
**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
MÜLLEROV BREG
-PRIJEDLOGA PLANA**

S A Ž E T A K Z A J A V N O S T

UVOD

Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i Statuta Grada Zagreba (Sl. gl. Grada Zagreba 19/99, 19/01, 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06, 18/06, 7/09, 16/09, 25/09 i 10/10) Gradsko skupština Grada Zagreba je na 34. sjednici, održanoj 28. veljače 2012. godine, donijela Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Müllerov breg (Sl. gl. Grada Zagreba 3/2012) te je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet kao Nositelj izrade dostavio primjerak Odluke o izradi s pozivom na dostavu zahtjeva za izradu Plana tijelima i osobama određenim posebnim propisima.

Odlukom o izradi utvrđeni su osnovni ciljevi i programska polazišta Urbanističkog plana uređenja Müllerov breg kojima će se utvrditi uvjeti i mogućnosti izgradnje građevina stambene, poslovne i društvene namjene te konsolidacije gradskog područja kroz privođenje planskoj namjeni i transformaciju u prostor visokog urbaniteta i to naročito:

- uređenje prostora obuhvata u skladu s definiranim planskom namjenom, prirodnim i urbanim karakteristikama okolnog prostora te postojećom izgradnjom u kontaktnim zonama
- osiguranje planskih preduvjeta za izgradnju novih prometnih koridora u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora
- utvrđivanje pokazatelja kojima se određuju uvjeti izgradnje građevina stambene, poslovne i društvene namjene
- funkcionalna i oblikovna rješenja primjerena gradskom prostoru kroz planiranje primjerene gustoće stanovanja i koeficijenta iskoristivosti.

1. POLAZIŠTA

1. 1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja Müllerov breg obuhvaća neizgrađeno građevinsko područje naselja ukupne površine od 28,17 ha. Prema teritorijalnoj podjeli Grada Zagreba područje Müllerovog brega nalazi se na području Gradske četvrti Črnomerec smještene u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba. Prostor obuhvata Plana omeđen je Kustošijanskom odnosno Kvaternikovom ulicom na zapadu, Ulicom Črnomerec na istoku te kompleksom Ciglane Zagreb d.d. smještenim uz Ilicu na jugu, dok prema sjeveru prostor duboko zadire u Zagrebačku goru.

Obronak Müllerovog brega nekada se pružao gotovo do Ilice, ali je izgradnjom ciglane veliki dio brijega iskapanjem gline nestao. Prostor obuhvata je trokutastog oblika, nagnut od sjevera prema jugu. Teren se spušta prema jugu preko dva platoa koja dijeli pokos nastao iskopom gline visinske razlike od oko 30 m dok ukupna visinska razlika od krajnjega sjevernog do krajnjega južnog dijela iznosi oko 90 m. Područje između ciglane i ovog pokosa je prilično devastirano jer iskop gline nije saniran, pa je teren pun manjih depresija, djelomično ispunjenih vodom. Na tom su se dijelu zadržala i dva bazena koja su nekada služila za tehnološke potrebe ciglane. Ovaj dio, južno od pokosa je, gotovo u potpunosti, obrastao šikarom dok su sjeverni dio nekada pokrivali voćnjaci.

U ulici Ilica je organiziran javni prijevoz, prigradski autobusni i tramvajski, a jugoistočno od lokacije Plana se nalazi okretište tramvaja. Nešto dalje, južno od predmetnog područja prolazi željeznička pruga uz koju

je smještena i željeznička postaja. Obzirom na povoljan prometni položaj, blizinu glavne gradske prometnice (Ilica) i javnog prijevoza, blizinu centra grada, prometnu i komunalnu opremljenost okolnog prostora te okolnu pretežito stambenu izgradnju, predmetno je područje izuzetno privlačno za privođenje stambenij i stambeno-poslovnoj namjeni.

1. 2. OBVEZE IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

1.2.1. Korištenje i namjena prostora

Prema kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000 područje obuhvata plana je planirano kao površina mješovite namjene - M. na područjima mješovite namjene – M je moguće „graditi i uređivati prostore iz mješovite – pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2“, a pretežitost namjene M1 ili M2 određuje se provedbenim dokumentima prostornog uređenja i definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

1.2.2. Obveza izrade detaljnijeg dokumenta prostornog uređenja

Prema Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba (Sl.gl.Grada Zagreba 16/07, 8/09), kartografskom prikazu 4.a. Urbana pravila i članku 101. područje Müllerovog brega spada u gradske projekte. Za gradske projekte provodi se javni anketni urbanističko-arhitektonski natječaj. Na temelju rezultata natječaja za gradske projekte definiraju se urbana pravila za uređenje i izgradnju predmetnog prostora kao osnova za izradu Urbanističkog plana uređenja. Obveza izrade UPU Müllerov breg određena je člankom 83. ove Odluke i kartografskim prikazom 4b) Procedure urbano-prostornog uređenja.

