
I TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA "SAVSKA-VUKOVARSKA"

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Na grafičkom prikazu 1. *Detaljna namjena površina* katastarskoj podlozi jasno razgraničene namjene svih građevina i svih dijelova građevnih čestica.

Određene su sljedeće namjene:

- Stambena namjena (S) je određena za zgrade koje i danas imaju stambenu namjenu. To su one na adresi Savska 40 –48.
- Mješovita – pretežno stambena namjena (M1) je određena za postojeće zgrade u Savskoj 50 – 56.
- Mješovita – pretežno poslovna namjena (M2) je određena za građevine «B» i «C».
- Gospodarska, poslovna – pretežno uslužna namjena (K1) je određena za građevine «HOTO» i «A».
- Komunalna namjena za transformatorske stanice (TS) je određena za dvije lokacije novih trafostanica.
- Javne zelene površine (Z) su određene za park (P), zelenilo uz ulice, nasip željezničke pruge i kao krovni vrt na krovu garaže na čestici javne kolno pješačke parkovne površine.
- Javno – prometne površine su određene u sklopu ulica (kolnici, tramvajska pruga, parkirališta).
- Kolno – pješačke površine su određene u sjevernom dijelu bloka kao javni prostori između postojećih i zamjenskih građevina i njihovih čestica, te u južnom dijelu između postojećih zgrada u Savskoj i nove građevine «C».
- Garaže su određene tamo gdje one kao samostalne građevine postoje, a planom se zadržavaju.
- Pločnici i pješačke staze su određeni uz kolnike ulica, uz parkirališta te u parku i na dječjem igralištu.

Svi elementi razgraničenja su na grafičkom prikazu DETALJNA NAMJENA POVRŠINA određeni odgovarajućim kotama.

Na grafičkom prikazu 4. *Detaljna namjena površina*, Izmjena i dopuna DPU-a Savska - Vukovarska, na katastarskoj podlozi, unutar ciljanih izmjena i dopuna jasno su razgraničene namjene svih građevina i svih dijelova građevnih čestica.

Određene su sljedeće namjene:

- Mješovita – pretežno poslovna namjena (M2) određena je za građevinu 'C'
- Javne zelene površine - Javni park (Z1) određen je kao park susjedstva
- Površine infrastrukturnih sustava (IS) - površine infrastrukturnih sustava u kojima se grade

komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

U površine infrastrukturnih sustava obuhvaćeni su nova ulica s pločnicima i parkirališnim mjestima uz ulicu, podvožnjak, javna garaža, djelomično nasip uz željezničku prugu i dvije lokacije za transformatorske stanice.

Svi elementi razgraničenja su na grafičkom prikazu DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, Izmjena i dopuna DPU-a Savska - Vukovarska.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti građevne čestice i tlocrtna površina)

NOVE GRAĐEVINE

2.1.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Površina građevne čestice poslovne namjene iznosi 1.918 m². Na čestici će se nadograditi i dograditi zgrada i urediti okoliš prema grafičkom prikazu. Najveća tlocrtna izgrađenost (vertikalna projekcija zatvorenih dijelova građevine) iznosi 1.534 m², odnosno 80 %.

Odnos građevinske bruto površine (nadzemnih 20.350 m²) i površine građevne čestice (1.918 m²) iznosi 10,5. To je koeficijent iskoristivosti čestice nadzemno.

2.1.2. Građevina "A"

Površina građevne čestice iznosi 850 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 100%. Koeficijent iskoristivosti nadzemno (2.550 m² GBP / 850 m² čestice) je 3.

2.1.3. Građevina "B"

Površina građevne čestice je 1.300 m². Tlocrtna izgrađenost će biti 85%, a koeficijent iskoristivosti nadzemno (3.300 m² GBP / 1.300 m² površine čestice) je 2,5.

2.1.4. Građevina "C"

Površina novoformirane građevne čestice iznosi 4.625 m². Poslovni kompleks imat će tlocrtnu izgrađenost podzemno do 90% i tlocrtnu izgrađenost nadzemno do 70%, a koeficijent iskoristivosti nadzemno do 7,4.

Nadzemni dio građevine 'C' sastoji se od višeg volumena visine 4Po+21+etaža tehnike na južnom dijelu građevne čestice, nižeg volumena visine 4Po+4+etaža tehnike na sjevernom dijelu građevne čestice i volumena uz Savsku cestu, spoj s građevinom na adresi Savska cesta 56, visine 4Po+4.

2.1.4.a Javna garaža

Površina novoformirane građevne čestice iznosi 1.000 m².

Podzemna tlocrtna izgrađenost je 100%.

Za potrebe kolnog ulaza/izlaza iz garaže, kao i za potrebe pješačkih, evakuacijskih izlaza maksimalna nadzemna izgrađenost iznosi 15%. Točan raspored pješačkih i evakuacijskih izlaza iz garaže definirat će se lokacijskom dozvolom.

2.1.4.b Trafostanice

Planom je predviđena izgradnja dviju trafostanica, oznake TS1 - zamjenska trafostanica uz Ulicu grada Vukovara i TS2 – nova trafostanica.

Za trafostanicu TS1 određena je površina veličine 60 m² uz novu ulicu, prema grafičkom prikazu. Trafostanica TS1 gradi se na parceli HŽ-a.

Površina novoformirane građevne čestice za trafostanicu TS2 iznosi 37,50 m².

Veličina planirane trafostanice TS1 i TS2 definirat će se lokacijskom dozvolom.

POSTOJEĆE GRAĐEVINE**2.1.5. Savska 34 – 38**

Površina građevne čestice iznosi 875 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 88%, a koeficijent iskoristivosti 4,6 i jednaki su današnjima.

2.1.6. Savska 40

Površina građevne čestice iznosi 619 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 61 %, a koeficijent iskoristivosti je 2,4.

2.1.7. Savska 42 –48

Površina građevne čestice iznosi 1200 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 58 %, a koeficijent iskoristivosti je 2,7. Planom je određena nova građevna čestica tako da je zgradi određen uporabni prostor dvorišta dubine 10,5 do 14 m.

2.1.8. Savska 50

Površina građevne čestice iznosi 1060 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 60 %, a koeficijent iskoristivosti je 2,6. Oboje je jednako postojećem.

2.1.9. Savska 52 - 54

Površina građevne čestice iznosi 888 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 65 %, a koeficijent iskoristivosti je 3,3. Oboje je jednako današnjem stanju.

2.1.10. Savska 56

Površina građevne čestice iznosi 1200 m². Tlocrtna izgrađenost građevne čestice iznosi 100 %, a koeficijent iskoristivosti je 2,2. Planom se formira nova čestica tako da se u nju uključe samo izgrađeni dijelovi u funkciji ulične zgrade i ugostiteljskog lokala.

2.1.11. U okviru zahvata u prostoru ukupna tlocrtna izgrađenost bloka određuje se sa 44 %, a ukupni koeficijent iskoristivosti u bloku iznosi 2,5

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna građevinska bruto površina, visina i broj etaža)

NOVE GRAĐEVINE

2.2.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Građevinska bruto površina podzemnih etaža iznosi 8.388 m². Građevinska bruto površina svih nadzemnih etaža iznosi 20.350 m² (odnosno 16.060 m² GBP uredskog prostora). Sveukupno je to 28.618 m². Nadograđeni i dograđeni dio će imati površinu od 6.400 m² (od toga je 4.150 m² GBP uredskog prostora, a 2.250 m² GBP tehničkog prostora – strojarnice i instalacije).

Gornji, najviši rub građevine može biti 69,0 m iznad nivelete Savske ceste.

Najveći broj etaža (17 etaža) će biti na dijelu uz Savsku. Na dijelu prostora uz željezničku prugu najveći će broj etaža biti prizemlje i 11 katova. Građevina će imati 4 podzemne etaže. U kontaktnoj zoni s postojećim građevinama južno od nje će nadzemna visina biti prizemlje i 5 etaža na uličnom, te prizemlje i 3 etaže na dvorišnom dijelu.

2.2.2. Građevina "A"

Tlocrtna površina iznosi 850 m². Visina zgrade će biti 2 podruma, prizemlje i 2 kata. GBP nadzemnog dijela je 2.550 m². Namjena je poslovna.

Podzemni dio (garaže, sklonište) će imati površinu od 1.700 m². Ukupna GBP građevine je 4.250 m².

2.2.3. Građevina "B"

Tlocrtna površina joj iznosi 1.100 m². Visina građevine je 2 podruma, prizemlje i 2 kata. Građevinska bruto površina nadzemnog dijela će biti 3.300 m². Predviđeno je 1.000 m² GBP za stambene i 2.300 m² za druge poslovne sadržaje.

