

Na temelju članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 41. točke 7. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22), Gradska skupština Grada Zagreba, na 29. sjednici, 13. prosinca 2023., donijela je

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova (u nastavku teksta: Plan), koji je 2023. godine izradio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, u suradnji s nositeljem izrade Gradskim uredom za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

1. OBUHVAT PLANA

Članak 2.

(1) Obuhvat Plana je gradski blok na sjeveru omeđen Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, Martićevom ulicom na jugu te Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Granica obuhvata slijedi Generalnim urbanističkim planom utvrđene koridore javno-prometnih površina obodnih ulica te se poklapa s granicama katastarskih čestica.

(2) Područje obuhvata Plana je prostor površine približno 3 ha.

2. POLAZIŠTA I CILJEVI

Članak 3.

(1) Polazišta i programske smjernice za izradu Plana određene su na osnovi Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova, koju je donijela Gradska skupština Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 27/20).

(2) Planom se donose pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata Plana, a prikazani su u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata Plana.

(3) Ciljevi izrade Plana su:

1. stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada i kvalitetu života u njemu;

2. aktiviranje zemljišta u vlasništvu Grada radi poticanja njegova razvoja, povoljnog utjecaja projekta na zatečenu sredinu i dugotrajno kontrolirane preobrazbe od interesa za Grad u cilju usmjeravanja i poticanja gospodarskog i prostornog razvoja;

3. zaštita, održavanje, uređenje, rušenje, nova gradnja i prenamjena u povijesnoj cjelini bloka uz prethodnu integralnu valorizaciju konzervatorskom podlogom, pritom uvažavajući povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka i pojedinačnih građevina te osiguravajući skladan odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela bloka;

4. zaštita i obnova zgrada iz doba razvoja zagrebačke industrije u skladu s konzervatorskim smjernicama uz uvođenje novih poslovnih, stambenih, javnih, trgovačkih i kulturnih sadržaja primjerenih gradskom središtu;

5. analiza i vrednovanje okolnog prostora radi cjelovitog, usklađenog i osmišljenog rješenja kojim će Blok Badel postati novi čimbenik identiteta ovog dijela grada i središte odvijanja poslovnih, turističko-ugostiteljskih i kulturno-umjetničkih (javnih i društvenih) događanja te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika;

6. naglašavanje identiteta bloka, zadržavajući postojeće raznolikosti visina uličnih građevina, postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje bez dijeljenja bloka novim ulicama, osiguranje javnih pješačkih prolaza, otvorenih i zatvorenih, javnih prostora u bloku te cjelovito uređenje partera i zelenih površina.

(4) Realizirani projekt treba naglasiti identitet bloka i njegovu pripadnost širem prostoru Trga Eugena Kvaternika i uspostaviti skladan odnos prema okolnom gradskom tkivu te izgrađenom i neizgrađenom prostoru.

3. DIJELOVI ELABORATA PLANA

Članak 4.

(1) Plan je sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova i sastoji se od:

- I. Tekstualnog dijela koji sadržava:
 - Odredbe za provedbu
- II. Grafičkog dijela koji sadržava:

KARTOGRAFSKE PRIKAZE, u mjerilu 1:1000, i to:

 0. POSTOJEĆE STANJE
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 - 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav
 - 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav
 - 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija
 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra
 - 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru
 - 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže)
 - 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže)
- III. Obrazloženja Plana.

(2) Elaborat Plana iz stavka 1. ovog članka ovjeren pečatom Gradske skupštine Grada Zagreba i potpisom predsjednika Gradske skupštine Grada Zagreba sastavni je dio ove odluke.

Članak 5.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u tekstualnom i grafičkom dijelu ovog plana imaju sljedeće značenje:

1. gradski trgovački centar - više zasebnih maloprodajnih, uslužnih i drugih komercijalnih sadržaja organiziranih oko zajedničkih zatvorenih i/ili otvorenih komunikacijskih površina, koji su planirani i razvijeni kao jedinstvena cjelina i imaju osigurana potrebna parkirališna mjesta unutar građevine (najveća GBP za prodavaonice robe dnevne potrošnje je 500 m²);

2. građevni pravac - pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se duž njega gradi najistaknutiji dio pročelja građevine; **Maksimalni građevni pravac** je ograničenje horizontalnog gabarita preko kojeg se ne može graditi građevina, odnosno razviti tlocrt građevine. U odnosu na maksimalni građevni pravac građevina se može graditi na njemu ili u odnosu na njega biti djelomično ili potpuno uvučena.

3. izgrađenost građevne čestice nadzemno - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici nadzemno i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima;

4. javni natječaj - vrsta stručnog natječaja s područja arhitekture i prostornog uređenja;

5. održavanje - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;

6. plava infrastruktura - vodene površine zelene infrastrukture, kao što su: fontane, kanali, retencije i dr.

7. prirodni teren - neizgrađena površina građevne čestice definirana planom šireg područja. Ovim planom u površinu prirodnog terena ne uračunavaju se pojedinačni i hortikulturno uređeni dijelovi građevne čestice koji služe kao prometni, komunalni ili neki drugi funkcionalni prostor (npr. sastavni dijelovi tehničkog rješenja parkirališta, pojedinačne zelene površine manje od 10 m² ili uže od 1,5 m, prilazi, ekološki otoci i dr.).

8. provedeni gradski projekt - područje površine oko 2 ha koje obuhvaća katastarske čestice oznake k.č.br. 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar, u skladu s Odlukom o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova), objavljenoj u Službenom glasniku Grada Zagreba 28/18;

9. rekonstrukcija - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine;

10. sanacija - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se otklanja šteta nastala zbog prirodnih ili drugih djelovanja (vlaga, korozija, potres, klizanje ili slijeganje terena, požar, eksplozija i sl.), kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;

11. zelena infrastruktura - planski osmišljene zelene i vodene površine te druga prostorna rješenja temeljena na prirodi koja se primjenjuju unutar gradova i općina, a kojima se pridonosi očuvanju, poboljšanju i obnavljanju prirode, prirodnih funkcija i procesa radi postizanja ekoloških, gospodarskih i društvenih koristi održivoga razvoja, kao što su: urbani park, zelene površine namijenjene za sport, kišni vrtovi, održivi sustavi urbane drenaže, kanali za drenažu i retenciju suviška oborinske vode, perivoji i pojedinačna stabla uz cestu, travnjaci, livade, urbani vrtovi, hortikultura i dr.;

12. zona gradnje - dio građevne čestice unutar kojeg je potrebno smjestiti vertikalne projekcije svih dijelova građevine na građevnoj čestici.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 6.

Uvjeti za određivanje korištenja i namjene površina u Planu su:

1. temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja i uređenja;
2. valorizacija postojeće izgrađene sredine;
3. održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša;
4. postojeći i planirani broj stanovnika i korisnika zone.

Članak 7.

(1) Razgraničenje površina prema korištenju i namjeni prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.

(2) Planom su određene sljedeće osnovne namjene površina:

- | | |
|--|-----|
| 1. mješovita - pretežito stambena namjena (oker) | M1, |
| 2. mješovita - pretežito poslovna namjena (narančasta) | M2, |
| 3. javna i društvena namjena (crvena) | D, |
| 4. poslovna namjena (ljubičasta) | K1. |

Članak 8.

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 (elektro distribucijske trafostanice 10(20)/0,4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.), sve u skladu s odredbama ovog plana i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

1.1. MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Članak 9.

(1) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) planirane građevine su pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

(2) Građevine pretežito stambene namjene planiraju se u zonama M1-1 i M1-2.

(3) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene moguće je uređivati i prostore za:

1. prodavaonice robe dnevne potrošnje, najveće GBP 500 m²;
2. predškolske i obrazovne ustanove;
3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
4. tihi obrt i usluge domaćinstvima;
5. političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice;
6. pošte, banke i sl.;

7. ugostiteljsko-turističku namjenu;

8. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.).

(4) Navedeni prateći sadržaji mogu se uređivati u sklopu građevine osnovne namjene, a njihova ukupna površina u planiranim građevinama, u pravilu, može biti najviše do 30 % ukupne GBP.

(5) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

(6) Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se uređivati sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje.

Članak 10.

U zoni M1-2, u sklopu građevine osnovne namjene, planira se predškolska ustanova - dječji vrtić.

1.2. MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

Članak 11.

(1) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) planirane građevine su poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

(2) Građevine pretežito poslovne namjene planirane su u zonama M2-1 i M2-2.

(3) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se uređivati i prostori za:

1. stanovanje;
2. prateće sadržaje;
3. javnu i društvenu namjenu;
4. gradske trgovačke centre;
5. sport i rekreaciju;
6. druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.

(4) Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene prodavaonice robe dnevne potrošnje mogu imati najveću GBP 500 m².

