



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OMEĐENOG ULICAMA "BANJAVČIĆEVA-HEINZELOVA-BRANIMIROVA-ZAVRTNICA"

III. PRILOZI - III-1 OBRAZLOŽENJE

GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OMEĐENOG ULICAMA "BANJAVČIĆEVA - HEINZELOVA - BRANIMIROVA - ZAVRTNICA"	
Odluka Gradske skupštine Grada Zagreba o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčićeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17	Odluka Gradske skupštine Grada Zagreba o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčićeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" Službeni glasnik Grada Zagreba 16/18
Javna rasprava (datum objave): Jutarnji list, 17.02.2018. Večernji list, 17.02.2018. mrežne stranice Grada Zagreba, 16.02.2018. mrežne stranice MGPU, 16.02.2018.	Javni uvid održan: od 26.02.2018. do 12.03.2018.
Pečat Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada	Pročelnica Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada _____ Sanja Jerković, dipl.ing.arh. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Novela Rimay Ferenčak, dipl. ing. arh.
M.P.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh
Odgovorni voditelj izrade plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. Domagoj Šumanovac, ing.arh.	Renata Filipović, dipl.ing.grad. Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: _____ dr.sc. Andrija Mikulić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____	Pečat nadležnog tijela: M.P.



NOSITELJ IZRADE: GRAD ZAGREB

Koordinacija izrade GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I
RAZVOJ GRADA
Sektor za prostorno i urbanističko planiranje

STRUČNI IZRAĐIVAČ: URBANISTICA d.o.o.

Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj
izrade plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
Renata Filipović, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

UVOD.....