Podrumi (garaže i sklonište) će imati površinu od 2200 m². Ukupna GBP će biti 5.500 m².

2.2.4. Građevina "C"

Tlocrtna površina podzemnog dijela građevine iznosi maksimalno do 90% površine građevne čestice, a tlocrtna površina nadzemnog dijela građevine iznosi maksimalno do 70% površine građevne čestice. Nadzemni dio građevine 'C' sastoji se od višeg volumena, visine 4Po+21+etaža tehnike, tlocrtna površina kojeg iznosi maksimalno 45% tlocrtna površine nadzemnog dijela građevine, nižeg volumena visine 4Po+4+etaža tehnike koji se nalazi na sjevernom dijelu građevne čestice i volumena uz Savsku cestu, spoja s građevinom na adresi Savska cesta 56 visine 4Po+4. Dio građevine 'C', viši volumen građevine, može biti ukupno maksimalne visine do 90 m od konačne kote zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, dok niži dio građevine 'C' na sjevernom dijelu građevne čestice može biti ukupno maksimalne visine do 20 m od konačne kote zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata a niži dio građevine 'C' uz postojeću uglovnicu može biti maksimalne visine vijenca građevine na adresi Savska cesta 56 (s napomenom da spojni element ima prolaz u visini prizemlja i 1. kata za prolazak vatrogasnog vozila).

2.2.4.a Javna garaža

Tlocrtna površina podzemnog dijela građevine iznosi 100% površine građevne čestice.

Ukupno se predviđa 4 podrumne etaže. Za potrebe kolnog ulaza/izlaza iz garaže, kao i za potrebe pješačkih, evakuacijskih izlaza maksimalna nadzemna izgrađenost iznosi 15%. Točan raspored pješačkih i evakuacijskih izlaza iz garaže definirat će se lokacijskom dozvolom.

Gornji najviši rub nadzemnog dijela građevine koji služi za potrebe kolnog i pješačkog ulaza/izlaza i evakuacijskih izlaza, ukupne je visine 1 nadzemna etaža (prizemlje), maksimalno do 4 m od konačne kote zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata.

2.2.4.b Trafostanice

Planom je predviđena izgradnja dviju trafostanica, oznake TS1 i TS2.

Tlocrtna površina, izgrađenost i veličina planiranih trafostanica TS1 i TS2 definirat će se lokacijskom dozvolom sukladno iskazanim potrebama za opskrbom električne energije.

Ukupna visina planiranih građevina je 1 nadzemna etaža (prizemlje). Gornji najviši rub nadzemnog dijela građevine trafostanice maksimalno do 4 m od konačne kote zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata.

POSTOJEĆE GRAĐEVINE

2.2.5. Savska 34 – 38

Tlocrtna površina joj iznosi 720 m². Visina je podrum i 7 nadzemnih etaža. Sedma je etaža uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 3.650 m², a podzemne 720 m².

2.2.6. Savska 40

Tlocrtna površina joj iznosi 380 m². Visina je podrum i 5 nadzemnih etaža. Peta etaža je uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 1.400 m², a podzemne 280 m².

2.2.7. Savska 42 – 48

Tlocrtna površina joj iznosi 700 m². Visina je podrum i 6 nadzemnih etaža. Šesta etaža je uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 3.240 m², a podzemne 650 m².

2.2.8. Savska 50

Tlocrtna površina joj iznosi 636 m². Visina je podrum i 6 nadzemnih etaža. Šesta etaža je uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 2.800 m², a podzemne 400 m².

2.2.9. Savska 52 – 54

Tlocrtna površina joj iznosi 636 m². Visina je podrum i 6 nadzemnih etaža. Šesta etaža je uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 2.800 m², a podzemne 400 m².

2.2.10. Savska 56

Tlocrtna površina joj iznosi 1.200 m². Visina je podrum i 5 nadzemnih etaža. Peta etaža je uvučena u odnosu na pročelje onih ispod nje. Građevinska bruto površina nadzemnih etaža je 2.640 m², a podzemne 1.200 m².

2.2.11. Sveukupna površina građevnih čestica građevina iznosi 15.331 m², a tlocrtna izgrađenost 10.640 m². Građevinska bruto površina svih nadzemnih dijelova građevina iznosi 80.150 m². Bruto razvijena površina podzemnih dijelova svih građevina iznosi 38.238 m².

2.3. Namjena građevina

2.3.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Građevina će biti gospodarske, poslovne – pretežno uslužne: uredske namjene.

2.3.2. Građevina «A»

Bit će gospodarske, poslovne – pretežno uslužne namjene.

Na jugoistočnom dijelu zone gradnje je postojeća poliklinika. Nju se može zadržati u postojećim gabaritima ili izvesti zamjenski prostor u novoj zgradi. U najnižoj podrumskoj etaži je predviđeno sklonište.

2.3.3. Nova građevina «B»

Namjena je stambeno-poslovna. U dijelu zgrade orijentiranom prema parku na južnoj strani, mogu se graditi zamjenski stanovi za stanove koje se planira ukloniti rušenjem dotrajalih zgrada u bloku. Predviđeno je 1.000 m² GBP za stambene i 2.300 m² za druge poslovne sadržaje.

U ovoj je građevini na najnižoj podrumskoj etaži predviđeno sklonište.

2.3.4. Nova građevina «C»

Namjena je poslovna. U nadzemnom dijelu građevine 'C' mogući su i dodatni sadržaji-lokali (trgovina, restoran, caffe bar), parkirališno-garažni prostori i pomoćni tehnički prostori, sve u funkciji osnovne poslovne namjene.

Prostori tehnike predviđaju se na krovu nižeg i višeg dijela građevine 'C'.

U podrumu je predviđena izvedba skloništa, garaža i parkirališta, pomoćnih prostora i prostora tehnike.

2.3.4.a Nova javna garaža

Podzemna građevina koristit će se kao javna garaža za zadovoljavanje potreba postojeće izgradnje.

2.3.4.b Trafostanice

Komunalne građevine trafostanice TS1 i TS2 nalaze se unutar površina infrastrukturnih sustava.

Trafostanica TS1 gradi se na određenoj površini uz novu ulicu, a trafostanica TS2 gradi se na zasebnoj građevnoj čestici.

2.3.5. Savska 34 – 38

Građevina je poslovno-stambena. U prizemlju su lokali (4), a na katovima stanovi. U podrumu su spremišta i skladišta. U dvorišnom dijelu čestice su garaže uz kuću (7), površine 90 m², te poslovni prizemni prostori (40 m²). Građevinska bruto površina stambene namjene je 3.300 m². Lokali su površine 350 m².

2.3.6. Savska 40

Na čestici je ulična stambena zgrada, a GBP je 1.400 m². U dvorišnom je dijelu 11 garaža, površine 175 m².

2.3.7. Savska 42 – 48

Na čestici je stambena zgrada.

2.3.8. Savska 50

Na čestici je stambeno-poslovna zgrada s dvjema trgovinama u prizemlju. U dvorištu je 10 garaža ukupne površine 160 m².

2.3.9 Savska 52 – 54

Na čestici je stambeno-poslovna zgrada. U prizemlju su tri poslovna prostora površine 300 m², a na katovima te u prizemlju na broju 52 su stanovi.

2.3.10. Savska 56

Na čestici je stambeno-poslovna zgrada. U njenom su prizemlju lokali, a na katovima stanovi. Površina lokala je 1200 m² GBP-a. Stambena površina je 1900 m².

2.4. Smještaj građevina na građevnim česticama**2.4.1. HOTO POSLOVNI TORANJ**

Poštujući način gradnje uz Savsku cestu, građevina je locirana uz njenu regulacijsku liniju. Građevinski se pravac nastavlja na pravac zgrada južno od nje. Na južnom je dijelu građevina prislonjena uz rub građevne čestice, u dijelu gdje su i susjedne zgrade već izvedene do njenog ruba.

Na zapadnoj je strani dijelom predviđena izvedba uz rub čestice željezničke pruge, a viši su dijelovi odmaknuti od njega. S obzirom na trokutasti oblik građevne čestice, građevina je od njenog sjevernog vrha odmaknuta 20,72 m.

Ukupna duljina građevine je uz Savsku 62,88 m, a širina 16 m. Dvorišni je dio trokutastog oblika sa 21,5 m na južnoj i oko 45 m na istočnoj, odnosno 50 m na zapadnoj strani.

Dvorišni i ulični dio su udaljeni jedan od drugoga 7,4 m. U središnjoj zoni su spojeni do visine jedanaestog kata.

Ulični je dio građevine za 1,3 m konzolno istaknut iznad uličnog pločnika.