1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Članak 12.

(1) Na površini javne i društvene namjene (D) planirana je građevina za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

(2) Rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine u građevinu javne i društvene namjene s pratećim sadržajima planira se u zoni D-Z1.

(3) Sadržaji građevine za javnu i društvenu namjenu mogu biti:

1. upravni;
2. zdravstveni;
3. obrazovni;
4. za kulturu;
5. za rekreaciju;

6. za druge javne i društvene namjene koje pridonose kvaliteti stanovanja i života u bloku, na razini stambenog susjedstva kao i na razini Grada.

(4) U građevini javne i društvene namjene mogu se uređivati i prostori za prateće trgovačke i/ili ugostiteljske sadržaje koji upotpunjuju osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u toj građevini i služe toj djelatnosti.

Članak 13.

(1) U zoni D-Z1 planira se uređenje parkovne površine u javnom korištenju.

(2) Parkovna površina u predmetnoj zoni ima funkciju odmora, rekreacije, edukacije, ambijentalnog ugođaja i zabave te će se daljnjom razradom projekta detaljnije elaborirati i točno locirati.

(3) Načelni smještaj parkovne površine označen je na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000, a njezin točan položaj, veličina i način uređenja odredit će se provedbom javnog natječaja za zonu D-Z1 (građevina javne i društvene namjene s rješenjem krajobraznog uređenja).

Članak 14.

U zoni D-Z1 planira se dječje igralište, u sklopu parkovne površine, a njegov točan položaj, veličina i način uređenja odredit će se provedbom javnog natječaja za zonu D-Z1.

Članak 15.

U zoni D-Z1 nalazi se postojeća trafostanica, na zasebnoj građevnoj čestici, koja je Planom predviđena za izmještanje i planira se izgradnja zamjenske unutar građevine osnovne namjene.

1.4. POSLOVNA NAMJENA (K1)

Članak 16.

(1) Na površini poslovne namjene (K1) planirana građevina je poslovna (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

(2) Rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine u građevinu poslovne namjene planira se u zoni K1-1.

(3) Na površini poslovne namjene mogu se uređivati i:

1. uredski sadržaji;
2. prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.;
3. gradski trgovački centri;
4. sadržaji za ugostiteljstvo i zabavu;
5. hoteli;
6. upravni sadržaji, istraživački centri i drugi sadržaji za javnu i društvenu namjenu;
7. drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

1.5. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAMJENU POVRŠINA

Članak 17.

Niže navedeni pokazatelji odnose se na cijeli obuhvat Plana

| NAMJENA | POVRŠINA | | | UDIO |
|--|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | pretežito dovršeni dio | provedeni gradski projekt | ukupno | |
| mješovita - pretežito stambena namjena (M1) | - | 6.405 m ² | 6.405 m ² | 21,57 % |
| mješovita - pretežito poslovna namjena (M2) | 9.348 m ² | 4.391 m ² | 13.739 m ² | 46,27 % |
| javna i društvena namjena (D) | - | 5.640 m ² | 5.640 m ² | 18,99 % |
| poslovna namjena (K1) | - | 3.911 m ² | 3.911 m ² | 13,17 % |
| UKUPNO | 9.348 m² | 20.347 m² | 29.659 m² | 100 % |

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI

Članak 18.

(1) Građevine gospodarskih (poslovnih) djelatnosti mogu se smjestiti na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) i poslovne namjene (K1), a gospodarske (poslovne) sadržaje moguće je uređivati u sklopu građevine osnovne namjene na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1).

(2) Na području obuhvata Plana površine za gradnju su podijeljene na:

1. pretežito dovršeni dio,
2. obuhvat provedenog gradskog projekta.

(3) Za prenamjenu, uz eventualnu rekonstrukciju, građevina predviđena je zona M2-1 u pretežito dovršenom dijelu obuhvata, a za novu gradnju i rekonstrukciju zone M2-2 i K1-1 u obuhvatu provedenoga gradskog projekta.

(4) Gospodarske (poslovne) sadržaje moguće je uređivati unutar svih zona mješovite - pretežito stambene namjene (M1-1 i M1-2 u obuhvatu provedenoga gradskog projekta).

(5) Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za gospodarske (poslovne) sadržaje i građevine gospodarske (poslovne) namjene te pri njihovu uređenju i gradnji obvezna je primjena načela održivosti, odnosno mjera prilagodbe klimatskim promjenama uz zelenu tranziciju.

(6) Površine svih namjena prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su način i uvjeti gradnje za sve zone prikazani na kartografskim prikazima 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000.

2.1. UVJETI UREĐENJA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) SADRŽAJA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1) - ZONE M1-1, M1-2

Članak 19.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), u zonama M1-1 i M1-2, poslovni sadržaji mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su točkom 4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ovih odredbi.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) GRAĐEVINA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2) - ZONE M2-1, M2-2

2.2.1. Zona M2-1

Članak 20.

(1) U zoni M2-1 nalaze se postojeće građevine na više postojećih građevnih čestica, na adresama i kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, označene kako slijedi:

| | |
|--|------------------|
| 1. Ulica Marijana Derenčina 3 | kategorijska D, |
| 2. Ulica Marijana Derenčina 1 | kategorijska B1, |
| 3. Vlaška ulica 102 | kategorijska B1, |
| 4. Vlaška ulica 102A | kategorijska B1, |
| 5. Vlaška ulica 102A/1 | kategorijska C, |
| 6. Vlaška ulica 106 - 108 | kategorijska B1, |
| 7. Vlaška ulica 116 | kategorijska B0, |
| 8. Vlaška ulica 118 - 124 | kategorijska B1, |
| 9. Vlaška ulica 126 | kategorijska B0, |
| 10. Trg Eugena Kvaternika 12 - Ulica Pavla Šubića 69 | kategorijska B0, |
| 11. Ulica Pavla Šubića 65 - 67 | kategorijska B1. |

(2) U zoni M2-1 planira se prenamjena postojećih pretežito stambenih građevina u pretežito poslovne građevine prema uvjetima kako slijedi:

1. veličina građevnih čestica je postojeća i njihovo spajanje i/ili dijeljenje nije moguće;
2. svi postojeći urbanistički parametri zadržavaju se kao najveći dopušteni;
3. dopuštena je sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije, a sve u skladu s mjerama zaštite navedenim u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnog tijela zaštite;
4. do privođenja planskoj namjeni moguće je zadržati postojeći način korištenja;
5. preporuča se uspostava pješačkih tokova iz Vlaške ulice u unutrašnjost bloka, odnosno u prostor obuhvata provedenog gradskog projekta, prema kartografskim prikazima 2.a. i 4.c.;
6. pri rekonstrukcijama se preporuča izvedba zelenih krovova i zidova u skladu s točkom 6.3. ZELENI KROVOVI I ZIDOVI ovih odredbi;

7. postojeći drvoredni niz javora uz Vlašku ulicu te kvalitetni sklop visokostablašica u dvorišnom prostoru očuvati u skladu s točkom 8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi;

8. dopuštena je rekonstrukcija parkirališnih površina na terenu prema točki 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi, uz odobrenje nadležnog tijela zaštite.

Članak 21.

Unutar zone M2-1 na izdvojenoj se čestici nalazi postojeća trafostanica koju je moguće zadržati te održavati i zamijeniti, sve prema posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

2.2.2. Zona M2-2.

Članak 22.

U zoni M2-2 predviđena je nova gradnja visoke poslovno-stambene građevine te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ③;

2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 30 %, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja najmanje 20 %;

3. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtne površine ostalih nadzemnih etaža;

4. ulični građevni pravac prema Ulici Marijana Derenčina uvučen je u odnosu na regulacijski pravac bloka 4 m, u skladu s građevnim pravcem poslovne građevine na jugoistočnom uglu Martičeve ulice i Ulice Marijana Derenčina, a prema Martičevoj ulici je uvučen 6 m, u skladu s južnim završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica;

5. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;

6. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,5;

7. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 5 etaža (Pr+4);

8. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;

9. građevina ne može imati otvore, niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice, osim prema Martičevoj ulici i Ulici Marijana Derenčina;

10. kao vertikalni prostorni akcent u Martičevoj ulici moguće je planirati dio građevine najveće visine 11 nadzemnih etaža (Pr+10), tlocrtne površine najviše 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 12 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka;

11. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Martičeve ulice, izvan zone raskrižja;

12. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi, te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;

13. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati prvenstveno uz Martičevu ulicu;

14. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;

15. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;

16. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;

17. ograđivanje građevne čestice nije moguće;

18. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićenih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) GRAĐEVINA NA POVRŠINAMA POSLOVNE NAMJENE (K1) - ZONA K1-1

Članak 23.

(1) Površina zone K1-1 odgovara površini poslovne namjene (K1).

