



CPA  
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2  
10 000 Zagreb

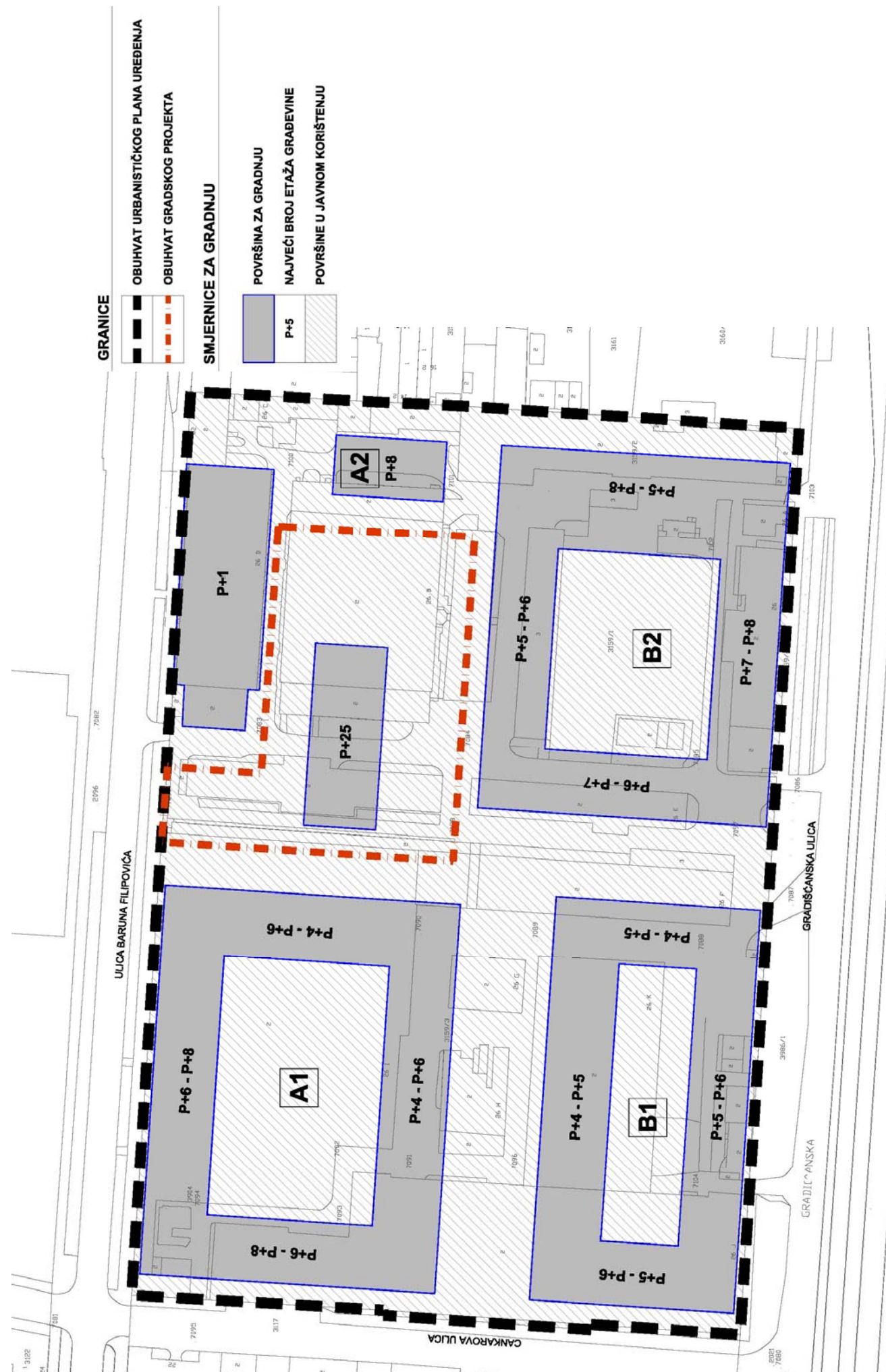
# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADIŠČANSKA – CANKAROVA – ULICA BARUNA FILIPOVIĆA

izmjene i dopune

**PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNJU JAVNU RASPRAVU**

## SAŽETAK ZA JAVNOST

Zagreb, svibanj 2011. godine



### UVOD

Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića donijela je 13. srpnja 2006. godine na svojoj 16. sjednici Gradska skupština Grada Zagreba, te je Odluka o donošenju objavljena u "Službenom glasniku" Grada Zagreba, broj 12/06, čime su za ovo područje utvrđeni uvjeti i način gradnje u odnosu na stanje u prostoru u trenutku izrade i donošenja Plana. Gradska skupština Grada Zagreba je na 32. sjednici, održanoj 31. siječnja 2008. godine, donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke donošenju Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića (Službeni glasnik Grada Zagreba 01/08), kojom su osigurane mogućnosti korekcije predložene parcelacije, utvrđeni urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju poslovnog tornja te usklađene mjere zaštite bivšeg skladišta industrijskih plinova radi realizacije planom utvrđene javne namjene - parkovni paviljon.