2.4.2. Građevina «A»

Zauzima cijelu površinu građevne čestice. Ona na svojoj zapadnoj strani graniči sa česticom željezničke pruge, na sjevernoj s onom HOTO POSLOVNOG TORNJA, na istočnoj s kolno – pješačkom površinom, a s južne strane s regulacijskom linijom ulice.

Građevina će se graditi unutar površine trapeznog oblika sa stranicama duljine na sjeveru 11,5 m, na istoku 44,5 m, na jugu 26,5 m te na zapadu 47,0 m.

2.4.3. Građevina «B»

Zauzima cijelu površinu građevne čestice. Na svojoj će zapadnoj i sjevernoj strani biti uz regulacijsku liniju ulice, na istočnoj uz kolno – pješačku površinu, a s južne strane uz rub parka.

Građevina će se graditi unutar površine nepravilnog trapeznog oblika sa stranicama duljine na sjeveru 17,5 i 23 m, na istoku 31 i 46 m, na jugu 29 m te na zapadu 46 m.

2.4.4. Građevina «C»

Bit će nepravilnog tlocrta izduženog u smjeru sjever – jug. Slijedeći postojeću građevnu liniju, nadzemni gabarit planirane građevine smješten je uz regulacijsku liniju Ulice grada Vukovara i uz maksimalni građevni pravac nove ulice. Podzemni gabarit definiran je i poklapa se s linijom gradivog dijela građevne čestice kako je prikazano u grafičkim priložima.

Udaljenost planirane građevine, nadzemnih dijelova, slijedeća je: na sjeveru od planiranog javnog parka, najmanje 7 m, na istoku udaljena je od postojeće prizemne građevine najmanje 7 m, od

k.č.br. 842, k.o.Trešnjevka, također na istočnoj strani, planirana građevina udaljena je najmanje 23 m, a od nove ulice na zapadu 0,50 m, dok se na jugu planirana građevina nalazi na regulacijskoj liniji Ulice grada Vukovara.

Planirana građevina 'C' zadovoljava sljedeće prostorne pokazatelje:

- podzemna izgrađenost do 90%,
- nadzemna izgrađenost do 70%,
- osigurati minimalno 10% prirodnog terena na građevnoj čestici.

2.4.4.a Javna garaža

Na zapadnoj strani podzemni dio građevine nalazi se na regulacijskoj liniji nove ulice, a sa istočne strane na rubu parcele.

Sjeverna i južna granica podzemnog dijela građevine graniče s javnim parkom.

2.4.4.b Trafostanice

Trafostanice oznake TS1 i TS2 pravokutnog su tlocrtnog oblika.

Za trafostanicu TS1 osigurana je površina, dimenzija 6 x 10 m, uz novu ulicu, unutar koje se planira smjestiti građevina za trafostanicu TS1.

Površina na zasebnoj građevnoj čestici unutar koje se planira smjestiti građevina za trafostanicu TS2 iznosi 5 x 7,5 m a sve kako je prikazano na grafičkom prilogu 6.Uvjeti gradnje.

Točna tlocrtna veličina građevine trafostanica TS1 i TS2 utvrđuje se lokacijskom dozvolom.

2.4.5. Postojeće zgrade koje se planom zadržavaju

Njihove dimenzije se neće mijenjati. Sve su uz regulacijsku liniju Savske ceste i ugrađene su. Na dvorišnoj će strani udaljenosti od ruba građevne čestice biti jednake današnjima za zgrade Savska 34-38, Savska 40, i Savska 50. Za zgradu Savska 42 – 48 čestica je određena tako da je od njenog ruba dvorišno pročelje udaljeno 6,5 do 10 m. Zgrada Savska 52 – 54 bit će od dvorišnog ruba čestice udaljena 7 m.

Zgrada Savska 56 imat će novu građevnu česticu ispod svog cijelog današnjeg tlocrta.

2.5. Oblikovanje građevina

2.5.1. Oblikovanje građevina je raznovrsno, no sve je zasnovano na kvalitetnoj tipologiji i oblikovnim obilježjima postojećih uličnih zgrada i karakteristikama oblikovanja sklopova zgrada duž Savske ceste. Karakterizira ih linija kontinuiranoga uličnog pročelja, lociranje visokih zgrada tako da su uvučene u odnosu na regulacijsku liniju ulice, te lociranje grupacija zgrada u dvorišnim dijelovima blokova tako da su one niže, a veće tlocrtna površine.

Primjeri za visoke zgrade su svi neboderi uz Savsku, a najbolji su primjeri za dvorišne sklopove u neposrednoj blizini: dvorana Cibone, Tehnički muzej i Studentski centar.

2.5.2. Oblikovanje HOTO POSLOVNOG TORNJA je proizašlo iz provedenog arhitektonsko - urbanističkog natječaja što je vidljivo iz priloženih grafičkih prikaza. Razvedenog je tlocrta, s poluokruglim sjevernim završetkom uličnog dijela. Pročelja su obložena staklom i kamenom.

2.5.3. Propozicije za oblikovanje zgrada «A» i «B» su jednostavno oblikovana pročelja, sa jasno naglašenim ulazima i mogućnošću uređenja trijema uz ulični dio, dio uz park te kolno – pješačku komunikaciju sa ravnim krovom na kojem se uređuje krovni vrt na što je moguće većem dijelu.

2.5.4. Oblikovanje zgrade "C"

Oblikovanje zgrade će se odrediti arhitektonskim natječajem.

Pritom treba uspostaviti sklad južnog pročelja s postojećim pročeljem zaobljene uglovnice Savska 56. To se odnosi kako na cenzuru između njih, tako i na ispitivanje mogućnosti izvedbe višeg dijela zgrade uvučenog u odnosu na regulacijsku liniju ulice grada Vukovara i nove ulice.

Za izvedbu pročelje nadzemnog volumena građevine potrebno je uzeti u obzir problem refleksije na susjedne građevine i upotrebljavati materijale koji imaju smanjeni postotak refleksije.

2.6. Uređenje građevnih čestica

2.6.1. Čestica Savske ceste riješit će se u dijelu uz HOTO POSLOVNI TORANJ tako da se osigura ulaz i izlaz na česticu poslovne namjene. Savsku će se urediti na način da se osigura zelenilo uz postojeći rubnjak, pločnik i prostore za pristup poslovnom kompleksu. U tu će se svrhu izvesti prostor za prilaz interventnih vozila, taksi vozila, drugi ulaz-izlaz za garažu, te odgovarajuće urediti prilaz samoj zgradi.

2.6.2. Uređenje otvorenih površina građevne čestice HOTO POSLOVNOG TORNJA treba izvesti tako da se uklope u ambijent Savske ceste i da daju jasnu prepoznatljivost kompleksu. Kolne plohe za pristup garažnim rampama te pješačke površine treba izvesti kamenim kockama. Sve zelene plohe treba

krajobrazno urediti niskim i, gdje je to moguće, visokim zelenilom. Podzide i zidove treba izvesti kamenim opločnjima i uz njih zasaditi puzavice.

2.6.3. Čestica građevine «A» će biti cijela izgrađena. Ako se arhitektonskim rješenjem predvide neizgrađeni prizemni prostori, oni moraju biti tako uređeni da budu opločeni ili ozelenjeni. Na njima mogu biti i terase s pergolom.

2.6.4. Čestice javnog parka će se hortikulturno urediti očuvanjem postojećih i sadnjom novih stabala, sadnjom grmlja, uređenjem travnjaka, pješačkih staza i dječjeg igrališta. U park će se postaviti niska javna rasvjeta, a moguće je postaviti i fontanu s vodom.

2.6.5. Česticu zgrade «B» će se na dijelu uz kolno-pješačku površinu, tako urediti da se uskladi sa javnom kolno – pješačkom površinom. Na krovu zgrade treba na najvećem mogućem dijelu izvesti ozelenjeni krovni vrt. Na njemu mogu biti i terase s pergolom.

2.6.6. Česticu građevine 'C' uređuje se tako da u jugoistočnom dijelu bude otvoreni prolaz za pješake prema središnjem javnom parku (u visini prizemlja i 1. kata za prolaz vatrogasnog vozila), a dijelom natkriveni prostor uz viši dio građevine 'C', prostor ispod spojnog elementa planirane izgradnje i postojeće građevine Savska 56. Na krovu nižih dijelova zgrade (sjeverni dio građevine) treba urediti krovni ozelenjeni vrt. Na parceli potrebno je osigurati min.10% prirodnog terena u istočnom dijelu parcele, kao tampon zonu između novoplanirane građevine i postojećih građevina uz Savsku cestu.

Detaljno će se uređenje odrediti natječajnim rješenjima.

2.6.7. Česticu na kojoj se gradi javna garaža urediti će se tako da se krov garaže uredi kao zeleni krov sa sadnjom niskog raslinja i urede pješačke staze te omogućiti uređenje dječjeg igrališta.