(2) U zoni K1-1 predviđena je rekonstrukcija Zgrade rafinerije i pecare žeste, kasnije tvorničke zgrade Gorica (u daljnjem tekstu: Tvornička zgrada Gorica), na adresi Ulica Pavla Šubića 55, koja je na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, označena kao kategorija B2.

(3) Predviđa se rekonstrukcija postojeće građevine u visoku poslovno-hotelsku građevinu uz uvjete gradnje i uređenja površina kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ④;

2. postojeću izgradnju unutar zahvata moguće je djelomično ukloniti, uz obavezu očuvanja i obnove klasicistički oblikovanog jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica (prema Ulici Pavla Šubića) i uklapanja u strukturu nove gradnje, te očuvanja i obnove reklame Gorica (sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu);

3. udio trgovačkih sadržaja u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najmanje 20 %, a 25 - 35 % potrebno je planirati za hotel;

4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;

5. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja potrebno je uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;

6. ulični građevni pravac prema Ulici Pavla Šubića identičan je regulacijskom pravcu bloka, a prema Martićevoj ulici je uvučen 6 m, u skladu s južnim završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica;

7. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. NAČIN I UVJETI

GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000;

8. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 3,0;

9. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 6 etaža (Pr+5), no ne smije biti manja od 5 etaža (Pr+4) te je visine etaža potrebno uskladiti s jugoistočnim pročeljem Tvorničke zgrade Gorica koje je potrebno očuvati i obnoviti;

10. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;

11. kao vertikalni prostorni akcent u Ulici Pavla Šubića moguće je planirati dio građevine najveće visine 11 nadzemnih etaža (Pr+10), tlocrtne površine najviše 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 6 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka;

12. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice, osim prema Martićevoj ulici i Ulici Pavla Šubića;

13. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Pavla Šubića, izvan zone raskrižja; preko kolnog pristupa predmetnom zahvatu potrebno je omogućiti i kolni pristup zoni D-Z1;

14. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;

15. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati prije svega uz Martićevu ulicu;

16. krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;

17. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;

18. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;

19. ograđivanje građevne čestice nije moguće;

20. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja rekonstruirane i svih okolnih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

2.4. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA ZA ZONE POSLOVNE (K1) I MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)

Članak 24.

| Oznaka zone | Okvirna površina zone (m ²) | Najveća izgrađenost nadzemno | Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in}) | Najveći broj etaža nadzemno | Najmanji udio prirodnog terena |
|-------------|---|------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| K1-1 | 3.911 | 60 % | 3,0 | Pr+5 (vert. prost. akcent Pr+10) | 10 % |
| M2-1 | 9.348 | postojeće | | | |
| M2-2 | 4.391 | 60 % | 2,5 | Pr+4 (vert. prost. akcent Pr+10) | 10 % |

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 25.

(1) Građevine ili sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama svih namjena.

(2) Unutar obuhvata Plana za rekonstrukciju postojeće građevine u građevinu javne i društvene namjene predviđena je zona D-Z1, a uređenje sadržaja predškolske ustanove (dječjeg vrtića) unutar građevine osnovne namjene planirano je u zoni M1-2, oboje unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta.

(3) Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za javne i društvene sadržaje i građevine javne i društvene namjene te pri njihovu uređenju i gradnji obavezna je primjena načela održivosti, odnosno mjera prilagodbe klimatskim promjenama uz zelenu tranziciju.

(4) Površine svih namjena prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su način i uvjeti gradnje za sve zone prikazani na kartografskim prikazima 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000.

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI NA POVRŠINAMA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE (D) - ZONA D-Z1

Članak 26.

(1) Površina zone D-Z1 odgovara površini javne i društvene namjene (D).

(2) U zoni D-Z1 predviđena je rekonstrukcija Zgrade tvornice pjenice i Zgrade skladišta, obje dio Povijesne graditeljske strukture tvornice 'Arko' i smještene u unutrašnjosti bloka, koje su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, označene kao kategorija B0 (Zgrada tvornice pjenice) i B2 (Zgrada skladišta).

(3) Predviđa se rekonstrukcija prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ①;

2. postojeću izgradnju unutar zahvata je moguće djelomično ukloniti uz obavezu očuvanja i sanacije postojećega građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata te rekonstrukcijske zahvate unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni Zgrade tvornice pjenice, kao i uz obavezu očuvanja i obnove klasicistički oblikovanog sjevernog pročelja Zgrade skladišta (sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu);

3. udio pratećih trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 30 %;

4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 50 %, uključujući i tlocrtnu površinu Zgrade tvornice pjenice te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;

5. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;

6. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 1,5, uključujući i GBP Zgrade tvornice pjenice;

7. najveća nadzemna visina novog dijela građevine, uz sjevernu granicu građevne čestice, je 4 etaže (Pr+3), dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima;

8. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;

9. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelja Zgrade tvornice pjenice i klasicistički oblikovano sjeverno pročelje Zgrade skladišta;

10. planirati parterne pješačke prolaze kroz građevinu, na razini pješačkih površina kojima se iz Vlaške ulice kroz zonu M2-1 preporuča osigurati pristup u obuhvat provedenog gradskog projekta, u cilju formiranja kontinuirane pješačke komunikacije kroz blok; parterne pješačke prolaze obavezno je smjestiti kroz dogradnju između Zgrade tvornice pjenice i sjeverne granice zone D-Z1 te kroz rekonstruirani dio građevine na mjestu Zgrade skladišta, svaki minimalne širine 7 m i visine 1 nadzemne etaže;

11. kolni pristup osigurati iz Ulice Pavla Šubića preko zone K1-1;

12. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;

13. najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren, od čega se minimalno 1000 m² uređuje kao javna parkovna površina, čiji je načelni položaj označen na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000;

14. u sklopu parkovne površine urediti dječje igralište za djecu dobi do 6 godina, minimalne površine 80 m²;

15. krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;

16. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;

17. dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim

građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;

18. ograđivanje građevne čestice nije moguće;

19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja rekonstruirane građevine i svih okolnih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

Članak 27.

Unutar zone D-Z1 nalazi se postojeća trafostanica na izdvojenoj čestici koju je potrebno izmjestiti i predvidjeti zamjensku u sklopu rekonstruirane građevine, u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

3.2. UVJETI UREĐENJA DRUŠTVENIH SADRŽAJA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1) - ZONE M1-1, M1-2

Članak 28.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), u zonama M1-1, M1-2, javni i društveni sadržaji mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ovih odredbi.

3.3. UVJETI UREĐENJA DRUŠTVENIH SADRŽAJA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2) I NA POVRŠINAMA POSLOVNE NAMJENE (K1) - ZONE M2-1, M2-2, K1-1

Članak 29.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) i poslovne namjene (K1), u zonama M2-1, M2-2, K1-1, javni i društveni sadržaji mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI ovih odredbi.

3.4. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA ZA ZONE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 30.

| Oznaka zone | Okvirna površina zone (m ²) | Najveća izgrađenost nadzemno | Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in}) | Najveći broj etaža nadzemno | Najmanji udio prirodnog terena |
|-------------|---|------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|
| D-Z1 | 5.640 | 50 % | 1,5 | Pr+3* | 20 % |

* visina novog dijela građevine, dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 31.

(1) Stambene građevine mogu se smjestiti na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), a stambene prostore moguće je uređivati u sklopu građevine osnovne namjene na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Na području obuhvata Plana površine za gradnju su podijeljene na:

1. pretežito dovršeni dio,
2. obuhvat provedenoga gradskog projekta.

(3) Za gradnju stambenih građevina predviđene su zone M1-1 i M1-2 unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta.

(4) Nove stambene prostore moguće je uređivati unutar mješovite - pretežito poslovne namjene, u zoni M2-2 u obuhvatu provedenoga gradskog projekta, u sklopu građevine osnovne namjene. U zoni M2-1 u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana moguće je zadržavanje postojećih sadržaja stambene namjene.

(5) Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za stambene prostore i građevine stambene namjene te pri njihovu uređenju i gradnji obavezna je primjena načela održivosti, odnosno mjera prilagodbe klimatskim promjenama uz zelenu tranziciju.

(6) Površine svih namjena prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su način i uvjeti gradnje za sve zone prikazani na kartografskim prikazima 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000.

4.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (ZONE M1-1, M1-2)

4.1.1. Zona M1-1

Članak 32.

