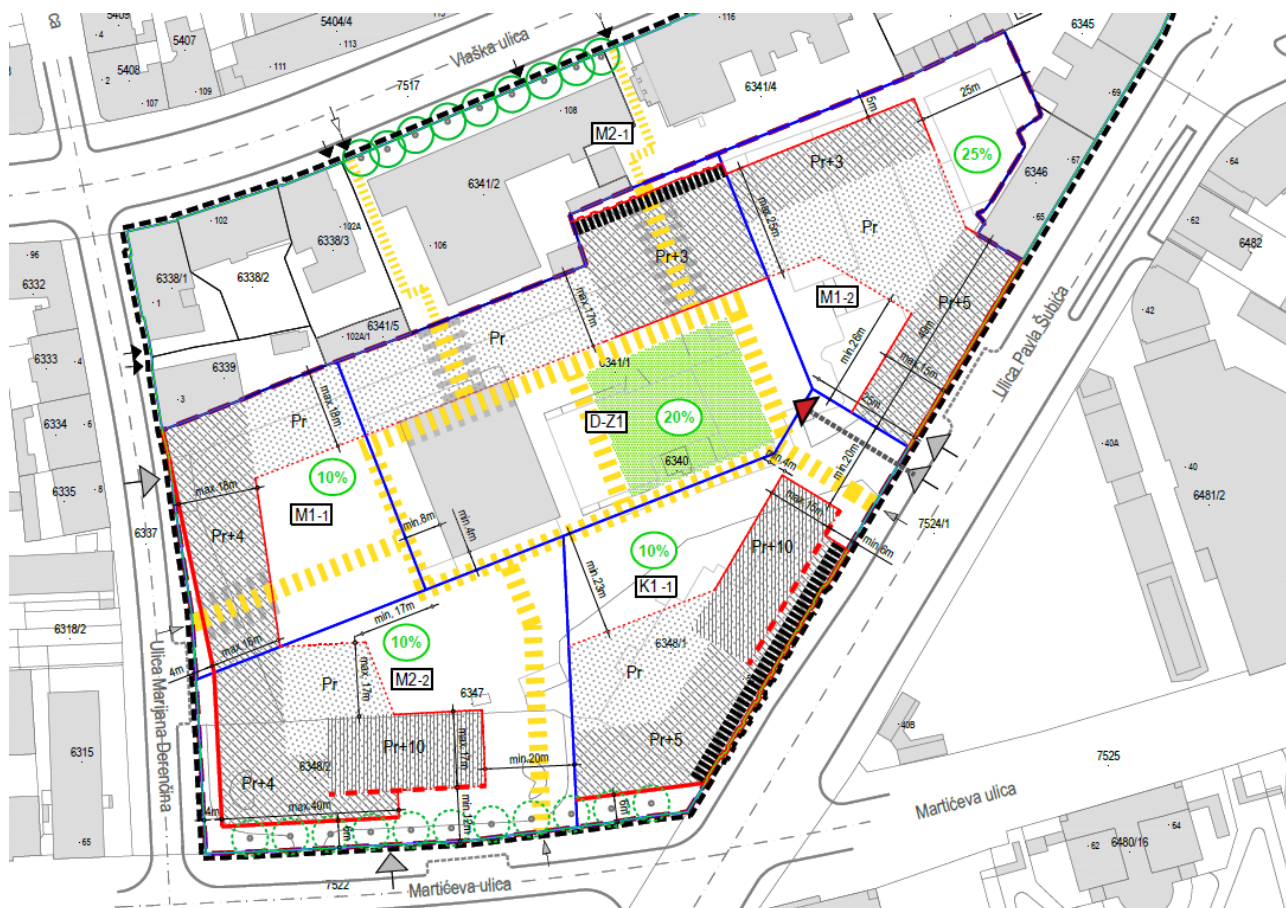
Tokom javne rasprave pristiglo je 77 podnesaka, prvenstveno od građana predmetnog dijela grada i najbliže okolice, u kojima su izrazili neslaganje s predloženim planskim rješenjem jer smatraju da će se narušiti kvaliteta života sadašnjih stanovnika zbog oduzimanja postojećih parkirališnih mjesta te stvaranja dodatnog prometnog opterećenja dovođenjem novih vozila i planiranja prekomjerne izgrađenosti i previsoke obodne izgradnja (zatvaranja bloka) uz premale zelene površine.

Ostali razlozi za negodovanje su bili bojazan od dodatnog opterećenja dotrajale komunalne infrastrukture, strah od posljedica gradnje na potresom oslabiljene i oštećene zgrade u blizini, te nezadovoljstvo premalom površinom slobodnih javnih prostora i društvenih te rekreacijskih sadržaja.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA – IZMJENE PREMA ZAPRIMLJENIM PRIMJEDBAMA

Uvažavajući primjedbe zaprimljene tokom javne rasprave odlučeno je pristupiti izmjeni predloženog planskog rješenja u sljedećim segmentima:

- omogućeno je javno korištenje određenog broja parkirališnih mjesta u sklopu garaže poslovne građevine planirane u zoni K1-1 i u sklopu garaže građevine javne i društvene namjene u zoni D-Z1;
- smanjene su najveće dozvoljene nadzemne tlocrtne izgrađenosti, koje se pretežito odnose na etažu prizemlja, kako bi se povećao prostor u unutrašnjosti bloka oko Zgrade tvornice pjenice za cca 50%;
- smanjene su tlocrtne površine planiranih vertikalnih prostornih akcenata u Martićevoj ulici i Ul. P. Šubića na najviše 600m²;
- povećani su prolazi kroz obod bloka iz Martićeve ulice i Ulice P. Šubića na način da se prekinula nadzemna obodna struktura bloka, kako bi se više otvorile vizure na Zgradu tvornice pjenice (koje su propisane konzervatorskim smjernicama) i povećala mogućnost javnog korištenja unutrašnjosti bloka;
- smanjene su dozvoljene dubine izgradnje po obodu bloka i za dvorišni dio građevine u zoni M1-2;
- smanjena je planirana katnost uz Ul. M. Derenčina na Pr+4;
- smanjena je planirana katnost dvorišnog dijela stambeno-poslovne građevine u zoni M1-2 na Pr+3;
- smanjeni su najveći dozvoljeni koeficijenti iskoristivosti nadzemno, što je utjecalo na smanjenje maksimalnog GBP-a za cca 20%;
- povećane su minimalne površine prirodnog terena na pojedinim česticama, kako bi se osigurala što veća površina kako prostora ozelenjenog visokom vegetacijom tako i upojnog terena;
- povećana je minimalna površina parkovne površine u unutrašnjosti bloka na 1.000m²;
- propisana je obavezna izvedba zelenih krovova na razini krovova svih etaža;



kartografski prikaz 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), prijedlog UPU-a za ponovnu javnu raspravu, rujan 2023.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina unutar obuhvata UPU-a (crveno - javna rasprava, plavo - ponovna JR):

oznaka zone	najveća izgrađenost nadzemno	najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k_{in})	najveći broj etaža nadzemno	najmanji udio prirodnog terena
M1-1	60%	2,5 2,0	Pr+5 Pr+4	25%
M1-2	60%	2,5 2,0	Pr+5 / dvorišni dio Pr+3	10%
M2-1			postojeće	
M2-2	80% 60%	3,5 2,5	Pr+5 Pr+4 / prostorni akcent Pr+10	10%
D-Z1	50%	1,5	novi dio građevine Pr+3 / postojeće za Zgradu tvornice pjenice	15% 20%
K1-1	80% 60%	3,5 3,0	Pr+5 / prostorni akcent Pr+10	5% 10%