Na krovu garaže osim navedenog nalaze se kolni i pješački ulazi i izlazi.

2.6.8. Čestica na kojoj se gradi trafostanica TS2 uređuju se tako da se preostali dio parcele koji nije izgrađen zatravni, bez sadnje visokog zelenila.

Površina na kojoj se gradi trafostanica TS1 uređuju se na način da se preostali dio površine koji nije izgrađen zatravni, bez sadnje visokog zelenila.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

U području obuhvata plana se ne planiraju nove glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

3.1.2.1. Savska cesta

Položaj kolnika i pruge u Savskoj se ne mijenja u odnosu na današnji. Intervencije su predviđene uz HOTO POSLOVNI TORANJ, u zoni širine 9 m zapadno od postojećeg rubnjaka. Uz rubnjak se predviđa urediti pojas zelenila i pločnik. Dio pločnika u širini od 4 m uz samu zgradu bit će za 60 cm povišen u odnosu na ostali dio. Rampa je prilagođena kretanju invalida.

3.1.2.2. Nova ulica

Predviđena je uz nasip željezničke pruge, sa spojem na Ulicu grada Vukovara i Ulicu Florijana Andrašeca. Duljina joj iznosi oko 270 m, a širina kolnika je 6 m. Promjenjivog je poprečnog presjeka od 9 do 17,65 m. Na dijelovima uz planirane zgrade imat će okomita parkirališta, ukupno 13, od toga 11 parkirališnih mjesta dimenzija 2,5 x 5 m i 2 parkirališna mjesta dimenzija 3,7 x 5 m za osobe s invaliditetom, pločnik je planiran promjenjive širine od 0.75 do 3.0 m. Na dijelovima čestice ulice uz nasip uredit će se zelenilo, očuvati postojeći jablani i zasaditi nova stabla. Trasa je gotovo pravocrtna, svi radijusi novoplanirane prometnice zadovoljavaju prometno-tehničke uvjete. U sklopu planirane nove ulice uz željezničku prugu predviđa se i realizirati pristup ispod pruge na Ulicu Florijana Andrašeca. Planirani prolaz ima ukupni profil širine 11 m, svijetlu visinu prolaza min. 4.50 m, dvosmjerni kolni promet i obostrani pločnik, a sve kako je prikazano u grafičkom prilogu 5.a Infrastrukturna mreža (promet). Planirani prolaz, podvožnjak, gradi se na parceli HŽ-a. Novoplaniranu građevinu 'C' moguće je realizirati uz uvjet izgradnje etape – 1. koja obuhvaća novu ulicu uz istočni dio željezničke pruge, realizacijom pristupa ispod pruge na Ulici Florijana Andrašeca i rekonstrukcijom Ulice grada Vukovara, sve navedeno prikazano je u grafičkim prilogima –

11. Parcelacije i 5.a Infrastrukturalna mreža (promet) - Izmjena i dopuna plana DPU Savska - Vukovarska. Nova ulica radi lakše realizacije, u Izmjenama i dopunama DPU Savska - Vukovarska, podijeljena je u dvije etape, kako je prikazano u grafičkim priložima – 11. Parcelacija i 5.a Infrastrukturalna mreža (promet). U njenom je nastavku kolno-pješačka komunikacija kao pristupni put za vatrogasna vozila.

3.1.2.3. Česticu kolno-pješačke površine, duljine oko 75 m, a širine 6 – 7 m, opločiti će se i urediti tako da bude prepoznatljiva njena ponajprije pješačka funkcija, no vodeći računa da se osigura prostor za prolaz interventnih vozila ili vozila koja moraju proći preko nje.

3.1.2.4. Ulica grada Vukovara

Planom je predviđena rekonstrukcija dijela Ulice grada Vukovara, na k.č.br. 844, kako bi se omogućila izvedba desnog skretanja na novu ulicu unutar obuhvata Plana.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

3.1.3.1. Tramvajska pruga u Savskoj je uz sam rub izvan zone obuhvata plana. Tramvajske stanice su u neposrednoj blizini.

3.1.3.2. Željeznička pruga je unutar granice obuhvata plana sa istočnim dijelom nasipa željezničke pruge. On će se hortikulturno urediti. U njemu je predviđen proboj za novu ulicu i komunalnu infrastrukturu.

3.1.4. Javna parkirališta

Na području obuhvata Plana predviđena su javna parkirališta u sklopu nove ulice. Predviđeno je ukupno 13 parkirališnih mjesta (od toga 2 parkirališna mjesta za osobe s invaliditetom) na sjevernom dijelu nove ulice.

3.1.5. Javne garaže

Na području obuhvata Plana predviđa se izgradnja javne garaže u središnjoj zoni obuhvata. Javna garaža ponajprije služi za zadovoljavanje potreba postojeće izgradnje.

3.1.6. Biciklističke staze

Na području obuhvata plana nisu predviđene biciklističke staze. Pločnik Savske i Ulice Grada Vukovara su dovoljne širine da se na njima može obilježiti staze za bicikle.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Na području obuhvata plana nije predviđeno uređenje novog trga. Pješačke površine će biti najveći dio partera novih građevnih čestica.

3.1.7.1. Pješački prostor je kod HOTO POSLOVNOG TORNJA organiziran tako da omogućuje ulaz posjetitelja na glavnom ulazu iz Savske. Za zaposlene su osigurani ulazi iz dvorišnoga natkrivenog dijela između glavnih volumena građevine. Ove će se površine popločiti kamenom i ozeleniti.

3.1.7.2. Prostor na krovu garaže građevine 'C' uredit će se djelomično kao pješačka površina za javnu upotrebu, a djelomično kao parkirana površina za posjetitelje i kao površina za prolaz i rad vatrogasnog vozila.

3.1.7.3. Čestice javne parkovne površine uredit će se tako da taj prostor bude parkovno uređen i da pješačke staze budu opločene kao, ponajprije, pješačke površine.

3.1.8. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba

Cijeli blok je planom određen kao prostor u kojem se omogućuje nesmetano kretanje invalidnih osoba. U prostoru neće biti arhitektonskih u urbanističkih barijera. Sve pješačke prijelaze treba izvesti sa skošenim rubnjacima, ulazne rampe moraju biti najviše nagiba do 10°, a u svim zgradama treba predvidjeti dizala do svih etaža. Na 10 mjesta na parkiralištu jedno treba biti za vozilo invalida. U garažama treba također osigurati odgovarajući broj parkirališta za invalide i to bliže dizalima.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Od prometnih elemenata predviđena je rampa za ulaze i izlaze iz garaža, a kod HOTO POSLOVNOG TORNJA je dvosmjerne. Kod ostalih građevina mogu biti dvosmjerne ili jednosmjerne, ovisi o projektu garaže. Položaj ulaza u garaže planom je određen načelno. Moguće ga je mijenjati, uz obavezu da je osiguran iz nove ulice na odgovarajućoj udaljenosti od križanja.

3.3. Zadovoljavanje parkirališnih potreba

3.3.1. Nadogradnja HOTO POSLOVNOG TORNJA

U građevini je izvedeno 270 parkirališno-garažnih mjesta.

Za izvedeni dio građevine (11.910 m² uredskih prostora i 2.040 m² tehničkih prostora), prema posebnim uvjetima bilo je potrebno osigurati 179 parkirališno – garažnih mjesta.

Prema odredbama GUP-a za dio građevine koji se planom predviđa za nadogradnju i dogradnju potrebe iznose:

- za urede (drugi poslovni sadržaji) : $4.150 \text{ m}^2 \times 20/1000 = 83 \text{ PGM}$. Ukupne potrebe su $179 + 83 = 262 \text{ PGM}$

Budući da se planiraju izvesti uredski prostori višeg standarda od uobičajenog, po jednom zaposlenom bit će veća površina, što znači manji broj ljudi pa i manji broj potrebnih parkirališta. Pri izvedbi garaže treba uzeti u obzir i činjenicu da se lokacija nalazi neposredno uz tramvajsku stanicu, a može se očekivati da će se, uz samu lokaciju izgraditi stajalište gradske i prigradske željeznice.

3.3.2. Nova građevina «A»

Potreban broj parkirališnih mjesta je:

- drugi poslovni sadržaji: $2450 \times 20/1000 = 49 \text{ PGM}$

U zgradi je u dvije podrumске etaže, na površini od 1.700 m², osigurana mogućnost gradnje 60 PGM.

3.3.3. Nova građevina «B»

Potreban broj PGM iznosi:

- za stanove: $1000 \times 11/1000 = 11 \text{ PGM}$

- za druge poslovne sadržaje $2300 \times 20/1000 = 46 \text{ PGM}$

ukupno: 57 PGM

U dvjema je podrumskim etažama, na površini od 2.200 m², moguće osigurati 75 PGM.