U zoni M1-1 predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ②;

2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je 75 - 80 %, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih 20 - 25 %;

3. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;

4. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;

5. ulični građevni pravac prema Ulici Marijana Derenčina udaljava se od regulacijskog pravca bloka na način da se poklapa na sjevernom kraju, a na južnom je udaljen 4 m;

6. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;

7. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0;

8. Najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 5 etaža (Pr+4);

9. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;

10. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelje prema Ulici Marijana Derenčina;

11. potrebno je osigurati parterni pješački prolaz kroz obod bloka, minimalne širine 15 m i visine 2 nadzemne etaže, nasuprot Ulici Matka Laginje (k.č.br. 6318/2 k.o. Centar), na razini pješačkog hodnika u Ulici Marijana Derenčina, u cilju omogućavanja vizura na Zgradu tvornice pjenice (zona D-Z1) i radi umrežavanja pješačke komunikacije u blok i kroz blok;

12. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Marijana Derenčina;

13. Potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;

14. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati u dvorišnom dijelu građevne čestice, u sklopu površine namijenjene prije svega pješačkoj komunikaciji;

15. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;

16. uređenje svih zelenih površina u sklopu građevne čestice potrebno je provesti u skladu s uvjetima danima u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;

17. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;

18. ograđivanje građevne čestice nije moguće;

19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja svih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

4.1.2. Zona M1-2

Članak 33.

U zoni M1-2 predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine s više nadzemnih volumena te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ⑤;

2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 80 %, a trgovačke i/ili ugostiteljske namjene najmanje 10 %;

3. u sklopu planirane građevine potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske ustanove (dječjeg vrtića), u skladu s posebnim propisima i zahtjevima nadležnoga gradskog ureda, u dvorišnom dijelu građevine, u prizemlju i/ili na 1. katu, s minimalno 15 m² vanjskog prostora po djetetu na terenu i/ili krovu prizemne etaže;

4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;

5. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja potrebno je uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;

6. ulični građevni pravac prema Ulici Pavla Šubića identičan je regulacijskom pravcu bloka;

7. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.

8. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0;

9. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 6 etaža (Pr+5), usklađena s visinom postojeće građevine na adresi Ulica Pavla Šubića 65, a najveća nadzemna visina dvorišnog dijela građevine je 4 etaže (P+3);

10. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;

11. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelje prema Ulici Pavla Šubića;

12. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Pavla Šubića;

13. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;

14. najmanje 25 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim i niskim zelenilom te ga je potrebno realizirati prije svega u sjeveroistočnom dijelu čestice (s obaveznim pristupom iz dječjeg vrtića), uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog zelenila;

15. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka, uz iznimku ako je krov u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića;

16. uređenje svih zelenih površina u sklopu građevne čestice potrebno je provesti u skladu s uvjetima danima u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;

17. zapadni dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka, uz iznimku ako je u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića;

18. dopušteno je ograđivanje samo onog dijela građevne čestice koji je u funkciji dječjeg vrtića;

19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja svih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

4.2. UVJETI UREĐENJA STAMBENIH POVRŠINA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (ZONE M2-1, M2-2)

Članak 34.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), u zonama M2-1 i M2-2, stambene površine mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI ovih odredbi.

4.3. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA ZA ZONE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE

Članak 35.

| Oznaka zone | Okvirna površina zone (m ²) | Najveća izgrađenost nadzemno | Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in}) | Najveći broj etaža nadzemno | Najmanji udio prirodnog terena |
|-------------|---|------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|
| M1-1 | 2.615 | 60 % | 2,0 | Pr+4 | 10 % |
| M1-2 | 3.790 | 60 % | 2,0 | Pr+5 (dvorišni dio Pr+3) | 25 % |

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 36.

(1) Način i režim uređenja i opremanja infrastrukturom prikazani su na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav, 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav i 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, svi u mjerilu 1:1000.

(2) Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih građevina, i to za:

1. prometni sustav;
2. komunalni sustav;
3. energetski sustav;
4. sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture.

(3) Planom se omogućava povezivanje postojećih građevina na postojeće infrastrukturne mreže unutar postojećih obodnih prometnica.

(4) Detaljno određivanje trasa infrastrukture utvrđuje se lokacijskom dozvolom, odnosno detaljnom tehničkom dokumentacijom.

(5) Svi infrastrukturni zahvati u obuhvatu Plana moraju se obavljati tako da se spriječi narušavanje kakvoće tla bilo kakvim onečišćenjima.

5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA

Članak 37.

(1) Prometno rješenje unutar obuhvata Plana određeno je kartografskim prikazom 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav, u mjerilu 1:1000. U obuhvat Plana nisu uključene obodne ulice, ali za funkcioniranje planiranih zahvata u prostoru te tranziciju u skladu sa zelenim politikama poželjna je njihova rekonstrukcija prema predloženom:

1. Ulica Marijana Derenčina:

1.1. predlaže se ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Vlaške ulice do Martičeve ulice;

1.2. predlaže se izvedba zelenog pojasa s istočne strane kolnika;

2. Martičeva ulica:

2.1. predlaže se ukidanje sjevernog prometnog traka u smjeru zapada;

2.2. predlaže se ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Ulice Marijana Derenčina do Ulice Pavla Šubića;

2.3. predlaže se izvedba biciklističke trake za oba smjera;

2.4. predlaže se izvedba zelenog pojasa sa sjeverne strane kolnika;

3. Ulica Pavla Šubića:

3.1. predlaže se ukidanje uličnog parkiranja na strani obuhvata Plana u dijelu od Trga Eugena Kvaternika do Martičeve ulice;

3.2. predlaže se izvedba zelenog pojasa sa sjeverozapadne strane kolnika;

(2) Navedenim kartografskim prikazom prikazan je prijedlog građevinskog i prometnog rješenja obodnih ulica koje su izvan obuhvata Plana. Njihovo konačno građevinsko i prometno rješenje definirat će se kroz projekte njihove rekonstrukcije.

(3) Prometne površine u obuhvatu provedenoga gradskog projekta mogu se koristiti samo za nemotorizirane korisnike, osim za pristup interventnim vozilima te za pristup parkirališno-garažnim mjestima u podzemnim etažama (pomoću rampa, liftova ili na neki drugi način, s minimalnim zadiranjem u unutrašnjost bloka), dok prometne površine u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana koriste svi korisnici, motorizirani i nemotorizirani.

(4) Planom je predviđeno ukidanje postojećih javnih parkirališta u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, uz Martičevu ulicu i Ulicu Marijana Derenčina.

(5) U zahvatima u prostoru unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta dostavu vozilima visine manje od 2,5 m moguće je riješiti kroz podzemne etaže. Dostavu vozilima visine veće od 2,5 m i privremeno zaustavljanje taksi-vozila potrebno je riješiti obodno na uličnoj mreži formiranjem ugibališta, u neposrednoj blizini zahvata, minimalne duljine 18 m, kako je predloženo navedenim kartografskim prikazom. U slučaju rješavanja dostave i zaustavljanja taksi-vozila obodno na uličnoj mreži, izgradnja potrebnog ugibališta obavezno prethodi realizaciji zahvata u prostoru.

5.1.1. Prometne površine

Članak 38.

(1) Prometne površine u pretežito dovršenom dijelu obuhvaćaju kolno-pješačke i parkirališne površine uz postojeće građevine na formiranim građevnim česticama te ih je

moгуće rekonstruirati i uređivati u skladu s odredbama iz točke 2.2.1. ZONA M2-1 te iz točke 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi.

(2) Unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta prometne površine u razini prizemlja obuhvaćaju isključivo pješačke površine na koje je moguć pristup samo vozilima interventnih službi. Uređenje pješačkih površina provodi se u skladu s odredbama iz točaka 2., 3. i 4., za uvjete i način gradnje u pojedinoj zoni, i točke 5.1.1.2. PJEŠAČKE POVRŠINE ovih odredbi te se mora temeljiti na primjeni odgovarajućih rješenja temeljenih na prirodi.

5.1.1.1. Kolni pristupi

Članak 39.

(1) Na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), oba u mjerilu 1:1000, prikazani su postojeći kolni pristupi građevnim česticama u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana te planirani načelni kolni pristupi zahvatima u obuhvatu provedenoga gradskog projekta.

(2) Kolni i pješački pristup zoni D-Z1 (zahvat u prostoru javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka) obavezno treba osigurati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenim kartografskim prikazima. Pješački pristup moguć je i preko budućih obodnih zahvata u zonama M1-1, M1-2 i M2-2, kao i preko postojećih prometnih površina u zoni M2-1, a primjenom posebnih popisa.

5.1.1.2. Pješačke površine

Članak 40.

(1) Pješačke površine u obuhvatu Plana čine:

1. pješački prilazi obuhvatu provedenoga gradskog projekta preko formiranih čestica u pretežito dovršenom dijelu, ako su uspostavljeni,
2. pješački prolazi kroz nove i rekonstruirane građevine u obuhvatu provedenoga gradskog projekta,
3. otvorene pješačke površine na razini prizemlja u unutrašnjosti bloka u obuhvatu provedenoga gradskog projekta,
4. pješačka proširenja (ulazni trgovi) ispred vertikalnih prostornih akcenata u Martičevoj ulici i Ulici Pavla Šubića.

