

**URBANA PRAVILA  
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
VLAŠKA – ŠUBIĆEVA – MARTIĆEVA – DERENČINOVA (BLOK BADEL)**

Sukladno članku 76. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13), a na temelju:

- rezultata provedenog javnog, internetskog, međunarodnog, jednostupanjskog, anonimnog, anketnog, urbanističko - arhitektonskog natječaja za idejno rješenje bloka Badel u Zagrebu, za koji je natječajni Program izradio Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, zaključkom ga utvrdio gradonačelnik Grada Zagreba 11. studenog 2011. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba 18/11), natječaj raspisao Grad Zagreb, a provelo Društvo arhitekata Zagreba;
- i
- natječajnog rada kojem je Ocjenjivački sud u sastavu: Zoran Boševski, dipl.ing.arh, Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh., prof. Tadej Glažar, arhitekt, prof.ir. Francine M.J. Houben, arhitekt, Nizozemska, mr.sc. Irena Matković, dipl.ing.arh, Silvije Novak, prof., Toma Plejić, dipl.ing.arh., autorima Luis Pedro das Neves Pereira i Pablo Rebelo iz arhitektonskog ureda Pablo Pita Architects iz Portugala jednoglasno dodijelio prvu nagradu;

za izradu Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova, u dalnjem tekstu Plana, koji sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09 i 07/13) predstavlja područje gradskog projekta, ovaj je Ured u suradnji s autorima prvonagrađenog rada, Gradskim Zavodom za zaštitu spomenika kulture i prirode, Gradskim uredom za strategijsko planiranje i razvoj Grada i Zavodom za prostorno uređenje Grada Zagreba, na temelju natječajnim Programom utvrđenog područja, tema i ciljeva realizacije gradskog projekta, definirao prijedlog urbanih pravila za izradu Plana kako slijedi:

## **1. Ciljevi i značaj realizacije gradskog projekta**

Polazeći od utvrđene teme gradskog projekta: izgradnja na prostoru uz glavnu gradsku ulicu kojom se osigurava održivi razvoj i identitet grada širenjem poteza urbaniteta i sadržajne raznolikosti uz prisutnost stambene namjene, uvažavanje lokalnih osobitosti gradnje kao što su nadovezivanja na postojeći sistem građevinskih pravaca, ritam fasada, kolorističke obrade i načini korištenja partera, vizure i mjerila, predmetnim se gradskim projektom ostvaruju sljedeći ciljevi:

- stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada i kvalitetu života u njemu;
- aktiviranje zemljišta u vlasništvu Grada radi poticanja njegova razvoja, povoljnog utjecaja projekta na zatečenu sredinu i dugotrajno kontrolirane preobrazbe od interesa za grad u cilju usmjeravanja i poticanja gospodarskog i prostornog razvoja;
- zaštita, održavanje, uređenje, rušenje, nova gradnja i prenamjena u povijesnoj cjelini bloka uz prethodnu integralnu valorizaciju detaljnom konzervatorskom podlogom ili studijom bloka, pritom uvažavajući povijesne i funkcionalne

- vrijednosti bloka i pojedinačnih građevina i osiguravajući skladan odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela bloka;
- zaštita i obnova zgrada iz doba razvoja zagrebačke industrije u skladu s konzervatorskim smjernicama uz uvođenje novih poslovnih, stambenih, javnih, trgovačkih i kulturnih sadržaja primjerenih gradskom središtu;
  - analiza i vrednovanje okolnog prostora radi cjelovitog, usklađenog i osmišljenog rješenja kojim će blok Badel postati novi čimbenik identiteta ovog dijela grada i središte odvijanja poslovnih, turističko – ugostiteljskih i kulturno – umjetničkih događanja te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika;
  - naglašavanje identiteta bloka zadržavajući postojeće raznolikosti visina uličnih građevina i postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje bez dijeljenja bloka novim ulicama.

## **2. Obuhvat**

Urbanistički plan uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova obuhvaća prostor površine cijelog bloka oko 3 ha, koji je na sjeveru omeđen glavnom gradskom ulicom, Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, Martićevom ulicom na jugu te Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Natječajnim programom za Blok Badel određeno je uže područje zahvata površine oko 2 ha na kojem se predviđa nova javna, stambena, trgovačka i poslovna namjene i obuhvaća katastarske čestice 6340, 6341/1, 6347, 6348/1, 6348/2, sve k.o. Centar.

## **3. Namjena**

Sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba kojom je određena osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planska oznaka 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).

