

PRIJEDLOG URBANIH PRAVILA ZA IZGRADNJU POSLOVNO - STAMBENOG CENTRA SAVICA

CILJEVI I ZNAČAJ REALIZACIJE GRADSKOG PROJEKTA

Natječajnim programom utvrđeno područja gradskog projekta, obuhvaća iznimno vrijedan prostor na području gradske četvrti Trnje, uz križanje Avenije M. Držića i produžene ulice Prisavlje. Kontaktnu zonu prema sjeverozapadu čini već izgrađena zona mješovite namjene (M1), a s južne strane određuje produžena ulica Prisavlje i iza nje veliko rekreacijsko područje uz rijeku Savu (R1).

Polazeći od utvrđene teme gradskog projekta na prostoru uz križanje Avenije M. Držića i produžene ulice Prisavlje kao nositelja identiteta pojedinih urbanističkih cjelina i urbanih poteza grada, sukladno Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba, realizacijom gradskog projekta ostvaruju se sljedeći ciljevi:

- izgradnja prostorne strukture visoke urbanističke i arhitektonske kvalitete, koja reafirmira i uravnotežuje vrijednosti šire lokacije i uz simboličku snagu novog mjerila ima tendenciju postati novi prostorni reper u široj zoni Grada i kao poticaj za daljnji urbani razvitak. Nadzemni volumeni građevina svojim razigranim gabaritima različitog oblikovanja naglašavaju vizuru vitalnog jugoistočnog ulaza i izlaza u grad.
- uvođenje novih sadržaja u gradsko tkivo izgradnjom poslovno-stambenog centra kojim se omogućuje urbano zgušnjavanje raznih funkcija: javnih, polujavnih i privatnih sadržaja i ravnomjerno korištenje prostora na način da se ustraje na upotpunjenju sadržajne strukture poslovne najemne i prisutnosti stambene namjene u pretežito poslovnim zonama mješovite namjene uvođenjem i svih potrebnih i nedostajućih javnih sadržaja.

Zona obuhvata podijeljena je na 3 građevne čestice sa 3 slobodnostojeće, odnosno poluugrađene građevine (ne računajući eventualno potrebne čestice za trafostanice), koje zajedno čine novi centar gradske četvrti. Uređenje građevnih čestica formiranjem "šetnica i trgova" u sklopu obuhvata gradskog projekta omogućuje se povezivanje postojeće sjeverne stambene zone i južne rekreacijske zone, kao i korištenje javnih sadržaja (dječji vrtić, knjižnica, javni prostori i dr.) unutar planiranih građevina, odnosno pojedinih zahvata.

1. OBUHVAT GRADSKOG PROJEKTA

Zahvat u prostoru građevina poslovno – stambene namjene obuhvaća dijelove slijedećih katastarskih čestica: 2729/10, 2733/6, 2733/26, 5209, sve k.o. Trnje, približne površine: 13.197 m².

2. NAMJENA

Sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba kojom je određena osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), moguće je planirati poslovne i stambene sadržaje, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Na predmetnom obuhvatu gradit će se i uređivati prostori za:

- stanovanje;
- hotel;
- trgovine;
- poslovnu namjenu - uredi;
- zdravstveni centar;
- dječji vrtić i jaslice
- knjižnica
- prostor mjesne samouprave
- ostali prateći sadržaji.

Uređenje građevne čestice, odnosno vanjskih prostora oblikuju se formiranjem "šetnica i trgova" koji postaju mjesto boravka i socijalnog kontakta stanovnika okolnog izgrađenog prostora, kao i način povezivanja stambene zone sa južnim zeleno - rekreacijskim potezom uz Savu.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE

U predmetnom obuhvatu formiraju se 3 građevne čestice, ne računajući eventualno potrebne čestice trafostanica, sljedećih površina:

- građevna čestica 1, površine približno 6.122 m²
- građevna čestica 2, površine približno 5.192 m²
- građevna čestica 3, površine približno 1.883 m²

Na svakoj građevnoj čestici gradit će se 1 građevina s više nadzemnih volumena.

Ako se prema zahtjevu Hrvatske elektroprivrede, DP Elektra Zagreb pokaže potreba za novom trafostanicom, od planirane građevne čestice izdvojiti će se zasebna čestica za tipsku trafostanicu, a za površinu koje će se umanjiti površina navedene planirane građevne čestice.

3.1. Način gradnje

Način gradnje građevine je slobodnostojeći i poluugrađeni.

3.2. Izgrađenost građevne čestice

Najveća izgrađenost građevne čestice je 90%.

3.3. Koeficijent iskoristivosti

Najveći ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice je:

- građevna čestica 1, najveći kis = 14,9
- građevna čestica 2, najveći kis = 11,4
- građevna čestica 3, najveći kis = 12,6

3.4. Prirodni teren

Najmanja površina prirodno hortikulturno uređenog terena na građevnoj čestici je 10%.