(2) Pješačke površine su površine namijenjene prije svega neometanoj pješačkoj komunikaciji u blok i kroz blok, u cilju ostvarivanja cjelovitoga otvorenog prostora u unutrašnjosti bloka te pješačkog pristupa javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1.

(3) Pri izradi tehničke dokumentacije i realizaciji pješačkih površina na pojedinoj građevnoj čestici potrebno je:

1. uskladiti ih položajno i oblikovno s izgradnjom na susjednim građevnim česticama kako bi se omogućilo umrežavanje pješačkih komunikacija kroz blok i kreiranje blokovskih zelenih promenada;
2. primijeniti zelena i plava infrastrukturna rješenja;
3. primijeniti propusne obloge i obloge veće reflektivnosti.

(4) Na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000, prikazane su načelne pozicije pješačkih pristupa pješačkim površinama u bloku, kao i pješački tokovi kroz blok u obuhvatu

provedenoga gradskog projekta koje je obavezno ostvariti te pješački tokovi u pretežito dovršenom dijelu koje je preporučeno ostvariti.

(5) Pješačke površine moraju zadovoljavati uvjete definirane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama sa smanjenom pokretljivošću.

(6) Unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta na pješačke površine moguć je pristup i vozilima interventnih službi te one moraju zadovoljiti i uvjete definirane posebnim propisom koji određuje vatrogasne pristupe.

5.1.2. Promet u mirovanju

5.1.2.1. Pretežito dovršeni dio

Članak 41.

(1) Površine za parkiranje u razini prizemlja na dvorišnim dijelovima čestica u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana moguće je, isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite:

1. natkriti nadstrešnicama sa sunčanom elektranom ili sa zelenim krovom,
2. rekonstruirati korištenjem suvremenih mehaniziranih parkirnih sustava za uštedu prostora,
3. opremiti rješenjima za punjenje električnih vozila, u skladu s posebnim propisima.

(2) Ostali uvjeti za rješenje prometa u mirovanju u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana određuju se u skladu s odredbama prostornog plana šireg područja.

5.1.2.2. Obuhvat provedenog gradskog projekta

Članak 42.

(1) Planom je predviđeno da se sav promet u mirovanju u obuhvatu provedenoga gradskog projekta rješava u podzemnim etažama. Na kartografskom prikazu 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže), u mjerilu 1:1000, prikazane su zone nove podzemne gradnje, unutar kojih je moguće smjestiti podzemne etaže, uz uvjet zadovoljavanja minimalnog udjela prirodnog terena.

(2) Načelni kolni pristupi podzemnim garažama u obuhvatu provedenoga gradskog projekta prikazani su u kartografskom prikazu 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), oba u mjerilu 1:1000.

(3) U svim zahvatima u obuhvatu provedenoga gradskog projekta omogućena je izgradnja dviju podzemnih etaža. U objema podzemnim etažama moguće je korištenje suvremenih mehaniziranih parkirnih sustava za uštedu prostora.

(4) Implementaciju rješenja ili pripremu za implementaciju rješenja za punjenje električnih vozila na svim parkirališnim mjestima potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

Članak 43.

(1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) obavezno je osigurati unutar građevne čestice u podzemnim etažama.

(2) Potreban broj PGM određuje se na 1000 m² GBP ovisno o namjeni prostora:

| NAMJENA PROSTORA | PROSJEČNA VRIJEDNOST |
|-------------------------|----------------------|
| stanovanje | 15 ili 1 PGM/stanu |
| trgovine | 40 |
| drugi poslovni sadržaji | 20 |
| restorani i kavane | 50 |

(3) U GBP za izračun PGM-a ne uračunavaju se parkirališne površine i tehničke prostorije.

(4) Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po 1 PGM za:

1. hotele, hostele i pansionere na svake 2 sobe;
2. kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
3. ugostiteljsku namjenu na 4 do 12 sjedećih mjesta.

(5) U spremištima za bicikle potrebno je predvidjeti minimalno 2 parkirališna mjesta po stambenoj jedinici za pohranu bicikala, a spremišta za bicikle potrebno je organizirati i dimenzionirati u skladu s odredbama važećeg pravilnika koji regulira biciklističku infrastrukturu. Minimalni kapacitet biciklističkih parkirališnih površina te dimenzije parkirališnih mjesta za bicikle za ostale sadržaje potrebno je projektirati u skladu s odredbama važećeg pravilnika koji regulira biciklističku infrastrukturu.

Članak 44.

(1) Parkirališna mjesta koja se nalaze u nizu potrebno je planirati u minimalnim dimenzijama $2,50 \times 5,00$ m i između pojedinih mjesta ne smije biti pregrada. Parkirališni prostor za parkiranje dvaju vozila između zidova treba iznositi minimalno širine 5,40 m i duljine minimalno 5,00 m. Parkirališno mjesto koje se nalazi s obje strane između zidova te zasebnu garažu potrebno je planirati u minimalnim dimenzijama $2,80 \times 5,00$ m. Manevarski prostor ispred parkirališno-garažnih mjesta treba iznositi minimalno 6,00 m. Sve dimenzije potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

(2) Minimalno 5 % PGM mora biti planirano za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Minimalna dimenzija okomitog parkirnog mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću iznosi $4,00 \times 5,00$ m. Točan broj i dimenzije pojedinog PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 45.

Unutar obuhvata Plana nije predviđeno uređenje javnih parkirališta i ne planira se gradnja javnih garaža definiranih gradskom odlukom koja regulira organizaciju i način naplate parkiranja, ali se omogućuje javno korištenje do 100 parkirališnih mjesta u sklopu garaže poslovne građevine (zona K1-1) te u sklopu garaže građevine javne i društvene namjene (zona D-Z1).

5.2. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNOG SUSTAVA

Članak 46.

(1) Postojeće stanje i način priključenja prostora na komunalnu infrastrukturu prikazan je na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000.

(2) Komunalna infrastruktura se unutar prostora obuhvata može graditi unutar svih planiranih površina, poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s uvjetima priključenja nadležnih javnopravnih tijela.

(3) Omogućuje se povezivanje postojećih građevina koje se zadržavaju i novih građevina na postojeće komunalne infrastrukturne mreže unutar postojećih obodnih ulica.

(4) Priključak zone D-Z1 na komunalnu infrastrukturu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnoga javnopravnog tijela.

5.2.1. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja sustava vodoopskrbe

Članak 47.

(1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta za pranje javnih površina, zalijevanje javnih zelenih površina te ispiranje sanitarnih čvorova obavezno je, a u pretežito dovršenom dijelu je moguće prikupljanje i korištenje oborinskih voda.

(2) Za ostale sanitarne i protupožarne potrebe za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba vodom iz postojeće javne vodoopskrbne mreže. Za opskrbu vodom građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću vodoopskrbnu mrežu izvedenu u svim obodnim ulicama obuhvata Plana.

(3) Način priključenja budućih građevina u obuhvatu Plana na postojeću vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.

(4) Priključak zone D-Z1 na javnu vodoopskrbnu mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.

(5) Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

(6) Dimenzije priključnih vodova vodoopskrbne mreže unutar obuhvata Plana te način i mjesta priključenja vodoopskrbne mreže (hidrantske mreže) treba odrediti hidrauličkim proračunom.

(7) Planom se omogućava rekonstrukcija i izmjena mjesta postojećih vodoopskrbnih priključaka, a ovisno o posebnim uvjetima nadležne komunalne službe (sve u skladu s Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga).

(8) Obavezno je osigurati mjesta s javno dostupnom pitkom vodom u zoni D-Z1, a preporuča se i u preostalom dijelu obuhvata Plana.

5.2.2. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja sustava odvodnje

Članak 48.

- (1) Potrebno je odvojiti oborinsku od fekalne odvodnje.
- (2) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta obavezno je, a u pretežito dovršenom dijelu je moguće, prikupljanje oborinskih voda i korištenje za pranje javnih površina, zalijevanje javnih zelenih površina te ispiranje sanitarnih čvorova.
- (3) U procesu rekonstrukcije parkirališnih mjesta na terenu u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana potrebno je razmotriti paralelno rješavanje parkirališnih mjesta i oborinskih voda, primjerice integracijom mehanizama prikupljanja i gospodarenja oborinskim vodama.
- (4) Za područje obuhvata Plana omogućuje se spoj na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Za nove građevine projektirati i izgraditi priključke na vodonepropusan način spojem na postojeće javne kanale izvedene u svim obodnim ulicama uz obuhvat Plana.
- (5) Način priključenja budućih građevina u obuhvatu Plana na postojeći sustav javne odvodnje izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.
- (6) Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (7) Priključak zone D-Z1 na sustav javne odvodnje u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.