3.3.4. Nova građevina 'C'

Prema normativima za novoplaniranu građevinu potrebno je osigurati sljedeći broj PGM:

1.poslovni sadržaj i lokali u funkciji osnovne poslovne namjene $20/1000$

Za izračun parkirališnih potreba uzet je normativ 20PGM/1.000 m² GBP-a jer se predviđaju uredski prostori višeg standarda i jer se planirana građevina nalazi u već sagrađenom dijelu grada gdje postoji javni gradski promet.

Planira se izgradnja 4 podzemne etaže.

3.3.5. Javna garaža

Izgradnja podzemne garaže planira se na zasebnoj građevnoj čestici. Ukupno se planira 4 podzemne etaže. Ulaz u ovu garažu je preko nove ulice.

Ova će garaža služiti za pokrivanje potreba postojećih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada kojima nedostaju parkirališta.

3.3.6. Savska 34-38

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove: $3300 \times 11/1000$ (36 stanova) 36 PGM

- za lokale $350 \times 40/1000$ 14 PGM

ukupno: 50 PGM

Na čestici postoji 7 garažnih mjesta. Na čestici postoji 7 garažnih mjesta. Preostale će se potrebe za 43 mjesta osigurati u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.7. Savska 40

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove 1400/ 11/1000 (12 stanova) 15 PGM

Na čestici je izvedeno 7 garažnih mjesta. Preostalih 8 mjesta će se osigurati u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.8. Savska 42 - 48

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove 3200 x 11/1000 (45 stanova) 45 PGM

U dvorištu je moguće osigurati prostor za 10 parkirališta. Preostalih 35 mjesta će se osigurati u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.9. Savska 50

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove 2200 x 11/1000 (26 stanova) 26 PGM

- za lokale 400 x 40/1000 16 PGM

ukupno: 42 PGM

U dvorištu postoji 10 garaža. Može se urediti još 10 parkirališta. Preostala 22 mjesta će se osigurati u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.10. Savska 52 – 54

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove 2600 x 11/1000 (33 stana) 33 PGM

- za lokale 300 x 40/1000 12 PGM

ukupno: 45 PGM

Na čestici nema parkirališta niti garaža. Sve potrebe će se zadovoljiti u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.11. Savska 56

Potrebe zgrade iznose:

- za stanove 1900 x 11/1000 (21 stan) 21 PGM

- za lokale 1200 x 40/1000 48 PGM

ukupno: 69 PGM

Na čestici nema parkirališta niti garaža. Sve potrebe će se zadovoljiti u javnoj garaži na zasebnoj čestici.

3.3.12. Ukupne parkirališne potrebe nove gradnje osigurati će se na vlastitoj parceli.

Postojećim zgradama nedostaje (prema izračunu u važećem planu) 224 PGM. Ukupne potrebe za postojeću izgradnju iznose 268 mjesta a na česticama gdje se nalazi postojeća izgradnja ukupno su osigurana 44 parkirališno-garažna mjesta.

Za zadovoljavanje parkirališnih potreba postojećih građevina planira se izgradnja javne garaže na zasebnoj građevnoj čestici a preduvjet je izgradnja nove ulice i uklanjanje postojećih garaža a sve prema grafičkom prilogu 3. Plan uklanjanja postojećih građevina.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina**3.4.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže**

Preko postojećih zdenaca u Savskoj cesti treba osigurati telefonski priključak sljedećeg kapaciteta:

- **HOTO POSLOVNI TORANJ** - 150 telefonskih linija i priključak na svjetlosni vod
- građevina «A» - 40 telefonskih linija
- građevina «B» - 50 telefonskih linija

Preko postojećih zdenaca u Ulici grada Vukovara treba osigurati telefonski priključak.

Za nove zgrade 'A', 'B', 'C' i novu garažu potrebno je osigurati kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu. Novu kabelsku kanalizaciju treba predvidjeti iz postojeće kabelske kanalizacije u Savskoj ulici i Ulici grada Vukovara, odnosno iz postojećih zdenaca. U novim zgradama potrebno je osigurati prostore dovoljne veličine za smještaj komunikacijske opreme operatora. Prostorima za komunikacijsku opremu i pristupnoj kabelskoj kanalizaciji treba omogućiti pristup svim operaterima uz ravnopravne i nediskriminirajuće uvjete.

U novim zgradama glavnim projektima treba osigurati zajedničke antenske sustave za prijem radio i televizijskog signala, a prije spomenutom kablskom kanalizacijom omogućiti ulaz kablске televizije.

U glavnim projektima treba predvidjeti potrebni broj telefonskih priključaka, odnosno broj niti u svjetlovodnim vodovima.

Pri gradnji zgrada 'A' i 'B' postojeću kablску kanalizaciju i zdence treba zaštititi ili premjestiti.

3.4.2. Opskrba vodom

Zona obuhvaćena Detaljnim planom opskrbljivat će se vodom preko vodoopskrbnog cjevovoda Ø200 mm, s trasom u budućoj prometnici na zapadnoj strani planiranog prostora, uz željezničku prugu. Iz tog cjevovoda opskrbljivat će se novi planirani objekti sanitarnom vodom, vodom za gašenje požara (hidrantska mreža) te za eventualno sprinkler-sisteme.

Priključenje budućeg cjevovoda Ø200 mm planira se na postojeću vodoopskrbnu mrežu Ø350 mm u Aveniji grada Vukovara.

Za planirani prostor potrebno je osigurati cca 50 l/sekundi sanitarne i hidrantske potrošne vode.

Za HOTO POSLOVNI TORANJ planira se rekonstruirati vodoopskrbni cjevovod tako da se izvede poprečni cjevovod promjera 200 mm od zasunske komore br. 757. To znači da duljinu od 125 m po trasi današnjeg cjevovoda 80 mm treba rekonstruirati u 200 mm. Time će se osigurati ukupno potrebna količina vode od 29,0 l/sekundi, i to:

- za sanitarnu potrošnju 4,0 l/sek
- za unutarnju hidrantsku mrežu 10,0 l/sek
- za sprinkler-instalacije 15,0 l/sek.

U zgradi će biti, zbog visine, tri vodoopskrbne zone:

- od – 4 etaže do +3 etaže: sa tlakom iz javnog uličnog cjevovoda,
- od + 4 etaže do + 11 etaže: sa crpkom za povišenje tlaka,
- od + 12 etaže do + 21 etaže sa crpkom za povišenje tlaka.

Za unutarnju hidrantsku mrežu treba izvesti tri vodoopskrbne zone. To su:

- I. od – 4 do + 1 etaže: iz javne vodoopskrbne mreže,
- II. od + 2 do + 10 etaže: sa crpkama za frekventnu regulaciju,
- III. od + 11 etaže do + 17 etaže: sa crpkama za frekventnu regulaciju.

Dio potrebnih voda za sprinkler-uređaj može se nadoknaditi spremnikom.

Za poslovu građevinu 'C' potrebno je osigurati ukupno potrebnu količinu vode od 29,0 l/sekundi, i to:

- za sanitarnu potrošnju 4,0 l/sek,
- za unutarnju hidrantsku mrežu 10,0 l/sek,
- za sprinkler-instalacije 15,0 l/sek.

U zgradi će biti, zbog visine, tri vodoopskrbne zone:

- od – 4 etaže do +3 etaže: s tlakom iz javnog uličnog cjevovoda,
- od + 4 etaže do + 11 etaže: s crpkom za povišenje tlaka,
- od + 12 etaže do + 21 etaže: s crpkom za povišenje tlaka.

Za unutarnju hidrantsku mrežu treba izvesti tri vodoopskrbne zone. To su:

- I. od – 4 do + 1 etaže: iz javne vodoopskrbne mreže,
- II. od + 2 do + 10 etaže: s crpkama za frekventnu regulaciju,
- III. od + 11 etaža do + 21 etaže: s crpkama za frekventnu regulaciju.

Dio potrebnih voda za sprinkler-uređaj može se nadoknaditi spremnikom.

Za javnu garažu potrebno je osigurati ukupno potrebnu količinu vode od 21,0 l/sekundi, i to:

- za sanitarnu potrošnju 1,0 l/sekundi,
- za unutarnju hidrantsku mrežu i sprinkler-instalacije 20,0 l/sekundi

Ako neće biti moguće zadovoljiti potrebne kapacitete vode za hidrantsku mrežu i sprinkler-instalacije, u garaži se planira izvesti sprinkler-stanica i stanica za podizanje tlaka u hidrantskoj mreži.