1. POLAZIŠTA.....

2. CILJEVI.....

3. IZMJENE I DOPUNE



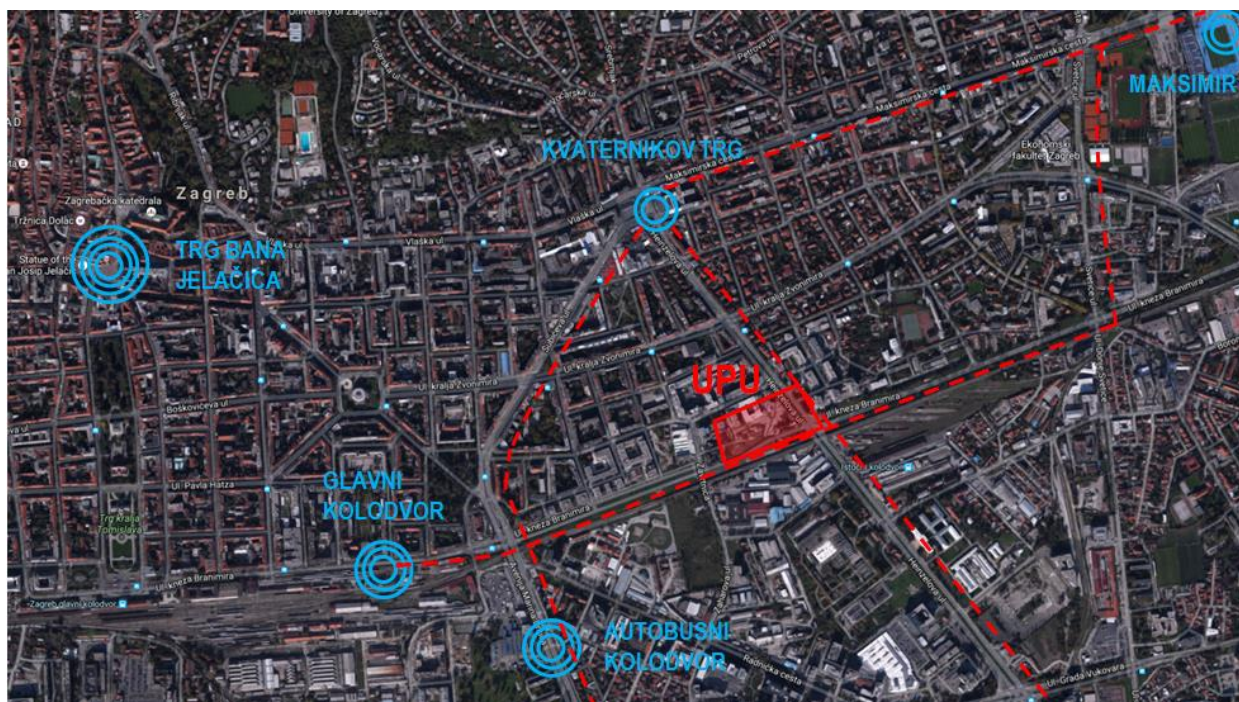
UVOD

Odluka o donošenju važećeg Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" donijeta je na 16. sjednici Gradske skupštine Grada Zagreba održanoj 13. srpnja 2006. (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/06).

Ove Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (u nastavku - Izmjene i dopune UPU-a) izrađuju se temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17).

Površina obuhvata Izmjena i dopuna UPU iznosi oko 3,1 ha, a definira se kao područje koje se prostire do:

- Banjavčičeve ulice na sjeveru (uključujući cijelu Banjavčičevu ulicu),
- Heinzelove ulice na istoku,
- ulice Zavrtnica na zapadu,
- Branimirove na jugu.



Položaj u širem području grada

Područje obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a nalazi se unutar katastarske općine Centar, uz dva vrlo jaka prometna pravca - Heinzelovu ulicu, koja u prometnom sustavu grada predstavlja gradsku aveniju, te Branimirovu, koja je glavna gradska ulica.

Promatrani prostor, kao iznimno atraktivna gradska lokacija, postupno doživljava funkcionalnu i strukturalnu transformaciju uslijed realizacije, odnosno dovršenja spoja Branimirove ulice, koja predstavlja direktan i jedan od glavnih pristupa samom središtu grada iz smjera istoka. Taj je proces dovršen na potezu zapadno od promatranog obuhvata, na prostoru od Držićeve do Ulice Ljudevita



Posavskog (u produžetku Bogišićeve ulice), dok nastavku poteza, od Zavrtnice do križanja Branimirove i Heinzelove, navedena preobrazba tek slijedi, realizacijom poteza zgrada uz Branimirovu i Heinzelovu u skladu s planskim rješenjem UPU-a, odnosno Izmjena i dopuna UPU-a.



Prikaz obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a _ pogled uz Branimirovu prema istoku (zračni snimak)

Nositelj izrade Izmjena i dopuna UPU-a je Grad Zagreb, GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA, Sektor za prostorno i urbanističko planiranje. Stručni izrađivač Izmjena i dopuna UPU- a je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Elaborat Izmjena i dopuna UPU-a sastoji se od I - Tekstualnog dijela, II - Grafičkog dijela i III - Priloga: Obrazloženja, Sažetka za javnost i Izvješća o javnoj raspravi.



1. POLAZIŠTA

1.1 Odluka o izradi Izmjena i dopuna UPU-a

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a proizlaze iz Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17) – u nastavku: Odluka o izradi, a sažeti su na sljedeći način:

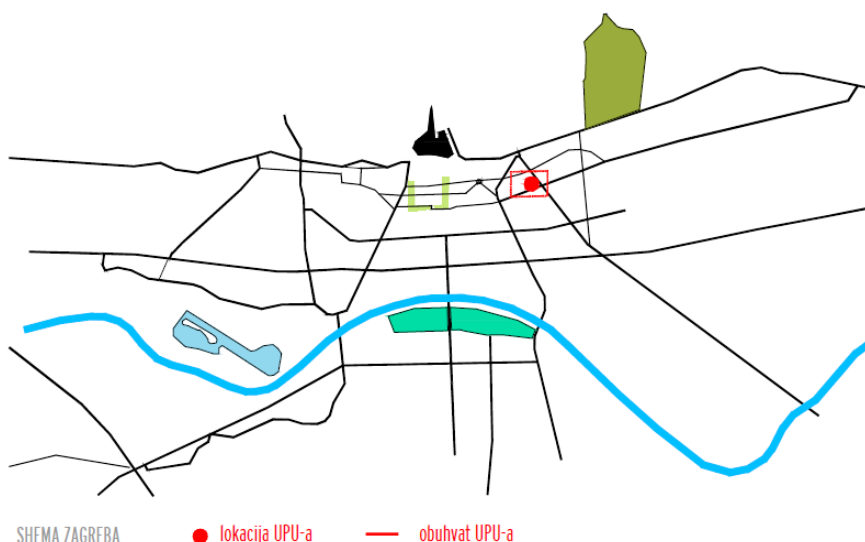
Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/06), koju je Gradska skupština Grada Zagreba donijela na 16. sjednici, 13. srpnja 2006., utvrđeni su: detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru te drugi elementi od važnosti za područje za koje se navedeni Plan donosio.

U Službenom glasniku Grada Zagreba 17/06 objavljen je Ispravak Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (u daljnjem tekstu: Ispravak).

Prema obavijesti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, KLASA: 362-01/10-02/35, URBROJ: 531-07-11-04, od 18. studenoga 2011., u kojem se Ministarstvo očitovalo o Izvešću Povjerenstva za utvrđivanje činjenica u vezi s objavom ispravaka dokumenata prostornog uređenja u Službenom glasniku Grada Zagreba, utvrđeno je da sadržaj objavljenog Ispravka ima karakter izmjena i dopuna prostornog plana.

Sukladno članku 85. Zakona, zaprimljena je i inicijativa koja se odnosi na izmjene uvjeta i načina gradnje pojedinih zahvata uz dvije značajne prometnice Branimirovu ulicu i Heinzelovu ulicu, odnosno područja za koje je sukladno Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba planirana urbana preobrazba u prostor pretežito poslovne namjene visokoga urbanog standarda.

Oba razloga odnose se na prostor koji je u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" a iskazane potrebe za izmjenama i dopunama Plana sukladne su odredbama članka 80. Zakona te ocjeni stanja i potrebi uređenja prostora u obuhvatu izmjena i dopuna Plana.



Položaj u širem području grada



1.2 Zahtjevi za izradu izmjena i dopuna

Polazišta Izmjena i dopuna UPU-a proizlaze i iz zahtjeva javnopravnih tijela koja su, temeljem posebnih propisa, svojim zahtjevima sudjelovala u postupku izrade Izmjena i dopuna UPU-a.

Zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna UPU-a dala su, u obliku podataka, uvjeta i mjera koji se trebaju ugraditi u plan ili u obliku smjernica za izradu plana, sljedeća javnopravna tijela:

1. HAKOM, HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI;
2. GRADSKI URED STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA, Sektor za strateško planiranje regionalnog razvoja;
3. GRADSKI URED ZA SOCIJALNU ZAŠTITU I OSOBE S INVALIDITETOM;
4. GRADSKI URED ZA POLJOPRIVREDU I ŠUMARSTVO;
5. GRADSKI URED ZA MJESNU SAMOUPRAVU, Sektor za rad mjesne samouprave, Odjel za rad tijela mjesne samouprave, Područni odsjek Trešnjevka – jug;
6. MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I ENERGETIKE;
7. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, PODRUČNI URED ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE ZAGREB;
8. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, POLICIJSKA UPRAVA ZAGREBAČKA, SEKTOR POLICIJE, Služba za sigurnost cestovnog prometa;
9. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET;
10. HEP TOPLINARSTVO d.o.o.;
11. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za promet;
12. GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE;
13. GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o.;
14. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, POLICIJSKA UPRAVA ZAGREBAČKA, SEKTOR UPRAVNIH I INSPEKCIJSKIH POSLOVA, Inspektorat unutarnjih poslova;
15. MINISTARSTVO OBRANE HRVATSKE, UPRAVA ZA MATERIJALNE RESURSE, SEKTOR ZA VOJNU INFRASTRUKTURU, Služba za vojno graditeljstvo i energetske učinkovitost;
16. HEP, OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o, ELEKTRA ZAGREB, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži;
17. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja i investicija, Odjel razvoja vodoopskrbe;
18. GRADSKI URED ZA MJESNU SAMOUPRAVU, Sektor za rad mjesne samouprave, Odjel za rad tijela mjesne samouprave, Područni odsjek Trnje;
19. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel razvoja odvodnje;
20. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za promet;
21. HRVATSKE VODE, VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA GORNJU SAVU;
22. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET.