1.2.3. Urbana pravila

Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu, mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda i s potrebnim brojem parkirališnih mjesta. U gradnji visokih građevina na regulacijskoj liniji ili na rubu rezervacije proširenja prometne površine, balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su iznad javnoprometne površine ili prostora rezervacije, ako je koridor ulice ili prostor rezerviran za proširenje najmanje širine 15,0 m. Balkoni, lođe, istaci i sl. mogu se planirati najniže u razini poda druge nadzemne etaže. Najveća visina građevine je devet nadzemnih etaža.

Na područjima „nove regulacija na neizgrađenom prostoru“ potrebno je osigurati minimalno 3 m² javne parkovne površine po stanovniku na područjima gdje se planira stambena gradnja.

Za UPU Müllerov breg određena je konsolidacija neizgrađenog prostora Müllerovog brega stambenom izgradnjom uz poštivanje prirodnih obilježja krajolika, definiranje novih javnih prostora i pratećih sadržaja naselja (športska dvorana, dvorana za kulturu), transformacija u prostor visokog urbaniteta, poboljšanje prometne integracije ovog dijela grada.

1.2.4. Promet

Novoplanirane ulice ne mogu biti uže od 9,0 metara, osim, iznimno, 7,5 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine. Planirana slijepa ulica može biti najduža do 180 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila. Planirani pristupni put do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, s tim da je najduži 75 m i na njega se veže najviše pet individualnih stambenih građevina s najviše tri stana. Ulice se mogu graditi etapno i po dužini i širini.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1000 m² građevinske (bruto) površine, ovisno o namjeni prostora u građevini. U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. OSNOVNA NAMJENA I NAČIN KORIŠTENJA PROSTORA

Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana planirane su kao:

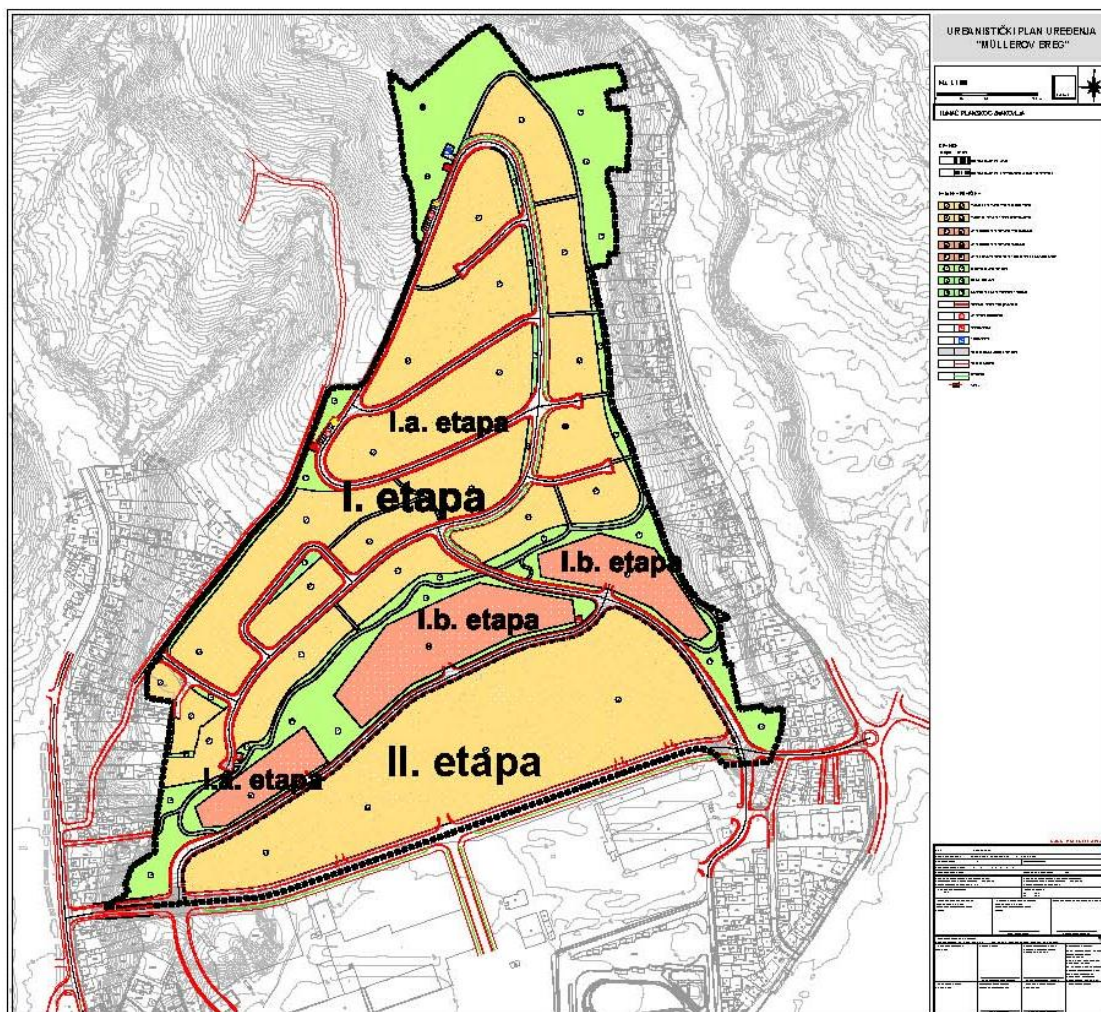
- mješovita - pretežito stambena namjena (M1) gdje je moguće graditi niske samostojeće građevine (do tri nadzemne etaže)
- mješovita - pretežito poslovna namjena (M2) gdje je moguće graditi visoke građevine (do devet nadzemnih etaža)
- školska ustanova (D5) odnosno osnovna škola sa 16 razreda -
- predškolska dječja ustanova (D4) kapaciteta približno 200 djece
- građevina za kulturu i sport (D) gdje je planirana gradnja sportske dvorane površine oko 1800 m² s vanjskim igralištem i prostorom za mjesnu samoupravu površine oko 250 m²
- zaštitne zelene površine (Z-1)
- dječje igralište (Z-2)
- kultivirane zelene površine – voćnjak (Z-3)