5.3. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA ENERGETSKIH SUSTAVA

Članak 49.

- (1) Energetske potrebe građevina unutar obuhvata Plana podmirivat će se električnom energijom, toplinskom energijom ili energijom iz obnovljivih izvora, pri čemu investitor pojedinog zahvata u prostoru odabire izvore energije koji su mu najprihvatljiviji.
- (2) Kao opcije za zadovoljavanje potreba za energijom za grijanje, hlađenje te pripremu potrošne tople vode planiran je spoj na centralni sustav grijanja Grada Zagreba (toplinarstvo) ili primjena obnovljivih izvora energije koji ne uključuju izgaranje koje proizvodi emisije stakleničkih plinova i/ili druge onečišćivače.

Članak 50.

- (1) Postojeće stanje i način priključenja prostora na energetska infrastrukturu prikazan je na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000.
- (2) Energetska infrastruktura se unutar prostora obuhvata može graditi unutar svih planiranih površina, poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s uvjetima priključenja nadležnih javnopravnih tijela.
- (3) Omogućuje se povezivanje postojećih građevina koje se zadržavaju i novih građevina na postojeću energetska infrastrukturu mrežu unutar postojećih obodnih ulica.

(4) Priključak zone D-Z1 na energetska infrastrukturu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog javnopravnog tijela.

5.3.1. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja sustava elektroopskrbe

Članak 51.

(1) Na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustavi i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000, prikazana je niskonaponska i srednjonaponska elektroenergetska mreža.

(2) Omogućuje se gradnja nove i rekonstrukcija postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih i/ili povećanjem instalirane snage postojećih trafostanica.

(3) Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(4) Polaganje novih, kao i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(5) Na trasi elektroenergetskih kabljskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja. Unutar koridora 2 m obostrano (ukupno 4 m) s obzirom na položaj elektroenergetskih kabljskih vodova nije dopušteno planirati drvorede i slične nasade.

(6) Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kabljskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

Članak 52.

(1) Za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba električnom energijom iz postojeće elektroenergetske mreže. Za opskrbu električnom energijom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću elektroenergetsku mrežu, odnosno na trafostanice smještene unutar obuhvata Plana ili u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

(2) Priključak zone D-Z1 na elektroenergetsku mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(3) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih građevina definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaku pojedinu građevinu u fazi ishoda investicijsko-tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.

(4) Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta postojećih trafostanica unutar obuhvata Plana uzimajući u obzir potrebe novih potrošača. Unutar obuhvata Plana, moguće je rekonstruirati ili izmjestiti postojeće kao i planirati nove trafostanice.

(5) Trafostanica se može smjestiti unutar nove/rekonstruirane građevine.

(6) Pristup novim trafostanicama treba predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu elektroenergetske opreme.

5.3.2. Uvjeti rekonstrukcije mreže prirodnog plina

Članak 53.

U obuhvatu provedenoga gradskog projekta unutar obuhvata Plana nije predviđeno korištenje prirodnog plina kao energenta te je predviđeno uklanjanje postojeće infrastrukture distribucije prirodnog plina.

5.3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja toplovodne mreže

Članak 54.

(1) Napajanje novih/rekonstruiranih građevina toplinskom energijom unutar obuhvata Plana predviđa se priključkom na produžetak postojeće infrastrukture položene izvan obuhvata Plana, u koridoru javne prometne površine Ulice Marijana Derenčina, jugozapadno od granice obuhvata, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000.

(2) Planirane/rekonstruirane građevine je moguće priključiti na centralni toplinski sustav prema uvjetima iz prethodne termoenergetske suglasnosti (PES) koju je investitor obvezan ishoditi.

(3) Minimalne dopuštene udaljenosti distribucijske mreže centralnoga toplinskog sustava od postojećih i planiranih instalacija i građevina određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

5.3.4. Uvjeti korištenja energije iz obnovljivih izvora

Članak 55.

(1) Za gradnju novih zgrada javne i društvene namjene predlaže se da 100 % godišnje isporučene energije za rad tehničkih sustava u zgradi bude podmireno iz obnovljivih izvora, dok se za gradnju i rekonstrukciju ostalih zgrada uvjeti definiraju u skladu s posebnim propisima.

(2) Ugradnja uređaja za opskrbu energijom iz obnovljivih izvora moguća je isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

5.4. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA SUSTAVA ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 56.

(1) Na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000, prikazano je izvedeno stanje podzemne elektroničke komunikacijske mreže.

(2) Planom se omogućuje gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar koridora obodnih ulica.

(3) Priključak zone D-Z1 na elektroničku komunikacijsku mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu,

no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog operatera.

(4) Uz postojeće i planirane trase omogućuje se postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjskih kabinet-ormarića) za smještanje elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

(5) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog operatera i pravilima struke.

(6) Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Članak 57.

(1) Zelene površine unutar Plana dijele se prema oblikovno-funkcionalnim karakteristikama na:

1. parkovnu površinu,
2. drvorede uz ulice,
3. zelene krovove i zidove,
4. zelene površine uz dječji vrtić,
5. postojeći sklop visokostablašica.

(2) Prilikom uređenja svih zelenih površina obavezna je primjena zelenih i plavih infrastrukturnih rješenja.

(3) Sve zelene površine na području obuhvata Plana urediti prema odgovarajućem projektu izrađenom u skladu s ovim planom.

6.1. PARKOVNA POVRŠINA

Članak 58.

(1) Unutar obuhvata Plana, u zoni D-Z1, predviđeno je uređenje parkovne površine. Minimalna površina parkovne površine je 1000 m², a načelna lokacija vidljiva je na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.

(2) Strukturu parkovne površine čini prevladavajuće vegetacijska komponenta, uređena pretežito visokom vegetacijom, pješačke komunikacije te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika (urbana oprema i sl.), uključujući i dječje igralište najmanje površine 80 m².

(3) Uz sadnju visokog zelenila udomaćenih biljnih vrsta (stablašice i ostale drvenaste biljke s integriranim kišnim vrtovima) ove površine uređuju se kao žarišta urbanog korištenja - otvoreni blokovski boravak, s postavom elemenata urbane opreme kao što su: rasvjeta, klupe i oprema za sjedenje i odmor, umjetničke instalacije, vodene instalacije, koševi za otpatke, smjerokazi te urbani mobilijari za različita privremena događanja i prigodne aktivnosti.

(4) U dijelu parkovne površine uz dječje igralište potrebno je izbjegavati biljne vrste s trnjem i otrovnim plodovima.

(5) Na površini parkovne površine dopušteno je po potrebi vođenje infrastrukturnih vodova. Infrastrukturne vodove ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugrozi vrijedno zelenilo. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi vrste čiji korijen ne prelazi dubinu od 50 cm.

(6) Gradnja građevina na parkovnoj površini nije moguća.

(7) Parkovna površina se uređuje sukladno odgovarajućoj projektnoj dokumentaciji za zahvat u prostoru unutar kojeg se nalazi.

6.2. DRVOREDI UZ ULICE

Članak 59.

(1) Lokacije postojećeg i novoplaniranog drvoreda uz ulice prikazane su na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.

(2) Postojeći drvored uz ulicu nalazi se u zoni M2-1, ispred građevine na adresi Vlaška ulica 108, a novi drvored je planiran uz Martićevu ulicu, u zonama M2-2 i K1-1.

(3) Postojeći drvored javora, kao vrijedan ambijentalni element, potrebno je očuvati u cijelosti, eventualno uz ukidanje prometa u mirovanju i umjesto toga uređivanje pješačke površine.

(4) Novi drvored uz Martićevu ulicu planira se na površini postojećega zelenog pojasa s visokim i niskim zelenilom. Pri uređenju novog drvoreda potrebno je zadržati postojeća kvalitetna stabla, nadopuniti ih novim stablima bjelogoričnih i/ili crnogoričnih udomaćenih vrsta te voditi računa da se ne zaklanja preglednost u zoni raskrižja. Uređenje novog drvoreda uz Martićevu ulicu provest će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se drvored nalazi.

6.3. ZELENI KROVOVI I ZIDOVI

Članak 60.

(1) Zeleni krovovi u obuhvatu Plana obavezni su u svim zonama u obuhvatu provedenoga gradskog projekta na razini svih etaža, a preporučuju se na istacima, terasama i lođama (kao zeleni vrtovi) i kod rekonstrukcija u pretežito dovršenom dijelu. Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica / atrij i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja.

(2) U obuhvatu provedenoga gradskoga projekta preporuča se koristiti i zelene fasadne i/ili zabatne zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

(3) U pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana pri rekonstrukcijama se preporuča izvedba zelenih krovova i zelenih zidova, uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

(4) Uređenje zelenih krovova i zelenih zidova provest će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se nalaze.