1.3 Važeći UPU područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" - realizacija i problemi u provođenju

1.3.1. Osnovni parametri definirani važećim UPU-om

Urbanistički plan uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica" (Službeni glasnik grada Zagreba broj 12/06) - u nastavku teksta - važeći UPU, definirao je 12 minimalnih zahvata u prostoru (zahvata za lokacijsku dozvolu), koji su istovjetni s planiranim građevnim česticama:



Važeći UPU - karta 1. Korištenje i namjena površina

- tri zahvata stambene namjene (S₁, S₂, i S₃);
- tri zahvata mješovite - pretežito stambene namjene (M₁₁, M₁₂ i M₁₃);
- šest zahvata mješovite - pretežito poslovne namjene (M₂₁, M₂₂, M₂₃, M₂₄, M₂₅ i M₂₆).

Za navedene su zahvate važećim UPU-om definirani uvjeti i način gradnje, kao i udio sadržaja poslovne i stambene namjene:

oznaka zahvata u prostoru	površina /m ² /	maks.BRP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
S ₁	413	1.445	10%	144	90%	1.301
S ₂	1.797	6.289	10%	628	90%	5.661
S ₃	2.773	9.705	10%	970	90%	8.735
S UKUPNO	4.983	17.439	10%	1.742	90%	15.697



oznaka zahvata u prostoru	površina /m ² /	maks.BRP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M1 ₁	493	1.725	30%	517	70%	1.208
M1 ₂	1.223	4.280	30%	1.284	70%	2.996
M1 ₃	264	924	30%	277	70%	647
M1 UKUPNO	1.980	6.929	30%	2.078	70%	4.851

oznaka zahvata u prostoru	maks. BRP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M2 ₁	14.864	70%	10.405	30%	4.459
M2 ₂	3.013	70%	2.109	30%	904
M2 ₃	4.224	70%	2.957	30%	1.267
M2 ₄	8.711	51%	4.443	49%	4.268
M2 ₅	6.678	70%	4.675	30%	2.003
M2 ₆	12.789	90%	11.511	10%	1.278
M2 UKUPNO	50.279	71,8	36.100	28,2	14.179

Stvarni parametri za zahvate mješovite - pretežito poslovne namjene (M2₁-M2₆), jesu oni dani u ispravku i potrebno ih je uvrstiti u ove izmjene i dopune, s tim da ih je potrebno prilagoditi ukupnim izmjenama važećeg UPU-a:

oznaka zahvata u prostoru	maks. BRP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M2 ₁	14.864	70%	10.405	30%	4.459
M2 ₂	3.013	70%	2.109	30%	904
M2 ₃	4.224	70%	2.957	30%	1.267
M2 ₄	8.711	51%	4.443	49%	4.268
M2 ₅	7.395	70%	5.176	30%	2.219
M2 ₆	12.484	90%	11.236	10%	1.248
M2 UKUPNO	50.691	71,7	36.326	28,3	14.365

Za sve je zahvate određena najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno, koja iznosi 50%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) za sve građevne čestice iznosi 3,5, a najmanji 2,0, osim za građevine javne i društvene namjene.

Za sve je zahvate također određen postotak prirodnog hortikulturno uređenog terena, koji zauzima najmanje 20% površine građevne čestice.