- površine prometnica te infrastrukturnih sustava i građevina (trafostanica - IST, vodosprema-ISV).

U zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1) moguće je graditi i poslovne i druge prateći sadržaji koji dopunjuju stanovanje, ali ga istodobno ne ometaju.

U zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) moguće je graditi i jednonamjenske građevine poslovne, stambene i javne i društvene namjene s tim da ukupni GBP poslovne namjene mora iznositi najmanje 60% ukupnog nadzemnog GBP-a zone.

Zaštitne zelene površine (Z-1) formiraju se radi zaštite od erozije na padinama visokog nagiba, uz rubove naselja radi zaštite od buke, zaštite zraka, vizualne zaštite i dr. te na području dodira dviju različitih namjena kao tampon zone. Dječja igrališta (Z-2) se grade na Planom utvrđenim lokacijama i/ili unutar zona zaštitnih zelenih površina (Z-1), a ukupna površina iznosi najmanje 1500 m² odnosno 0,5 m² po stanovniku. Kultivirane zelene površine - voćnjak (Z-3) je predviđen u središnjem dijelu zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1) kao reminiscencija nekadašnjih Müllerovih voćnjaka.



Slika 1. Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

2.2. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Na području obuhvata Plana, prometna mreža je utvrđena trasama planiranih dionica gradske i sabirne ulice te ostalih ulica i kolno-pješačkih pristupa. Gradska ulica planirana je južno uz granice obuhvata sa spojem na Kustošijansku ulicu odnosno Ulice Črnomerec. Sabirne i ostale ulice omogućiti će interno povezivanje područja obuhvaćenog Planom. Kolno – pješački pristupi planirani su za prometno povezivanje postojećih izgrađenih građevnih čestica i širine su 5,5 m.

Parkirališne površine rješavaju na privatnoj građevnoj čestici u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1) i to 3GPM/Istan. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) za ostale zone određuje se na 1000 m² građevinske (bruto) površine, ovisno o namjeni prostora u građevini i rješava se unutar građevnih čestica pojedine namjene. Na građevnoj čestici poslovno-stambene namjene (M2) potreban broj parkirališno-garažnih mjesta osigurati će se u podzemnoj garaži koja se može izvesti u jednoj ili više podzemnih etaža ispod površine građevne čestice.