6.4. ZELENE POVRŠINE UZ DJEČJI VRTIĆ

Članak 61.

(1) Zelene površine uz dječji vrtić funkcionalno su prilagođene boravku djece najmlađe dobi, kojih su sastavnice uređenja elementi kojima će se osigurati siguran, zaštićen i atraktivan prostor za boravak djece na otvorenome. Osnova krajobraznog uređenja u ovoj namjeni je vegetacijski sklop bogate tlocrtne i gabaritne reljefnosti, koji je u funkciji prirodnog zasjenjenja prostora za igru i boravka na otvorenom. U sklop zelenih površina uz dječji vrtić, opremljenih

sadržajima za dječju igru, treba uvrstiti širu paletu dendrološkog materijala da bi se stvorili poligoni za spoznajno-edukativne aktivnosti.

(2) S obzirom na to da se dječji vrtić nalazi u građevini druge namjene, zelene površine za vanjski boravak djece potrebno je osigurati unutar građevne čestice (15 m² vanjskog prostora po djetetu, od čega je ozelenjeno min. 50 %), zaštićeno od mogućih utjecaja iz preostalog dijela građevine, s pojasom razdjelnoga zaštitnog zelenila prema obodnim česticama i uz uvjet neometanog i sigurnog izlaska djece na površine za vanjski boravak.

(3) Zelene površine uz dječji vrtić uređivat će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se dječji vrtić nalazi.

6.5. POSTOJEĆI SKLOP VISOKOSTABLAŠICA

Članak 62.

Na česticama postojećih građevina na adresi Trg Eugena Kvaternika 12 - Ulica Pavla Šubića 69 i Ulica Pavla Šubića 65 - 67, u dvorišnom prostoru, nalazi se kvalitetan sklop visokostablašica, kako je označeno na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, koje je potrebno očuvati u skladu s točkom 8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi.

7. PARCELACIJA

Članak 63.

Planom su površine unutar obuhvata Plana podijeljene na:

1. pretežito dovršeni dio,
2. obuhvat provedenoga gradskog projekta.

Članak 64.

Unutar pretežito dovršenog dijela potrebno je zadržati postojeću parcelaciju. Nije moguće ni spajanje ni dijeljenje postojećih građevnih čestica.

Članak 65.

- (1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta planirano je 5 zahvata u prostoru:
1. zahvat oznake ① koji obuhvatom odgovara zoni D-Z1 (obuhvaća središnji dvorišni dio bloka, javne i društvene namjene);
 2. zahvat oznake ② koji obuhvatom odgovara zoni M1-1 (obuhvaća središnji zapadni dio bloka, uz Ulicu Marijana Derenčina, mješovite - stambeno-poslovne namjene);
 3. zahvat oznake ③ koji obuhvatom odgovara zoni M2-2 (obuhvaća jugozapadni dio bloka, na uglu Ulice Marijana Derenčina i Martičeve ulice, mješovite - poslovno-stambene namjene);
 4. zahvat oznake ④ koji obuhvatom odgovara zoni K1-1 (obuhvaća jugoistočni dio bloka, na uglu Martičeve ulice i Ulice Pavla Šubića, poslovno-hotelske namjene);
 5. zahvat oznake ⑤ koji obuhvatom odgovara zoni M1-2 (obuhvaća istočni dio bloka uz Ulicu Pavla Šubića te sjeveroistočni dvorišni dio bloka, mješovite - stambeno-poslovne namjene).

(2) Zahvati u prostoru prikazani su na kartografskom prikazu 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, u mjerilu 1:1000.

(3) Prostorni pokazatelji veličine planiranih zahvata u prostoru:

| OZNAKA ZAHVATA U PROSTORU | POVRŠINA* (m ²) |
|---------------------------|-----------------------------|
| ① | 5.640 m ² |
| ② | 2.615 m ² |
| ③ | 4.391 m ² |
| ④ | 3.911 m ² |
| ⑤ | 3.790 m ² |
| UKUPNO | 20.347 m ² |

*U tablici je prikazan približni izračun površina te su moguća manja odstupanja

(4) Građevne čestice u obuhvatu provedenoga gradskog projekta formirat će se od jednog zahvata u prostoru.

(5) Oblik i veličina zahvata u prostoru određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana te će se u daljnjem postupku precizno odrediti prema geodetskoj izmjeri.

8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 66.

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, te su definirane odredbama ovog plana.

8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 67.

(1) U obuhvatu Plana nema evidentiranih ni zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode.

(2) Konzervatorskom podlogom evidentirani su sljedeći vrijedni prirodni elementi unutar i neposredno uz područje obuhvata Plana, koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. i za koje je ovim planom određena obveza očuvanja:

1. drvodredni niz javora uz Vlašku ulicu, na čestici postojeće građevine na adresi Vlaška 106 - 108;

2. drvodredni niz javora u koridoru Vlaške ulice, ispred postojećih građevina na adresi Vlaška ulica 118 - 126;

3. sklop visokostablašica u dvorišnom prostoru, na česticama postojećih građevina na adresi Trg Eugena Kvaternika 12 - Ulica Pavla Šubića 69 i Ulica Pavla Šubića 65 - 67.

(3) Drvodredne nizove javora u Vlaškoj ulici potrebno je razmatrati kao sastavni dio bloka i pri promišljanju prostora predvidjeti njihovo očuvanje u cijelosti.

(4) Nužno je očuvanje kvalitetnog sklopa visokostablašica u dvorišnom prostoru.

(5) Potrebno je povećati udio parkovnih površina i zelenila u svim oblicima zastupljenosti u cijelom obuhvatu Plana kako bi se optimalno nadogradile vrijednosti bloka.

8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 68.

(1) Područje obuhvata Plana dio je Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, zona zaštite "B" - područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.

(2) Iz konzervatorske valorizacije predmetnog bloka u obuhvatu Plana, dane na kartografskom prikazu 3., proizašle su detaljne konzervatorske propozicije za izradu Plana.

(3) Konzervatorska podloga odredila je u obuhvatu Plana dvije moguće vrste zahvata:

1. zaštita povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko,
2. nova gradnja i uređenje bloka.

(4) U daljnjem postupku revitalizacije predmetnog bloka, a u cilju obnove i sanacije Zgrade tvornice pjenice te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorice i Zgrade skladišta, potrebno je provesti detaljna konzervatorsko-restauratorska istraživanja koja, uz analizu i istraživanje povijesne i arhitektonsko-urbanističke dokumentacije, obuhvaćaju i detaljne konzervatorsko-istražne radove na njima.

8.2.1. Detaljne mjere zaštite povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko

Članak 69.

(1) Upravna zgrada (Vlaška ulica 116) - Omogućava se sanacija i održavanje bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevine, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

(2) Zgrada tvornice pjenice (u unutrašnjosti bloka) - Omogućava se očuvanje i sanacija postojećega građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata zgrade prema izvornom, odnosno postojećem stanju uz prethodnu analizu stanja konstrukcije i detaljan arhitektonski snimak postojećeg stanja građevine, restitucija oblikovnih karakteristika pročelja i krovništa, rekonstrukcijski zahvati unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

(3) Zgrada skladišta (u unutrašnjosti bloka, južno od Upravne zgrade) - Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnoga klasicistički oblikovanog dijela sjevernog pročelja Zgrade skladišta i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

(4) Tvornička zgrada Gorica (Ulica Pavla Šubića 55) - Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnoga klasicistički oblikovanog dijela jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, te očuvanje i obnova reklame Gorica, sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

(5) Ostale pogonske, prateće i pomoćne zgrade (u cijelom obuhvatu) - Omogućava se uklanjanje građevina.

(6) Podrumski prostori (u cijelom obuhvatu) - Omogućava se uklapanje u strukturu nove izgradnje, eventualno uklanjanje uz očuvanje karakterističnih izvornih elemenata.

(7) Postojeća stambena i poslovna izgradnja (uz Ulicu Marijana Derenčina, Vlašku ulicu, Trg Eugena Kvaternika i Ulicu Pavla Šubića) - Omogućava se sanacija i zadržavanje, bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevina, uz mogućnost rekonstrukcije i prenamjene prema konzervatorskim propozicijama.

8.2.2. Detaljne mjere zaštite za novu gradnju i uređenje bloka

Članak 70.

(1) Potrebno je zadržati kontinuitet i postojeće građevne pravce u Ulici Pavla Šubića i Ulici Marijana Derenčina, determinirane postojećom izgradnjom na adresama Ulica Pavla Šubića 65 - 69 i Ulica Marijana Derenčina 1.

(2) Visinu nove obodne izgradnje potrebno je uskladiti s mjerilom postojeće stambeno-poslovne gradnje na obodu bloka i neposrednog okruženja bloka s mogućnošću nadogradnje Tvorničke zgrade Gorica.