Urbanistički plan uređenja Gradišćanska- Cankarova – Ulica baruna Filipovića izradila je tvrtka KONSTRUKTOR d.d., a njegove izmjene i dopune tvrtka CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., iz Zagreba, ovlaštena za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja, u suradnji s Gradskim zavodom za prostorno uređenje kao nositeljem izrade. Polazišta, ciljevi i programske smjernice za izradu Izmjena i dopuna UPU-a Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića bili su određeni Programom za izradu izmjena i dopuna UPU-a Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića, kojeg je također izradila tvrtka CPA d.o.o., verificirao Gradski zavod za prostorno uređenje, a utvrdilo tadašnje Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba.

Procedura izrade i usvajanja svih faza Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića provode se u skladu s odrednicama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i pratećim podzakonskim aktima, te je Gradska skupština Grada Zagreba na temelju članka 78. stavka 1. predmetnog zakona na svojoj 11. sjednici, održanoj 20. travnja 2010. godine, donijela **Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića** (klasa: 021-05/10-01/119, urbroj: 251-01-04-10-6, objava "Službeni glasnik Grada Zagreba" broj 08/10). Sve poslove koordinacije izrade i donošenja Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića provodi Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet kao Nositelj izrade Plana.

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića utvrđeni su osnovni ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna UPU-a Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića i to:

- odnos GBP stambene i poslovne namjene treba definirati na razini pojedinih zona u obuhvatu Plana;
- numeričke i grafičke površine zona svih planskih namjena treba odrediti sukladno izrađenoj posebnoj geodetskoj podlozi i stanju u katastru zemljišta;
- obvezne maksimalne građevne pravce treba preimenovati u maksimalne građevne pravce;
- u dogovoru s HEP - ODS d.o.o. po potrebi treba planirati parcelu za izgradnju trafostanice;
- omogućiti izgradnju zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u bilo kojoj od zona mješovite namjene u obuhvatu Plana;
- omogućiti parkiranje iznimno i u prizemlju građevina;

- utvrditi lokalne uvjete za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta u obuhvatu Plana (mogućnost da se nedostajući dio parkirališnih mjesta u jednoj zoni može nadoknaditi u drugoj zoni u obuhvatu Plana, mjesto i način kolnog ulaska u pojedine zone i dr.);
- preispitati lokacije i kapacitete skloništa.

U postupku izrade Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića u odnosu na osnovne ciljeve i programska polazišta iz Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića utvrđeno je sljedeće:

- odnos GBP stambene i poslovne namjene potrebno je minimalno korigirati (bez povećanja), s obzirom da su za dvije građevine u obuhvatu Plana izdane lokacijske dozvole sa točno određenom GBP, kao i međusobnim odnosima stambene i poslovne namjene;
- numeričke i grafičke površine zona planiranih namjena se minimalno razlikuju u odnosu na izrađenu posebnu geodetsku podlogu (s obzirom na mjerilo Plana te razlike nisu vidljive) te nema potrebe da se iz tih razloga izrađuju novi kartografski prikazi Plana;
- obvezni građevni pravci identični su maksimalnim građevnim pravcima planiranih građevina;
- lokacije novih trafostanica će u dogovoru s HEP - ODS d.o.o. biti određene u postupku ishođenja lokacijske dozvola;
- investitor je odustao od zahtjeva da se omogući izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u bilo kojoj od zona mješovite namjene u obuhvatu Plana;
- investitor je odustao od zahtjeva da se omogući parkiranje iznimno i u prizemlju građevina;
- očitovanje Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela na promet, koje se odnosi na mogućnost utvrđivanja lokalnih uvjeta za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta u obuhvatu Plana nije dostavljeno u propisanom roku;
- kapaciteti skloništa se neće mijenjati, a njihove će lokacije biti određene u postupku ishođenja lokacijskih dozvola.