2.3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Gradnja komunalne infrastrukturne mreže predviđena je u koridorima javnih prometnih površina, i to u vidu podzemnih instalacija.

2.3.1. Energetski sustav

Za područje zona mješovite namjene, pretežito stambene – M1 te zona društvene namjene predviđena je izgradnja četiri nove transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV. Lokacije trafostanica će se točno utvrditi lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma. Za planirane transformatorske stanice potrebno je osigurati građevne čestice površine najmanje 49 m² (7x7 m) s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu.

Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom zona mješovite namjene, pretežito poslovne - M2 odrediti će se prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt ili jednom zajedničkom prethodnom elektroenergetskom suglasnosti za pojedinu cjelinu. Transformatorske stanice se mogu graditi na zasebnim građevnim česticama ili unutar građevina gdje se ne određuje posebna čestica za trafostanicu.

Plinifikacija područja obuhvaćenog Planom predviđena je spojem na plinovode u ulici Čnomerec, Kvaternikovoj ulici i Kustošijanskoj ulici.

2.3.2. Vodnogospodarski sustav

Područje obuhvata Plana spojiti će se na sustav vodoopskrbe u Kustošijanskoj ulici (I. vodoopskrbna zona), u Kvaternikovoj ulici (II. vodoopskrbna zona) te u Ulici Čnomerec (I. vodoopskrbna zona).

Kanalizacija će biti riješena kao mješoviti sustav odvodnje.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Građevine mješovite, pretežito stambene namjene - M1: najmanja površina građevne čestice je 900 m²; najveći koeficijent izgrađenosti nadzemnim volumenom je $k_{ig}(nadm)=0,35$; najveća tlocrtna površina nadzemnog dijela građevine iznosi 450 m², a podzemnog dijela građevine 600 m²; najveći koeficijent izgrađenosti podzemnim volumenom $k_{ig}(podz)=0,5$; najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno je $k_{in}=1,05$; najveći dozvoljeni broj etaža iznosi $Po+P+2$; najveći broj stanova po građevini iznosi 2 stana; najmanja udaljenost građevina od javne prometne površine je 6,0 m, a od međa susjednih građevnih čestica 4,0 m; najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice.

Građevine mješovite, pretežito poslovne namjene – M2: najmanja površina građevne čestice je 2000 m²; najveći koeficijent izgrađenosti nadzemnim volumenom $k_{ig}(nadm)=0,5$; najveći koeficijent izgrađenosti podzemnim volumenom $k_{ig}(podz)=0,9$; najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno $k_{in}=3,5$; najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža iznosi $Po+P+8$; građevina mora biti udaljena najmanje 12 m od međa pripadajuće građevne čestice osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg) odnosno 24 m od susjedne građevine ili dijela građevine na koji nije prislonjena; građevina mora biti udaljena pojasom od 3 m od javnoprometne površine na sjeveru koji se uređuje kao zelena površina; najmanji prirodni teren je 10% površine građevne čestice.

Školska ustanova – D5: površina građevne čestice iznosi oko 13500 m²; najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,5$; najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno $k_{in}=0,5$; najveći dozvoljeni broj etaža $Po+P+2$; najveća dozvoljena visina građevine iznosi 13,0 m; predviđena je izgradnja otvorenih igrališta za sport i rekreaciju; ozeleniti i krajobrazno urediti kao parkovnu površinu najmanje 40% građevne čestice.

Predškolska dječja ustanova – D4: površina građevne čestice iznosi oko 7500 m²; najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,4$; najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno $k_{in}=0,4$; najveći dozvoljeni broj etaža $Po+P+1$; najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,0 m; ozeleniti i krajobrazno urediti kao parkovnu površinu najmanje 40% građevne čestice.

Građevina za kulturu i sport – D: površina građevne čestice iznosi oko 5000 m²; najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,5$; najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno $k_{in}=0,5$; najveći dozvoljeni broj etaža $Po+P+1$; najveća dozvoljena visina građevine iznosi 13,0 m; ozeleniti i krajobrazno urediti kao parkovnu površinu najmanje 20% građevne čestice.

2.4.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Na području obuhvata nema posebnih uvjeta za zaštitu prirode i kulturnih dobara. Krajobrazne vrijednosti prostora se štite planiranjem izgradnje prostora primjerene postojećoj konfiguraciji terena, očuvanjem kvalitetnih vizura na grad te očuvanjem pojedinih neizgrađenih površina u prirodnom stanju - zone zaštitnog zelenila na sjeveru područja obuhvata Plana.