(3) Posebnu pozornost treba posvetiti promišljanju i oblikovanju arhitekture novih građevina, posebice onih u koje se kao čitljiva memorija ugrađuje i obnavlja povijesna struktura pročelja.

(4) Potrebno je omogućiti javne prolaze u prostor bloka, otvorene i zatvorene prostore javnog korištenja za namjene primjerene vrijednosti lokacije, cjelovito uređenje partera, zelenih površina te urbane i komunalne opreme.

(5) Obavezno je zadržavanje kontinuiteta dubine ulične izgradnje koja ne smije značajno prelaziti postojeću stambenu izgradnju na adresi Ulica Pavla Šubića 65 - 69.

(6) Potrebno je pažljivo promišljanje pozicioniranja i volumena visokih građevina kao akcenata ulaza u blok sa širim zonama javnih prolaza u prizemlju i uz preporuku uvlačenja od građevnog pravca u cilju očuvanja transparentnosti ulične izgradnje (nije prihvatljiva kontinuirana visoka izgradnja).

(7) Potrebno je planirati šire zone javnih prolaza u prizemlju zgrada na obodu bloka za potrebe pješačkog povezivanja unutrašnjosti bloka i otvaranja vizura na industrijsku baštinu (Zgradu tvornice pjenice).

(8) Omogućava se izgradnja u unutrašnjosti bloka, maksimalne visine jedne nadzemne etaže, s prohodnim zelenim krovom, uz planiranje većih slobodnih javnih površina na razini prizemlja i na razini krova.

(9) Omogućava se podzemna izgradnja (zonu podzemne izgradnje potrebno je uskladiti s konzervatorskim elaboratom).

(10) Omogućava se izgradnja građevina javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka, gabarita po uzoru na Zgradu tvornice pjenice, s maksimalno otvorenim prizemljem, u cilju stvaranja javnih pješačkih površina i otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.

(11) Obavezno je stvaranje slobodnih, neizgrađenih javnih prostora - trga, prolaza, pješačkih ulica i sl., sve u cilju otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.

(12) Obavezna je prezentacija uređenih i obnovljenih pročelja Zgrade tvornice pjenice, pročelja Zgrade skladišta i Tvorničke zgrade Gorica, s reklamom Gorica, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 71.

- (1) Planom se predviđa sustav izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja otpada.
- (2) Za sve nove građevine prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada osiguravaju se u sklopu građevina uz uvjet da je do njih na udaljenosti do 10 m omogućen kolni pristup dimenzioniran na osovinski pritisak od 100 kPa.
- (3) Lokacije za postavljanje posuda za sakupljanje posebnih vrsta otpada odredit će se izvan koridora obodnih ulica na građevnim česticama i oblikovati na temelju prostornog i hortikulturnog rješenja građevne čestice.
- (4) U obuhvatu Plana nije moguća izgradnja reciklažnog dvorišta.
- (5) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi posebnih propisa kojima se uređuje sustav gospodarenja otpadom.

10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 72.

- (1) Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.
- (2) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša zaštitom tla, čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

10.1. ZAŠTITA TLA

Članak 73.

- (1) Mjere zaštite tla provode se osiguravanjem čistoće prostora i sprečavanja zagađenja planiranjem sustava izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada, kao i izgradnjom nepropusnog sustava odvodnje.
- (2) U cilju zaštite tla potrebno je kvalitetno održavati i štiti zelene površine, ozelenjene dijelove građevina (zelene krovove i zelene zidove) i građevinskih čestica te prostore koji još nisu privedeni planskoj namjeni.

10.2. ZAŠTITA VODA

Članak 74.

- (1) Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje.
- (2) Mjere zaštite podzemnih voda, osim u skladu s odredbama posebnih propisa, provode se:
 1. izgradnjom javnoga vodoopskrbnog sustava i obvezom priključenja svih građevina na njega;
 2. izgradnjom javnoga vodonepropusnog sustava odvodnje s odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta i obvezom priključenja svih građevina na njega;

3. trajnom obavezom kontrole vodonepropusnosti sustava odvodnje;
4. izgradnjom oborinske odvodnje u sklopu kolnih i/ili pješačkih površina s obaveznom ugradnjom dodatnih pročistača i odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta;
5. pri korištenju kolnih i/ili pješačkih površina, osim provođenja posebnih mjera zaštite obavezno je i praćenje utjecaja kolnih i/ili pješačkih površina na stanje podzemnih voda;
6. sustavnim praćenjem stanja podzemnih voda na području zone;
7. osiguranjem prirodnog toka voda preko zelenih površina (prirodnog terena, zelenih krovova).

(3) Na predmetnoj lokaciji, koja se nalazi u III. vodozaštitnoj zoni, posebno se zabranjuje:

1. ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
2. skladištenje i odlaganje otpada,
3. građenje prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodni prijamnik.

10.3. ZAŠTITA I POBOLJŠANJE KAKVOĆE ZRAKA

Članak 75.

(1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja postojeće prve kategorije kakvoće zraka.

(2) Mjere zaštite zraka provode se:

1. odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode;
2. planiranjem energetske učinkovite gradnje;
3. omogućavanjem sadnje visoke i niske vegetacije, na prirodnom terenu te zelenim krovovima i zidovima.

10.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 76.

(1) Mjere zaštite od buke provode se:

1. planiranjem namjene prostora, orijentacijom te gradnjom građevina u skladu s odredbama posebnih propisa;
2. sadnjom visokog zelenila;
3. izvedbom zelenih krovova i zidova;
4. planiranjem drvoreda u koridorima obodnih ulica.

(2) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od buke.

10.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

10.5.1. Zaštita od požara

Članak 77.

U obuhvatu Plana moguće je graditi uz sljedeće mjere zaštite od požara:

1. pri građenju i rekonstrukciji građevina unutar obuhvata Plana, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je projektirati u skladu s posebnim propisima koji reguliraju zaštitu od požara;

2. prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava unutar obuhvata Plana potrebno je planirati izgradnju hidrantske mreže sukladno posebnim propisima koji reguliraju hidrantske mreže;

3. prilikom gradnje i rekonstrukcije građevina unutar obuhvata Plana potrebno je graditi u skladu s posebnim propisima koji reguliraju sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama;

4. prilikom gradnje i rekonstrukcije kolnih i/ili pješačkih površina unutar obuhvata Plana potrebno je poštivati odredbe posebnih propisa koji reguliraju vatrogasne pristupe.

10.5.2. Zaštita i sklanjanje stanovništva

Članak 78.

(1) Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i imovine osigurat će se prohodnost ulica i javnih površina u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja te obvezom da, ako je međusobni razmak građevina manji od $h_1/2 + h_2/2 + 5$ m, projektnom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija tih građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama. Navedeno se odnosi i na različite nadzemne volumene iste građevine.

(2) Za sklanjanje građana planira se korištenje podrumskih i drugih prostorija u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te komunalnih i drugih građevina ispod površine tla namijenjene javnoj uporabi kao što su garaže, trgovine i drugi pogodni prostori.

11. SPREČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA

Članak 79.

(1) Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko-tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

(2) Građevine unutar obuhvata Plana potrebno je projektirati tako da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

(3) Nove građevine stambeno-poslovne namjene s deset i više stanova potrebno je projektirati tako da je moguća njihova jednostavna prilagodba za pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti, u najmanje jednom stanu na svakih deset stanova.

(4) U skladu s posebnim propisima, potrebno je osigurati određen broj parkirališnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirališnih mjesta te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima s iskošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 80.

Izgradnja građevina i uređenje prostora na području obuhvata Plana provodit će se na temelju ovog plana i sukladno važećim zakonima i posebnim propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

12.1. OBVEZA PROVEDBE JAVNIH NATJEČAJA

Članak 81.

(1) Radi dobivanja što kvalitetnijeg prostorno-funkcionalno-oblikovnog rješenja obavezna je provedba javnog natječaja za sve zahvate u obuhvatu provedenoga gradskog projekta, kako je označeno na kartografskom prikazu 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, u mjerilu 1:1000.

(2) Propozicije za provedbu javnih natječaja određene su tekstualnim odredbama i kartografskim prikazima ovog plana.

12.2. DRUGE MJERE

Članak 82.

Građevine čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj Planom mogu se, do privođenja konačnoj namjeni, održavati i sanirati u postojećim gabaritima.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 83.

(1) Plan je izrađen u 6 (šest) izvornika ovjerenih pečatom Gradske skupštine Grada Zagreba i potpisom predsjednika Gradske skupštine Grada Zagreba.

(2) Izvornici Plana čuvaju se u dokumentaciji prostora.

Članak 84.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 024-01/23-03/515

URBROJ: 251-16-04-23-6

Zagreb, 13. prosinca 2023.