3.4.3. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Zona obuhvata odvoditi će se mješovitim sistemom odvodnje kanalom Ø30-50 cm u osi budućе prometnice s zapadne strane planiranog prostora (uz željezničku prugu).

Priključak budućeg javnog kanala Ø50 cm planira se na postojeći kolektor dim 260/185 cm u Ulici Grada Vukovara.

Planiranim (novim) odvodnim kanalom potrebno je osigurati odvodnju oborinsko-fekalnih voda u količini cca 200-300 l/sekundi.

U odvodni sistem moguće je upuštati otpadne vode koje ne sadrže koncentraciju agresivnih i štetnih tvari veću od propisane.

3.4.4. Opskrba plinom

3.4.4.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Za potrebe kompleksa HOTO POSLOVNOG TORNJA izvest će se kućni priključak NT plina koji će se koristiti u kuhinji. Ukupno predviđena potrošnja je 10 m³/h, a priključak će se izvesti na postojeći NT plinovod DN 300 u Savskoj ulici.

3.4.4.2. Kompleks građevina 'A', 'B' i 'C'

Za potrebe grijanja, pripreme potrošne tople vode, kuhanje, hlađenje i tehnološke potrebe predviđa se plinifikacija objekata 'A', 'B' i 'C' u zoni obuhvata Plana. U tu se svrhu predviđa po novoj ulici uz željezničku prugu postavljanje novog niskotlačnog (NT) plinovoda. Plinovod će se spojiti na postojeći NT d315 izgrađen po Ulici grada Vukovara te niskotlačni plinovod d225 izgrađen po Ulici Florijana Andrašeca (ako se pri projektiranju plinovoda za tim pokaže potreba).

Građevina 'A' - predviđaju se sljedeći potrebni kapaciteti plina:

- građevina 'A': toplovodna kotlovnica kapaciteta 650 kW; 80 m³/h;

Građevina 'B' - predviđaju se sljedeći potrebni kapaciteti plina:

- građevina 'B': toplovodna kotlovnica kapaciteta 550 kW; 70 m³/h;

Građevina 'C' - predviđaju se sljedeći potrebni kapaciteti plina:

- građevina 'C': toplovodna kotlovnica kapaciteta 3500 kW; 420 m³/h

Za građevinu 'C' sagledani su ukupni potrebni kapaciteti plina za viši i niži dio građevine, i dani kao alternativa planiranom načinu opskrbe energijom.

Toplovodna kotlovnica u građevini 'C', ložena na plin, kapacitirana je za grijanje, pripremu potrošne tople vode i pripremu zraka u klimatizacijskim komorama.

Kotlovnica za zgradu 'C' planira se postaviti na niži dio građevine, na etažu tehnike.

3.4.5. Opskrba toplinskom energijom (vrelvodni sustav)

3.4.5.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Potrebna je toplinska snaga od oko 3,0 MW za kompleks HOTO POSLOVNOG TORNJA. On će se priključiti na postojeći sustav HEP- Toplinarstvo d.o.o.

Radi osiguranja priključka iz Ul. Florijana Andrašeca, treba izvesti vrelvodni priključak ispod nasipa željezničke pruge.

Toplinske potrebe kompleksa su:

- ventilokonvektorsko grijanje	794 kW
- priprema potrošne tople vode	148 kW
- priprema zraka u klimakomorama	1990 kW
<u>Ukupno</u>	<u>2932 kW</u>

Planirano je izvesti dvije kompakt 1000kW jedinice neregulirane, predviđene za pripremu zraka i jedna kompakt 1000kW jedinica regulirana za grijanje i pripremu potrošne tople vode.

3.4.5.2. Građevina 'C'

Kao alternativna za pripremu potrošne tople vode, pripremu zraka u klimatizacijskim komorama ostavit će se mogućnost izvedbe vrelvodnog priključka.

Za osiguranje navednog priključka predvidjet će se trasa i položaj budućeg toplovoda kroz nasip, odnosno ispod novoprojektiranog cestovnog prolaza ispod željezničke pruge.

3.4.6. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaku pojedinu građevinu.

U novoj je ulici osiguran koridor za buduće elektroenergetske kablove, i to u širini od 0.75 m sa zapadne strane nove ulice i 1.25 m sa istočne strane nove ulice. U podvožnjaku su osigurani koridori od 1 m.

Izgradnja zamjenske trafostanice TS1 planira se uz novu ulicu. Za izgradnju osigurana je površina dimenzija 6 x 10 m, locirana uz novu ulicu.

Za izgradnju nove trafostanice TS2 osigurana je površina parcele 37,50 m², dimenzija 5 x 7,5 m, locirane uz novu ulicu.

Na koridorima elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog zelenila.

3.4.6.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Za potrebe kompleksa HOTO POSLOVNOG TORNJA ukupna vršna snaga iznosi 1652,3 kVA. Za sigurno napajanje električnom energijom treba izvesti novu TS 20/10/0,4/0,231 kV, snage 2x1000 kW.

Radi osiguranja rezervnih izvora napajanja treba izvesti dva dizel agregata svaki snage 1000 kVA, a u svrhu besprekidnog napajanja računalne i komunikacijske mreže i izvor besprekidnog napajanja snage 2x200 kVA u paralelnom radu, autonomije 15 minuta.

Radi osiguranja vanjske rasvjete treba izvesti odgovarajuću podnu i rasvjetu pročelja, vodeći računa o postojećoj javnoj rasvjeti u Savskoj.

3.4.6.2. Građevina 'A' i 'B'

Za potrebe građevine 'A' ukupna vršna snaga iznosi 225 kW a za građevinu 'B' 175 kW.

Za sigurno napajanje električnom energijom građevina "A" i "B" treba izvesti novu TS2 20/10/0,4/0,231 kV, snage 1x1000 kVA.

Novom trafostanicom osigurano je i napajanje dijela vanjske rasvjete nove infrastrukture.

3.4.6.3. Građevina 'C'

Za potrebe građevine 'C' ukupna vršna snaga iznosi 1788 kW.

Za sigurno napajanje električnom energijom u prizemlju građevine 'C' izvest će se nova TS 20/10/0,4/231 kV, snage 3 x 1.000 kVA, za potrebe građevine 'C'.

Radi osiguranja rezervnih izvora napajanja treba izvesti dizelski agregat radi besprekidnog napajanja računalne i komunikacijske mreže i kao izvor besprekidnog napajanja.

3.4.6.4. Javna garaža

Za potrebe javne garaže, za ventilaciju i rasvjetu, ukupna vršna snaga iznosi 30 kW .

Za potrebe sprinkler-stanice i stanice za podizanje tlaka u hidrantskoj mreži ukupno potrebna vršna snaga je 20 kW.

Napajanje električnom energijom za potrebe podzemne javne garaže planira se iz nove trafostanice TS2.

3.4.6.5. Zamjenska trafostanica

Planom se predviđa uklanjanje postojeće trafostanice 1TS262 u Ulici grada Vukovara. Napajanje postojećih građevina u Savskoj cesti i Ulici grada Vukovara, pretežno stambene i mješovite namjene, bit će osigurano iz zamjenske trafostanice ZTS261 snage 2 x 1000 kVA.

Zamjenska trafostanica ZTS261 (grafičke oznake TS1) osigurava i napajanje dijela postojeće vanjske rasvjete Savske ceste i Ulice grada Vukovara te dijela vanjske rasvjete nove infrastrukture, pritom vodeći računa o postojećoj javnoj rasvjeti.

Prilikom gradnje planiranih zgrada, postojeću elektroenergetsku mrežu treba zaštititi ili premjestiti.

Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom definirat će se u predhodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaku pojedinu zgradu.

U novoj ulici osiguran je koridor za buduće elektroenergetske kablove, i to u širini od 0.75 m sa zapadne strane nove ulice i 1.25 m sa istočne strane nove ulice. U podvožnjaku su osigurani koridori od 1 m.

Ako se pojavi novi potrošač, novu TS treba osigurati na svojoj parceli.

4. Uvjeti uređenja i opremanja javnih zelenih površina

Uređenje javnih zelenih površina je predviđeno na prostoru javnog parka i to tako da daje jasnu prepoznatljivost cijelom bloku. Sve zelene plohe treba krajobrazno urediti niskim, a gdje je to moguće i novim visokim zelenilom. Postojeća stabla treba sačuvati kao osnovu za formiranje parka u početnoj fazi. Kada jablani povenu, zamijenit će ih se novima. Tako će se sačuvati trag u prostoru. U parku treba urediti dječje igralište, staze za šetnju, može se postaviti fontana, a javnu rasvjetu treba izvesti niskim svjetiljkama koje ne bacaju svjetlo prema nebu.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

5.1. Cijela lokacija obuhvaćena planom je posebno osjetljiva, jer je dio povijesne graditeljske cjeline.. To se odnosi kako na njen položaj uz Savsku cestu koja ima posebni značaj unutar zaštićene povijesne cjeline, tako i na prometni, oblikovni i simbolički značaj. Zato je rađen ovaj plan da se detaljno propišu elementi uređenja.