Potreban broj PGM za trgovine iznosi 40 PGM na 1000 m² bruto izgrađene površine, dok za ostale poslovne sadržaje iznosi 20 PGM na 1000 m² bruto izgrađene površine. UPU-om je određeno da se parkirališno – garažna mjesta obavezno moraju izvesti unutar građevne čestice.

Rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja, gradnja zamjenskih građevina i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju; u rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine postojeća izgrađenost građevne čestice, k_{in} i visina veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja.



1.3.2. Postojeća izgrađenost - realizacija sadržaja predviđenih važećim UPU-om

Još uvijek, više od 10 godina nakon donošenja važećeg UPU-a, najveći dio područja obuhvata nije realiziran, što se pogotovo odnosi na južni dio obuhvata uz u međuvremenu realiziranu Branimirovu ulicu.



Pogled na obuhvat UPU-a prije realizacije Branimirove ulice u punom profilu

Nakon donošenja važećeg UPU-a, od predviđenih zahvata nove gradnje (visokih građevina) UPU-om su realizirane zgrade unutar zahvata S₂ uz Zavrtnicu i zahvata S₃ uz Banjavčičevu ulicu, dok su ostali UPU-om predviđeni zahvati nove gradnje ostali nerealizirani.



Pogled iz Banjavčičeve prema Heinzelovoj - zgrada realizirana unutar obuhvata zahvata S₃



Pogled na ugao Banjavčičeve i Zavrtnice - zgrada realizirana unutar obuhvata zahvata S₂

1.3.3. Postojeći promet

Područje promatrane zone omeđuju četiri ulice - Banjavčičeva, Heinzelova, Zavrtnica te Branimirova ulica. Rekonstrukcija Banjavčičeve ulice i Zavrtnice izvedena je nakon donošenja važećeg UPU-a, dok je nedavno dovršen i spoj Branimirove od Zavrtnice do Heinzelove u punom profilu.



Križanje Heinzelove i Branimirove - pogled prema istoku



Križanje Branimirove i Zavrtnice - pogled prema istoku

Iako danas ni jednom od ulica na koje je zona neposredno vezana ne prolazi tramvajska pruga - osim planirane tramvajske pruge unutar koridora Heinzelove, cijelo je područje dostupno, tj. okruženo mrežom tramvajskog prometa (na zapadu u Šubićevoj, na sjeveru u Zvonimirovoj).

1.3.4. Postojeća opremljenost komunalnom infrastrukturom

Kako je promatrana lokacija danas uglavnom izgrađena, odnosno izgrađene su sve obodne prometnice, cijelo je područje opremljeno osnovnom komunalnom infrastrukturom.

Od glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže ulicom Zavrtnica danas prolazi 110 kV vod elektroopskrbe, koji povezuje 4 TS 25 Trpimirova i 4 TS 28 TE-TO te transformatorske stanice 10(20)/04 kV, srednjenaponske i niskonaponske instalacije, kao i instalacije javne rasvjete.

Banjavčičevom ulicom prolazi glavni odvodni kanal sustava odvodnje (kolektor) profila 60/90 cm. Magistralni vodoopskrbni cjevovod smješten je unutar koridora Branimirove ulice .



Pogled uz Branimirovu prema području obuhvata (prema Heinzelovoj)



1.4 Obaveze Iz GUP-a

Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16), u nastavku GUP, na cijeloj je površini promatrane zone određena izgradnja sadržaja mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore prema članku 10. i članku 11. Odluke o donošenju GUP-a.

1.2.2. Mješovita namjena - M

Članak 10.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Provedbenim se dokumentima prostornog uređenja određuje pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

Pretežitost namjene definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene, (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m² po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja;*
- od 7 do 18 godina - 2 m² po djetetu, na svim niskokonsolidiranim područjima za koje se predviđa nova regulacija na neizgrađenom prostoru.*

Iznimno, na područjima urbane preobrazbe, definirat će se programom za izradu urbanističkog plana uređenja, nakon provedene analize šireg prostora o zadovoljenju potreba djece navedenih uzrasta, poštujući mjere zaštite i smjernice nadležnog tijela zaštite, kada se ona nalaze unutar granica kulturnog dobra.