Planirana ukupna građevinska (bruto) površina u zoni užeg područja zahvata iz točke 2. ovih pravila iznosi maksimalno 90.000 – 95.000 m<sup>2</sup>, u što su uključene i podzemne etaže, pri čemu je maksimalna nadzemna površina približno 65.000 m<sup>2</sup>, uključujući i površine prenamijenjenih prostora industrijske arhitekture.

Na predmetnoj lokaciji, u zoni užeg područja zahvata iz točke 2. ovih pravila, prema okvirnom iskazu omjera, moguće je planirati prostore za:

- poslovnu namjenu (oko 25 - 30% ukupnog GBP-a);
- stanovanje (oko 25 – 30% ukupnog GBP-a);
- trgovine (oko 20 - 25% ukupnog GBP-a);
- hotel (oko 7% ukupnog GBP-a);
- ugostiteljstvo;
- javnu i društvenu namjenu (oko 10 - 15% ukupnog GBP-a);
- ostale prateće sadržaje.

Precizan iskaz površina predloženih namjena preispitati će se u postupku izrade plana i odrediti sukladno članku 11. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

U prostorima za javnu i društvenu namjenu moguće je predvidjeti kulturne sadržaje od osobitog gradskog interesa:

- multimedijalna koncertna dvorana;
- multimedijalna dvorana za kulturna događanja;
- rezidencije za umjetnike;
- privremeni radni prostori za umjetnike;
- Centar hrvatskog stripa sa izložbenim prostorima / Hrvatski muzej stripa;
- Svjetski centar za animirani film Zagreb;
- Kuća hrvatske knjige / Kuća hrvatske književnosti;
- Zagrebački centar za nezavisnu kulturu i mlađe (klupske prostore, kreativne radionice, dvorana za glazbeno-scenska događanja, Forum-dvorana, galerijski prostor, Interkulturni centar za imigrante i manjine, Dokumentacijski centar nezavisne kulture, Centar za boravak i rad gostujućih umjetnika, prostori za rad udruga, izložbeno – prodajni prostori i slično).

U postupku izrade plana ispitati će se mogućnosti i uvjeti prenamjene postojeće izgradnje pojedinačno vrijednih građevina zagrebačke industrijske arhitekture u prostore kulturne namjene i javnog korištenja na temelju predloženih mjera zaštite nadležnog gradskog ureda.

#### **4. Uvjeti i način gradnje**

Na predmetnoj lokaciji potrebno je odrediti:

- detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu;
- građevne čestice namijene za građenje i uređenje površina javne namjene i drugih namjena;
- mogućnost etapne provedbe uz uvjet etapnog zadovoljenja svih pratećih funkcija pojedinih građevnih sklopova;
- međusobne odnose postojeće stambene, poslovne i zaštićene industrijske izgradnje i nove izgradnje.

##### **4.1. Nova gradnja**

###### **4.1.1. Uvjeti i način gradnje**

- izgradnja samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih građevina;
- kontinuirana rubna izgradnja bloka;
- od planiranih građevnih čestica, prilikom izgradnje, moguće je izdvojiti zasebnu česticu za tipsku trafostanicu, a za površinu koje će se umanjiti površina planirane građevne čestice;
- obveza provođenja javnog natječaja za građevine javne i društvene namjene, nove ulične građevine i građevine više od 9 etaža.

###### **4.1.2. Izgrađenost građevnih čestica**

- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%, najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%, osim za građevine javne i društvene

namjene; moguća je i veća izgrađenost građevne čestice, ali ne veća od 80%, u cilju javnog korištenja unutrašnjosti bloka i stvaranja javnih pješačkih površina i prolaza.

#### **4.1.3. Koeficijent iskoristivosti**

- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 3,5 nadzemno, osim za građevine javne i društvene namjene.

#### **4.1.4. Najveći broj etaža**

- najveći broj etaža uličnih građevina je P+5;
- moguće je planirati uličnu izgradnju maksimalne katnosti P+10 kao pojedinačne vertikalne akcente;
- najveći broj podzemnih etaža je 2;
- moguća različita visina gradnje po obodu bloka u skladu s prostornim zahtjevima predviđenih namjena;
- omogućuje se izgradnja dvorišnih građevina maksimalne visine dvije nadzemne etaže i prohodnim, ozelenjenim krovovima;
- omogućuje se izgradnja dvorišnih građevina javne i društvene namjene maksimalne visine četiri nadzemne etaže.