3.5. Najveći broj etaža

- građevna čestica 1, Poslovni centar, uredska zgrada i medicinski centar
 - najviše 36 nadzemnih etaža
 - najveća visina građevine (h) 138 m
- građevna čestica 2, Stanovanje
 - najviše 29 nadzemnih etaža
 - najveća visina građevine (h) 95 m

- građevna čestica 3, Hotel
 - najviše 33 nadzemne etaže
 - najveća visina građevine (h) 120 m

3.6. Građevni pravac

- građevna čestica 1
 - prema međi susjedne građevne čestice nadzemna udaljenost je min.7,5 m
 - prema regulacijskoj liniji produžene Lastovske ulice udaljenost je min.4 m
 - prema regulacijskoj liniji Avenije M. Držića udaljenost je min. 3 m
 - prema regulacijskoj liniji Ulice Prisavlje - predviđa se gradnja do regulacijske linije
- građevna čestica 2
 - prema međama susjednih građevnih čestica udaljenost je min. 7,5 m
 - prema regulacijskoj liniji produžene Lastovske ulice udaljenost je min. 3,5 m
 - prema regulacijskoj liniji Ulice Prisavlje-predviđa se gradnja do regulacijske linije
- građevna čestica 3
 - prema međi čestice 2 udaljenost je min. 7,5 m
 - prema regulacijskoj liniji produžene Lastovske ulice – predviđa se gradnja do regulacijske linije
 - prema regulacijskoj liniji Ulice Prisavlje – predviđa se gradnja do regulacijske linije

3.7. Parkirališno-garažna mjesta

Potreban broj PGM-a potrebno je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici, u podzemnim i nadzemnim garažama, prema konceptu nagrađenog rada te prema normativima i uvjetima utvrđenim ovim urbanim pravilima.

3.8. Smještaj građevine na građevnoj čestici i u zoni obuhvata gradskog projekta

Zona obuhvata dijeli se na najmanje tri građevne čestice. Na pojedinoj građevnoj čestici predviđa se izgradnja po jedne slobodnostojeće ili poluugrađene građevine. Međusobna nadzemna udaljenost susjednih građevina iznosi najmanje 15 m, a najmanja nadzemna udaljenost do međe prema susjednoj građevnoj čestici iznosi 7,5 m. Udaljenost građevina prema regulacijskim linijama obodnih prometnica opisana je u točki 3.6.

4. NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE, ODNOSNO GRAĐEVNE ČESTICE NA PROMETNU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

- građevna čestica 1

Kolni pristup u podzemnu/nadzemnu garažu omogućen je sa Avenije M. Držića i iz Ulice Prisavlje, a izlaz prema Ulici Prisavlje. Glavni pješački pristup građevini i ulaz je sa Avenije M. Držića te sa pješačke površine koja spaja produženu Lastovsku ulicu i Ulicu Prisavlje.
- građevna čestica 2

Kolni pristupi/izlazi u podzemnu/nadzemnu garažu omogućeni su sa produžene Lastovske ulice i iz Ulice Prisavlje.

Glavni pješački pristupi građevini i ulazi su sa kolno-pješačkih površina koje spajaju produženu Lastovsku ulicu i Ulicu Prisavlje.

- građevna čestica 3
Kolni pristup/izlaz u nadzemnu garažu omogućen je sa kolno-pješačke površine koja spaja produženu Lastovsku ulicu i Ulicu Prisavlje. Produžena Ulica Prisavlje spaja se denivelacijom sa Avenijom Marina Držića na način da se na spoju dviju prometnica izvodi podvožnjak.
Glavni pješački pristupi građevini i ulazi su sa produžene Lastovske ulice i sa kolno-pješačkih površina koje spajaju produženu Lastovsku ulicu i Ulicu Prisavlje.

Priključak na ostalu infrastrukturu izvršit će se prema posebnim uvjetima nadležnih tijela.

5. PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Broj PGM-a potrebno je osigurati prema slijedećim kriterijima:

- | | |
|---|----------------------------|
| - poslovni sadržaji, uredi i sl. | 20 PGM/1000 m2 GBP |
| - stanovanje | 15 PGM/1000 m2 GBP |
| - trgovina | 40 PGM/1000 m2 GBP |
| - restorani i kavane | 50 PGM/1000 m2 GBP |
| - ugostiteljska namjena | 1 PGM/4-12 sjedećih mjesta |
| - hotel | 1 PGM/2 sobe |
| - gospodarski prostori, spremišta i sl. | 6 PGM/1000 m2 GBP |
| - ambulante, poliklinike i sl. | 1 PGM/2 zaposlena u smjeni |

6. SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Oblikovanje građevine mora istaknuti urbani potencijal predmetne lokacije u skladu s prvonaagrađenim radom i to tako da:

- oblikovni izraz pridonosi visokoj razini plastične i vizualne kulture
- postignuta oblikovna kvaliteta i urbana senzacija ima i vidljive funkcionalne efekte
- jednako kvalitetno budu vrednovana sva pročelja
- primijenjeni konstruktivni sustav omogućuje fleksibilno korištenje prostora
- okoliš građevine kao i prizemlje građevine planiraju bez arhitektonskih barijera
- upotrijebljeni materijali pojedinih građevina podcrtavaju pluralizam njihovih sadržaja.

7. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

U svrhu racionalne upotrebe i uštede energije moguće je predvidjeti i alternativne izvore energije pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima, a sve sukladno posebnim propisima. U centralnom energetsom sustavu izvodi se optimizacija udjela energije u sustavu i to prema potrebama unutar osnovnog principa spajanja izvora energije i smanjenju potrošnje energije. Kako bi se zadovoljili osnovni zahtjevi potrebno je za svaku građevinsku jedinicu izgraditi kompozitni energetska sustav u obliku spremnika energije. Sustavi koji su povezani razlikuju se po specifičnom načinu korištenja, ali svaka opskrba jedinica je neovisna i omogućuje maksimalnu fleksibilnost, visoku udobnost životnog prostora korisnika i sigurnost u radu.