Po završetku javnog uvida koji je trajao do 08.04.2011. godine i obradi pristiglih primjedbi, prihvaćene su sljedeće primjedbe:

- da se za planirane TS1, TS2 i TS3 u obuhvatu Plana osiguraju tražene površine parcela (35 – 48 m<sup>2</sup>)
- da se planira gradnja skloništa osnovne zaštite kapaciteta po 300 sklonišnih mjesta (umjesto 450)
- da otvoreni prostor za potrebe predškolske ustanove treba izuzeti iz zelene površine u javnom korištenju te ograditi kao vanjski prostor predškolske ustanove čija treba biti sukladna GUP-u Grada Zagreba
- za svaki objekt treba točno odrediti broj parkirališno – garažnih mjesta 1,3 PGM/1 stan ili 15 PGM/1.000 m<sup>2</sup> GBP (s time da se uzima u obzir kriterij koji osigurava više PGM)
- treba uskladiti vrijednosti u tablicama – ukupni max. GBP nadzemni kao i odnose površina stambene i poslovne namjene izražen u postocima
- potrebe za parkiranjem (osim stanovanja) treba dimenzionirati prema sljedećim koeficijentima:
- uredski poslovni prostor 15 PGM/ 1.000 m<sup>2</sup> GBP
- trgovine 30 PGM/1.000 m<sup>2</sup> GBP
- restorani i kavane 40 PGM/1.000 m<sup>2</sup> GBP
- u članku 10. u tablici ( max. ukupni nadzemni GBP u zoni 1) treba stajati brojka 99.700 m<sup>2</sup>
- treba propisati da je moguća izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe
- treba propisati da je na obveznim zelenim površinama u javnom korištenju (oznake Z5-1 i Z5-2), uz sve navedeno dopuštena gradnja i trafo stanica.

Kako prihvaćene primjedbe utječu na planska rješenja, prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića upućuje se na ponovnu javnu raspravu.



GUP Grada Zagreba (SG GZ 16/07, 02/08, 06/08, 08/08, 10/08, 15/08, 19/08, 08/09 i 11/09)

1. Korištenje i namjena površina (izvod)

## Obveze iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba

Za područje obuhvata važeća prostorno - planska dokumentacija je Generalni urbanistički plan grada Zagreba (SG GZ 16/07, 02/08 - ispr., 06/08 - ispr., 08/08 - ispr., 10/08 - ispr., 15/08 - ispr., 19/08 - ispr., 08/09 i 11/09 - ispr.) kojim su za predmetno područje utvrđene sljedeće smjernice:

GUP-om Grada Zagreba na ukupnoj predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja sadržaja mješovite – pretežito poslovne namjene (M2). Plansku obvezu pri izradi plana predstavljaju i programsko - kvantifikacijski elementi komunalne i prometne infrastrukture, a posebno mjere zaštite prostora. Kako područje obuhvata spada u konsolidirana gradska područja, GUP-om Grada Zagreba za njega je određeno urbano pravilo: ""Uređenje i obnova prostora visoke izgradnje (2.9.)". Obvezno se uređenje prostora prema planskim smjernicama UPU-a "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića".

## Plan prostornog uređenja

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu GUP-a grada Zagreba kao relevantnog dokumenata prostornog uređenja, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja ovog dijela grada, definirani su organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita površina.

Površine javnih i drugih namjena određene su i razgraničene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune), u mjerilu 1:1.000 kako slijedi:

- mješovita - pretežito poslovna namjena - planska oznaka **M2** (oker)
- površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka **IS** (bijela).

Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova – Ulica baruna Filipovića ne mijenjaju se kartografski prikazi, pa tako niti kartografski prikaz prikaz 1.- Korištenje i namjena površina.

### Mješovita – pretežito poslovna namjena ( M2 )

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) postojeće i 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). Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene). Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Područje obuhvata Plana podijeljeno je u tri manje prostorne cjeline (zone):

- **zona 1.** obuhvaća veći dio obuhvata Plana unutar kojeg se planira izgradnja stambeno - poslovnih građevina
- **zona 2.** obuhvaća područje gradskog projekta
- **zona 3.** obuhvaća parcelu bivše jašione.

Ovim Planom je određen sljedeći odnos između površina poslovne i stambene namjene (nadzemno) za zone u području obuhvata Plana:

Zona	maksimalni ukupni nadzemni GBP (m <sup>2</sup> )	stambeni GBP (procjena)		poslovni GBP		
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	% (minimalno)	
1.	A1	35.500	17.750	50,0	17.750	50,0
	A2	4.900	4.355	88,9	545	11,1
	B1	22.400	13.900	62,0	8.500	38,0
	B2	36.900	25.510	69,1	11.390	30,9
	<b>Ukupno</b>	<b>99.700</b>	<b>61.515</b>	<b>61,7</b>	<b>38.185</b>	<b>38,3</b>
2.	<b>21.500</b>	-	-	<b>21.500</b>	<b>100,0</b>	
3.	<b>2.800</b>	-	-	<b>2.800</b>	<b>100,0</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>124.000</b>	<b>61.515</b>	<b>49,8</b>	<b>62.485</b>	<b>50,2</b>	

Važno je napomenuti da se ovim izmjenama i dopunama UPU-a Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića površina GBP (građevinske bruto površine) smanjuje sa 125.800 m<sup>2</sup> na 124.000 m<sup>2</sup>.