5.2. Za HOTO POSLOVNI TORANJ oni se zasnivaju na provedenom arhitektonsko – urbanističkom natječaju i izdanoj građevnoj dozvoli. Planom se omogućuje njegova nadogradnja na maksimalnu visinu od 17 nadzemnih etaža. Time će se skladno nadopuniti ritam poslovnih tornjeva duž Savske ceste.

5.3. Za postojeće ulične zgrade važno je sačuvati njihov današnji način uređenja. Zato na njima nisu dozvoljene građevne intervencije u smislu nadogradnji ili zatvaranja postojećih krovnih terasa ispred uvučenih najviših etaža.

5.4. Za rješenje građevine«C» će se raspisati arhitektonski natječaj kako bi se dobilo što kvalitetnije rješenje.

6. Uvjeti i način gradnje

6.1. HOTO POSLOVNI TORANJ

Odnose se na nastavak gradnje do maksimalne visine uličnog dijela do 17 nadzemnih etaža, a dvorišnog do 12 nadzemnih etaža. Svi su drugi uvjeti vidljivi iz priloženih crteža.

6.2. Građevina «A»

Gradić će se kao prislonjena zgrada, s visinom od 3 nadzemne etaže. Gradnja treba biti unutar za to određene zone, s kolnim ulazom u podzemnu garažu sa četiri etaže na južnoj strani zgrade. Pješački ulazi mogu biti duž pročelja tamo gdje se to projektom pokaže potrebnim.

6.3. Građevina «B»

Bit će slobodno stojeća zgrada, visine tri nadzemne etaže. Kolni ulaz u podzemnu garažu sa četiri podrumске etaže mora biti iz nove ulice, a pješački mogu biti sa sve četiri strane. Uz zgradu će biti prislonjeno 5 postojećih garaža, ili ih se može uključiti kao zamjenske u sklopu zgrade.

6.4. Građevina «C»

Detaljno će se odrediti prvoplasiranim natječajnim rješenjem. Pri tom treba poštovati sljedeće uvjete gradnje:

- Zgrada će biti manjim dijelom poluugrađena uz zgradu Savska 56 i taj dio mora imati visinu jednaku postojećoj zgradi, niži dio poluugrađene građevine uz zgradu Savska 56 ima istu širinu kao postojeća građevina na koju se novoplanirana građevina prislanja.
- Spojni element kojim se planirana građevina 'C' nastavlja na zabat postojeće uglovnice, u visini prizemlja i 1. kata nije izgrađen da bi se osigurao prolaz za potrebe vatrogasnih pristupa i formirao prostor ulaza u viši dio planirane građevine "C"
- Viši dio građevine (21 nadzemna etaža i etaža tehnike) planira se na južnom dijelu građevine. Na krovu višeg dijela građevina planira se etaža tehnike.
- Sjeverni niži dio građevine, ima visinu četiri nadzemne etaže i etažu tehnike, bit će dostupan sa tri strane, a na razini 2. i 3. kata odvojen od višeg dijela. Viši i niži dio građevine 'C' međusobno su na 2. i 3. katu spojeni mostom. Na krovu nižeg dijela građevine, na etaži tehnike, predviđena je plinska kotlovnica i prostor za agregat.

6.5. Javna garaža

Planirana javna garaža unutar infrastrukturne površine ima 4 podzemne etaže.

Visina nadzemnog dijela građevina za potrebe garaže je prizemlje, maksimalno bruto visine 4 metra.

Točan raspored svih potrebnih elemenata (ulaz/izlaz i slično) definirat će se lokacijskom dozvolom, preostali dio krova garaže urediti će se kao zeleni krov s niskim raslinjem.

Garaža bi imala pristup s nove ulice uz zapadni rub parcele.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. U području obuhvata plana nema zaštićenih prirodnih vrijednosti. Ambijentalna vrijednost su drvoredi jablana u dvorišnom dijelu bloka i uz prugu, te drvored u Savskoj. Njih se planom čuva i ugrađuje u rješenja parka i ulica.

7.2. Prostor obuhvaćen planom se nalazi unutar područja kulturnog dobra: povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, unutar prostornog i vizurnog koridora Savske ceste.

Sa stajališta zaštite kulturnih dobara, sukladno postojećoj tipologiji i načinu gradnje poslovnih nebodera na potezu Savske, moguće je planirati visoke objekte, poštujući prostorne vizure i odnose prema okolnoj izgradnji.

Kontinuitet i ujednačenost visinskih gabarita uličnih pročelja zgrada u Savskoj su od posebne ambijentalne vrijednosti. Zato ih se planom čuva i ne predviđaju se nadogradnje.

7.3. Za područje obuhvata plana izrađena je detaljna konzervatorska dokumentacija. Ona je priložena planu.

8. Mjere provedbe plana

Za građevinu 'C' prije izdavanja akata za gradnju potrebno je provesti javni arhitektonski natječaj.

9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9.1. Za zaštitu podzemnih voda: Izradit će se tehnološki elaborat s prikazom mjera zaštite okoliša od zagađenja, količinom i sastavom voda po namjeni, količinom i sastavom otpadnih voda i dispozicijom otpada. Spojeve na javnu kanalizaciju treba izvesti preko jedinstvenih priključka – mjerno revizionog okna za svaku građevnu česticu. Oborinsku odvodnju otvorenih površina kolnih komunikacija izvest će se vodonepropusnim slivnicima.

Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti mjerodavnu razinu podzemnih voda i predvidjeti njihovu odgovarajuću zaštitu.

Svi dijelovi odvodnje trebaju biti vodonepropusni.

9.2. Za zaštitu zraka: Zgrade ne smiju biti izvor onečišćenja zraka bilo prašinom, bilo ispuštanjem plinovitih tvari. S obzirom na to da se radi o uredskim i poslovno – stambenim zgradama, to će se moći osigurati. Za odvod zraka iz garaža treba odabrati takva mjesta koja neće ugrožavati ljude.

9.3. Za zaštitu od buke: Predvidjet će se sve potrebne mjere da zgrade prema van ne šire buku veću od dopuštene, s obzirom na današnju prometnu buku u Savskoj, posebno onu od željezničkog prometa, a vodeći računa o tome da se radi o uredskim i poslovno-stambenim zgradama.

Prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (Narodne novine 145/04) najviša dopuštena ocjenska razina buke za zonu M2 (mješovita, pretežito poslovna) imisije danju 65 dB, noću 50 dB.

Glavni izvori buke su buka cestovnog i željezničkog prometa, dok su 'štićene zone' u smislu zaštite od buke okolne stambene zgrade.

Planiranom izgradnjom ne smije se povećavati razina buke u okolišu, odnosno mora se proračunima i naknadnim mjerenjima dokazati da je u granicama dopuštene.

Potrebno je predvidjeti sljedeće mjere zaštite od buke:

- odabrati sva postrojenja (sustav ventilacije, klimatizacijski uređaji, postrojenja u kotlovnica i strojarnicama) koja nisu bučna, oklopljena u kućišta koja su zvučno izolirana s antivibracijskom ugradnjom;
- bučna postrojenja postaviti unutar gabarita zgrade, s masivnim zidovima obloženim oblogama koje upijaju/reduciraju buku ili ako iz funkcionalnih razloga moraju biti smješteni na vanjskom prostoru ograditi ih panelima koji upijaju buku uz poštivanje udaljenosti od uređaja kako bi se osigurao njihov ispravan rad, odnosno servisni prostor za održavanje uređaja;

- usisne i istrujne rešetke sustava ventilacije moraju se reducirati na minimum primjenom rešetki veće površine, pa će brzina strujanja zraka, odnosno buka koju to strujanje proizvodi na izlazu biti minimalna, uz primjenu materijala na rešetkama koji dodatno prigušuju buku;
- sva oprema koja može biti generator vibracija i strukturne buke, treba biti antivibracijski učvršćena;
- agregati trebaju biti u potpunosti oklopljeni, u zatvorenoj prostoriji s masivnim zidovima, s ventilacionim rešetkama prema bučnim prostorima (željeznička pruga), odnosno ne smiju biti orijentirani prema 'štićenom' stambenom prostor okolnih zgrada;
- svi ventilatori moraju biti opremljeni prigušivačima, uz preporuku da motori ventilatora budu izvan ventilacijskog kanala;
- moguće izvore buke promišljeno locirati tako da se maksimalno smanji utjecaj na okoliš – na maksimalnim udaljenostima od granice vlastite parcele (s obzirom na to da buka opada s udaljenosti od izvora buke), uz preporuku smještaja dijela izvora buke na krovu uz mjere zvučne izolacije, s izvorima buke orijentiranim uvis, da ne bi utjecali na okolne štíćene stambene zgrade;
- da bi se osigurala optimalna svojstva u smislu zaštite od buke, konstruktivni elementi moraju biti zvučno izolirani i/ili masivni; potrebno je posebnu pažnju obratiti na zvučnu zaštitu konstruktivnih elemenata kojima se zatvaraju vanjski otvori;
- planirati sadnju zaštitnog zelenila te izvedbu akustičkih paravana uz izvore buke (željeznička pruga, prometnice, izvori buke na krovu građevine), uz primjereno oblikovanje, odnosno uklapanje u postojeći okoliš;
- potrebno je mjerenjem dokazati da je buka u skladu s propisanom maksimalno dopuštenom, te u suprotnom poduzeti odgovarajuće mjere, uključujući mjere zaštite od buke i na postojećim izvorima buke u okolišu.