#### **4.1.6. Građevni pravac**

- maksimalni građevni pravac u skladu je s regulacijskim pravcima obodnih ulica bloka, pri čemu je moguće odstupanje od maksimalnog građevnog pravca;
- građevne pravce planiranih dvorišnih građevina potrebno je udaljiti od postojeće industrijske izgradnje, tvornice pjenice.

#### **4.1.7. Uređenje unutrašnjosti bloka**

Pri uređenju i gradnji u unutrašnjosti bloka potrebno je:

- omogućiti pješačke pristupe s oboda bloka u njegovu unutrašnjost;
- oblikovati otvorene i zatvorene prostore (trg, prolazi, pješačke ulice i sl.) i cjelovito uređenje partera;
- kvalitetno i hortikulturno oblikovati krovove dvorišnih građevina (zeleni krovovi s pješačkim površinama);
- omogućiti prenamjenu industrijske izgradnje (tvornice pjenice) u javnu i društvenu namjenu s kulturnim sadržajima na otvorenim površinama;
- uređenje javnih zelenih površina.

### **5. Postojeća izgradnja**

#### **5.1. Stambena i poslovna izgradnja**

- sanacija i zadržavanje, bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevina, uz mogućnost rekonstrukcije i prenamjene prema konzervatorskim propozicijama.

#### **5.2. Zaštita, rekonstrukcija i prenamjena industrijske arhitekture**

- za potrebe izrade plana izraditi će se detaljna konzervatorska podloga;

- prenamjena pojedinačno vrijednih građevina sagledavanjem javnih kulturnih i društvenih potreba užeg i šireg gradskog prostora u skladu s detaljnim mjerama zaštite nadležnog gradskog ureda i prema javnom natječaju.

Temeljem "Konzervatorske dokumentacije za detaljni plan uređenja" Gradskog zavoda za zaštitu spomenika i kulture iz 2002. godine definirani su uvjeti i mjere zaštite povijesne graditeljske strukture tvornice Arko:

- upravna zgrada: sanacija i održavanje bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevine;
- zgrada tvornice pjenice: očuvanje i sanacija postojećeg građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata zgrade prema izvornom odnosno postojećem stanju uz prethodnu analizu stanja konstrukcije i detaljan arhitektonski snimak postojećeg stanja, restitucija oblikovnih karakteristika pročelja i krovišta, rekonstrukcijski zahvati unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni;
- zgrada rafinerije i pecare, kasnije skladišta i tvornička zgrada Gorica: mogućnost djelomičnog uklanjanja uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela sjevernog pročelja zgrade skladišta, odnosno jugoistočnog pročelja zgrade tvornice Gorica i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, očuvanje reklame Gorica;
- ostale pogonske, prateće i pomoćne zgrade: uklanjanje građevina;
- podrumski prostori: mogućnost uklapanja u strukturu nove izgradnje, eventualno uklanjanja uz očuvanje karakterističnih izvornih elemenata.

## **6. Način priključenja građevine, odnosno građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu (prometna i ulična mreža)**

Jedan ili više kolnih pristupa moguće je planirati iz Derenčinove, Martićeve i Šubićeve ulice. Kolni pristup iz Šubićeve ulice je manjeg kapaciteta i samo za potrebe stalnih korisnika, odnosno vlasnika.

Potreban broj PGM-a određuje se na 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine i osigurava na građevnoj čestici, ovisno o namjeni prostora:

Namjena prostora:	Prosječna vrijednost:
Stanovanje	15 ili 1 PGM/stanu
Trgovine	40
Drugi poslovni sadržaji	20
Restorani i kavane	50

U građevinsku bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa. Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po jedan PGM za:

- hotele, hostele i pansione na svake dvije sobe;
- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
- ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta.

Kod prenamjene i rekonstrukcije iznimno se omogućuje uplata za nedostatna parkirališna mjesta ukoliko se ne mogu osigurati na građevnoj čestici građevine.

Pri planiranju pješačkih veza unutar bloka potrebno je sagledati okolni prostor i značajne sadržaje javnog korištenja, kao što su tržnica i uređeni prostor Kvaternikovog trga, osnovna škola zapadno i park Bartola Kašića jugoistočno od bloka te blizinu javnog prijevoza. Sve pješačke površine je potrebno planirati bez mogućnosti stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera kako bi se omogućilo nesmetano kretanje osoba smanjene pokretnljivosti. Sve planirane građevine moraju biti priključene na prometnu, komunalnu i energetsku infrastrukturu.

## 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 sukladno posebnim propisima, a preporuča se i primjena načela održive i energetski učinkovite izgradnje ("zelena gradnja").