9.4. Za zaštitu od požara: Kao pristupni put za vatrogasna vozila služiti će Savska cesta, Ulica grada Vukovara, nova ulica, kolno-pješačke površine i prolazi kroz zgrade. Kod HOTO POSLOVNOG TORNJIA za to će služiti i jednosmjerna komunikacija središnjim dijelom kompleksa. Minimalne su širine 3,0 m, s prolazom visine 4,0 m i rampama nagiba 10%.

Površine za operativan rad vatrogasnih vozila trebaju biti dimenzija 5,5 x 11,0 m. S obzirom na to da se radi o građevinama visine veće od 40,0 m udaljenost od zgrada HOTO je na svim stranama manja od 6,0 m. Površine se nalaze uz sama pročelja. Sve površine za operativan rad i one za pristup vatrogasne tehnike moraju imati nosivost od 100 kN osoviniskog pritiska.

Na dvorišnom dijelu građevine HOTO POSLOVNI TORANJ izvest će se instalacija za automatsko gašenje požara (sprinkler uređaj), na svim etažama (ukupno 12). Sprinkler uređaji će biti i na svim garažnim podzemnim etažama, kojih je ukupno 4.

U svim će se novim zgradama izvesti unutarnja hidrantska mreža, u skladu sa propisima.

Vanjska hidrantska mreža će se izvesti hidrantima udaljenim do 80 m bilo međusobno, bilo od građevine.

Nove će se zgrade podijeliti na požarne sektore. Osigurati će se i jasno označiti evakuacijski putevi i odgovarajući broj protupožarnih prenosivih aparata.

Građevina 'C' - Površine za operativan rad vatrogasnih vozila trebaju biti dimenzija 7,0 x 11,0 m. S obzirom na to da se radi o građevini visine veće od 40,0 m, udaljenost operativnih površina za rad vatrogasne tehnike od zgrada 'C' na svim je stranama minimalno 7,0 m. Površine se nalaze uz sama pročelja na kojima moraju biti osigurani otvori. Sve površine za operativan rad i one za pristup vatrogasne tehnike moraju imati nosivost od 100 kN osoviniskog pritiska. Kretanje vatrogasnih vozila mora biti omogućeno samo vožnjom prema naprijed, za dijelove građevina kojima je kota poda zadnjeg kata na kojima je predviđen boravak ljudi veća od 22 m od kote terena na kojima je osigurana operativna površina za rad vatrogasnih vozila.

Na grafičkom prikazu UVJETI ZAŠTITE OD POŽARA prikazani su smjerovi kretanja vatrogasnih vozila, njihovi pristupni putevi i kolni prolazi. Površine za operativan rad vatrogasnih vozila će se odrediti u projektnoj dokumentaciji.

9.5. Zaštita i sklanjanje

Tipologijom i razmještajem novih objekata, izgrađenost područja je unutar 45%, a koeficijent izgradnje je 3,2. Predviđenim širinama koridora ulica kao i visinama objekta osigurana je prohodnost ulica u svim uvjetima te je bitno smanjena povredivost prostora.

Zone i domet ruševina prikazane su u grafičkom prilogu i one su u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (Narodne novine 29/83, 36/85 i 42/86).

U zonama između HOTO POSLOVNOG TORNJIA i građevine «A» u odnosu na građevinu «B» međusobni razmak objekata manji je od $H/2 + H/2 + 5$ m.

Da se ne bi osiguravala dva slobodna otvora u blok, projektnom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija tih objekata otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekata neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Objekti unutar obuhvata plana imaju obostranu orijentaciju svih stanova i poslovnih jedinica te za njih nije potrebno osiguravati kolni prilaz u dvorišta.

U iznimnim uvjetima (elementarne nepogoda ili ratne opasnosti), u slučaju nestanka opskrbe protupožarnom vodom, Savskom cestom, Ulicom grada Vukovara i Ulicom Florijana Andrašeca brzo se dopijeva do rijeke Save koja može poslužiti kao trenutno rješenje.

Stanovništvo će se zaštititi od ratnih opasnosti izgradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 50-150 kPa.

U obuhvatu plana postoji dvije vrste objekata: poslovni i stambeni i javni. Za svaku se vrstu posebno rješava sklanjanje.

Potrebe sklonišnih mjesta za poslovne objekte određuju se na osnovi predviđenog broja zaposlenih. Za stambene objekte određene su prema GBP objekata i broju zaposlenih u lokalima.

Potrebe sklonišnih mjesta za stambenu namjenu procijenjuju se prema normativu $50 \text{ m}^2 \text{ GBP/1}$ sklonišno mjesto.

Potrebe sklonišnih mjesta za poslovnu namjenu procijenjuju se prema normativu $30 \text{ m}^2 \text{ GBP/1}$ sklonišno mjesto.

Potrebe sklonišnih mjesta za poslovne objekte su:

Oznaka građevine	Površina čestice	Tlocrtna površina/%	Visina	GBP nadzemno	Broj zaposlenih	Potrebno mjesta	Planirano
HOTO	1.918	1534/80	4Po+17	20230	300	200	-
"A"	1.240	950/100	2Po+3	2850	50	33	300
"B"	1.300	1100/85	2Po+3	3300	60	40	300
"C"	4626	3237,5/70	4Po+21+TE	34225	1100	800	900
Savska 34-38	875	720 /88	Po+7	3650	15	83	-
Savska 40	619	380/61	Po+5	1400	6	34	-
Savska 42-48	1.200	700/58	Po+6	3240	-	64	-
Savska 50	1.060	636/60	Po+6	2800	10	60	-
Savska 52-54	888	580/65	Po+6	2900	15	70	-
Savska 56	1200	1200/100	Po+5	2640	30	52	-
sveukupno	14.925	11025/36	-	75936	1586	1436	1500

Dio potreba postojeće izgradnje planira se zadovoljiti u novim građevinama pa će se ukupno graditi 1500 sklonišnih mjesta.

Naselje je za izračun podijeljeno u zone prema gravitacijskim područjima predviđenih skloništa te su prema zonama iskazane potrebe i planiran broj sklonišnih mjesta. Skloništa se planiraju kao javna za sve stanovnike u gravitacijskoj zoni, s mogućnošću preklapanja potreba po zonama.

Skloništa su planirana u podrumima novih građevina.

Predviđaju se kao dvonamjenska. Svoju pravu ulogu će imati u ratnim uvjetima. Mirnodopska namjena može biti u funkciji poslovnih prostora građevina, kao društveni ili trgovački sadržaji, a mogu se koristiti i kao garaže.

Uvjeti oblikovanja skloništa

- objekt skloništa mora imati građevinsko-tehnička svojstva zaštite i otpornosti kroz konstrukciju, veličinu i položaj prema tlu,
- skloništa treba izvesti u najnižim etažama objekta,
- skloništa moraju sadržavati sve propisane funkcionalne prostorije i uređaje,
- kroz sklonište se ne smiju voditi instalacije objekta,
- instalacije mirnodopske namjene izvest će se izvan skloništa,
- kota poda skloništa mora biti min. 30 cm viša od najvišega podzemnog vodostaja,
- autonomnost skloništa treba osigurati za min. 7 dana.
- skloništa moraju biti dvonamjenska

-
- skloništa se dimenzioniraju, projektiraju i izvode i prema Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (Narodne novine 2/91)

Prilikom projektiranja i izvođenja skloništa treba se pridržavati "Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa" (Sl. list 55/83), preuzetim "Zakonom o standardizaciji" (Narodne novine 53/91, 26/93, 19/94 i 25/96).

Poslovnu građevinu «C» potrebno je izvesti sukladno članku 25. stavku 4. Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, (Narodne novine 29/83, 36/85 i 42/86).