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;*
- predškolske ustanove, škole;*
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;*
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;*
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;*
- pošte, banke i sl.;*
- posebnu namjenu;*
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;*
- sportsko - rekreacijska igrališta;*
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);*
- ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;*
- javne garaže;*
- parkove i dječja igrališta;*



- tržnice.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici.

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Članak 11.

Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene postojeće i planirane građevine su u pravilu 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) i uređivati prostori iz stavka 3. ovog članka. Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- stanovanje;
- prateće sadržaje;
- javnu i društvenu namjenu;
- tržnice, gradske robne kuće, hotele;
- rad s komplementarnim sadržajima;
- šport i rekreaciju;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta;
- posebnu namjenu;
- i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.

Zone tržnica uređuju se u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite.

Iznimno, na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi i benzinske postaje.

U gradskom središtu unutar zaštićene povijesne cjeline posebnim će se mjerama osigurati zaštita stanovanja.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, ne mogu se graditi opskrbeni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

Područje obuhvata važećeg UPU-a se nalazi unutar niskokonsolidiranog gradskog područja, a zahvati u prostoru se provode u skladu s člankom 82. Odluke o donošenju GUP-a, tj. urbanim pravilom 3.1. Urbana preobrazba, koje podrazumijeva sljedeća opća pravila i programske smjernice:



Urbana preobrazba (3.1.)

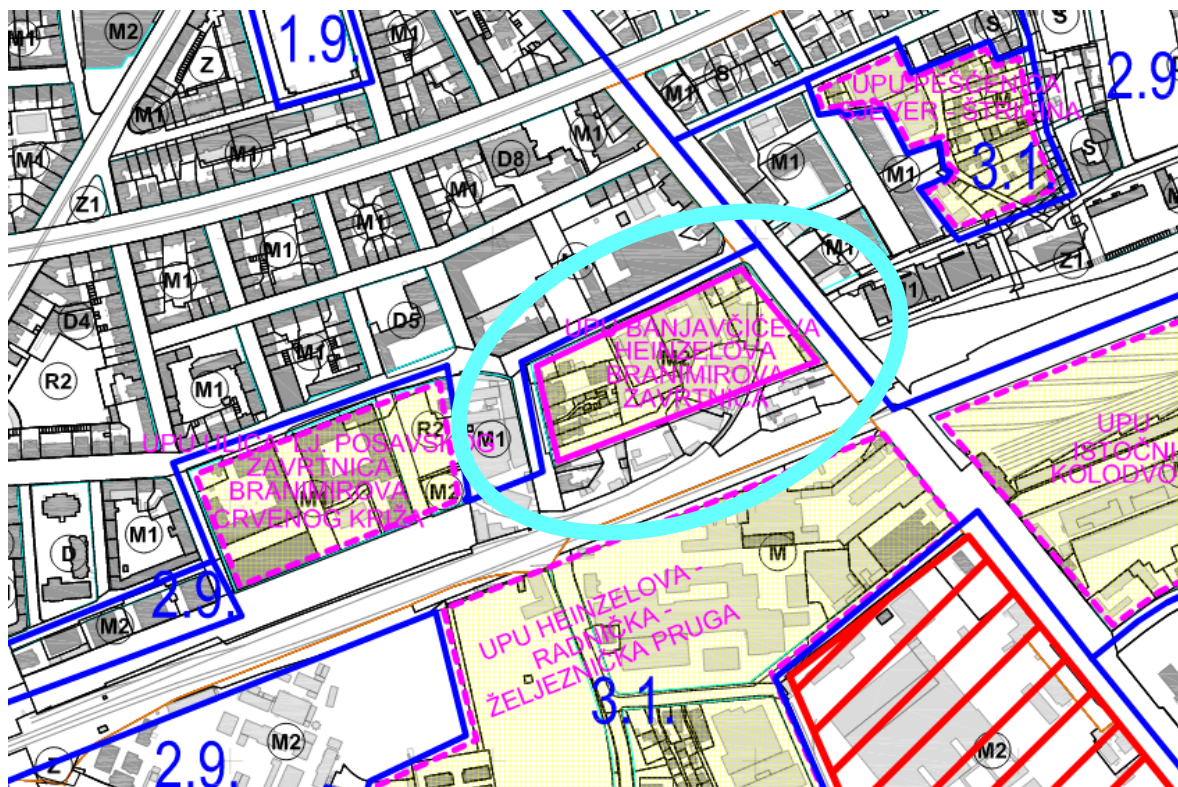
Opća pravila:

- uklanjanje i zamjena gradskog tkiva stanje i namjena kojega nisu adekvatni položaju u gradu;
- promjena postojeće namjene i morfologije te definiranje nove ulične mreže i urbane strukture;
- obvezno je donošenje provedbenog dokumenta prostornog uređenja;
- programom za izradu urbanističkog plana uređenja definirat će se osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja;
- na javnim gradskim površinama - tematskim zonama (Z4) mogu se graditi građevine za kulturu, znanost, rekreaciju, ugostiteljske i vjerske građevine, uz uvjet da k_{in} zone nije veći od 0,2 i podzemne garaže kojim GBP ne ulazi u obračun k_i , udaljenost građevine od susjedne međe nije propisana;
- do donošenja urbanističkog plana uređenja mogući su zahvati u skladu člankom 104. ove odluke osim ako programskim smjernicama ovog članka nije određeno drugačije;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Programske smjernice:

2. UPU Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica

- transformacija u prostor pretežito poslovne namjene visokoga urbanog standarda;
- prostor visoke gradnje interpretacijom urbane matrice i tipologije Donjeg grada uz mogućnost gradnje i samostojećih građevina;
- uređenje i dopuna ulične mreže, javnih prostora i zelenila.



Izvadak iz karte 4b važećeg GUP-a _ Procedure urbano - prostornog uređenja



Zaključak

S obzirom da je područje obuhvata UPU-a definirano GUP-om kao zona mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), moguće je redefiniranje udjela poslovne u odnosu na stambenu namjenu za pojedine obuhvate zahvata (planirane građevne čestice), no potrebno je zadržati pretežitost poslovne namjene u odnosu na cijelu zonu, odnosno obuhvat UPU-a.

Nadalje, GUP-om nisu dani konkretni koeficijenti izgrađenosti (k_{ig}) i iskoristivosti nadzemno (k_{in}) građevne čestice za promatrani obuhvat UPU-a, dok je visina zgrada ograničena na devet nadzemnih etaža (člankom 92. Odluke o donošenju GUP-a).

Stoga je preispitivanje važećim UPU-om definiranih parametara gradnje (k_{ig} -a i k_{in} -a) moguće, no u skladu s općim odredbama urbanih pravila Odluke o donošenju GUP-a (članak 56.) te programskim smjernicama, koje su dane za obuhvat ovog UPU-a, a kojima je obuhvat plana definiran kao prostor visoke gradnje interpretacijom urbane matrice i tipologije Donjeg grada uz mogućnost gradnje i samostojećih građevina.

2. CILJEVI

Osnovni ciljevi i programska polazišta izmjena i dopuna Plana definirani su **Odlukom o izradi** na području obuhvata su:

- *preispitati mogućnost izmjene obuhvata zahvata M2₁, M2₃ i M2₆;*
- *preispitati izgrađenosti građevnih čestica, omjer sadržaja stambene i poslovne namjene te u skladu s tim preispitati potreban broj PGM-a;*
- *preispitati važećim Planom definirane parametre gradnje, i to: najveću dopuštenu izgrađenost građevne čestice, iskoristivost za zahvat M2₅ te ispitati mogućnost najvećega dopuštenog broja etaža, u skladu s karakteristikama i značajem lokacije, sukladno Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba;*
- *preispitati mogućnost kolnog pristupa iz Heinzelove ulice i iz Branimirove ulice;*
- *izmjene i dopune Odluke i Elaborata Plana prema sadržaju Ispravka objavljenog i evidentiranog u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 17/06, a odnosi se na izmjenu članka 12. Odluke o donošenju Plana, u kojem je potrebno parametre za zahvate mješovite - pretežito poslovne namjene M2₅ i M2₆ (iskaze udjela sadržaja poslovne i stambene namjene, odnosno maksimalni GBP) uskladiti sa stvarnim površinama zahvata.*

Sve navedeno ispitat će se u postupku izrade izmjena i dopuna Plana.

Izmjene i dopune Plana potrebno je izraditi u skladu sa Zakonom i drugim propisima.

Obrazloženje ciljeva Izmjena i dopuna UPU-a

Cilj ovih Izmjena i dopuna UPU-a je prvenstveno redefiniranje obuhvata pojedinih zahvata definiranih važećim UPU-om te izmjene određenih uvjeta i načina gradnje za obuhvate zahvata uz dvije značajne prometnice u slici grada, Branimirovu i Heinzelovu. Izmjene se predlažu kako bi se, slijedom novih vlasničkih odnosa i u skladu sa iskazanim namjerama vlasnika zemljišta, na promatranom prostoru uz Branimirovu omogućio završetak ovog rubnog, donjogradskog bloka, odnosno područja za koje je GUP-om planirana urbana preobrazba u prostor pretežito poslovne namjene visokoga urbanog standarda.



Prikaz poteza uz Branimirovu ulicu

Nadalje, jedan od ciljeva Izmjena i dopuna UPU-a je preispitati važećim UPU-om definirane parametre gradnje (najveću dopuštenu izgrađenost građevne čestice, iskoristivost te visinu građevina) za obuhvate zahvata uz Branimirovu i Heinzelovu ulicu, u skladu sa karakteristikama i značajem lokacije, a u okvirima GUP-a. Moguće je predložiti izmjene koje će biti u skladu s programskim smjernicama GUP-a, a kojim je ovo područje definirano kao prostor visoke gradnje interpretacijom urbane matrice i tipologije Donjeg grada uz mogućnost gradnje i samostojećih građevina.

Također je potrebno preispitati mogućnost promjene važećim UPU-om određenog omjera sadržaja stambene i poslovne namjene, s obzirom na potrebe koje su se iskazale u periodu od donošenja važećeg UPU-a do danas, s tim da ukupni omjer sadržaja poslovne i stambene namjene na području obuhvata plana i dalje mora biti u korist poslovnih sadržaja (prema GUP-u cijela je zona pretežito poslovne namjene - M2).

Kao što se u Odluci o izradi navodi, provedbom donesenog plana utvrđene su određene tehničke greške te je dan Ispravak Odluke (Službeni glasnik Grada Zagreba 17/06). S obzirom na činjenicu da je naknadno, prema obavijesti nadležnog ministarstva utvrđeno da objavljeni ispravci (među kojima se nalazi i navedeni ispravak) imaju karakter izmjene plana, Izmjenama i dopunama UPU-a potrebno je obuhvatiti i izmjene provedene spomenutim objavljenim ispravkom.

Posebnu pozornost treba posvetiti analizi mogućnosti gradnje na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, s obzirom da će realizacija upravo tog zahvata značajno sudjelovati u slici grada i predstavljati određeni marker u prostoru. Na toj bi lokaciji trebalo postići što kvalitetnije uređenje i gradnju, odnosno arhitektonsko oblikovanje u skladu sa rezultatom provedenog javnog natječaja.



3. IZMJENE I DOPUNE

Navedena polazišta i ciljevi, kao i ograničenja, potrebe korisnika te ostali dostavljeni podaci uvjetovali su Prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a. Ključne pretpostavke analizirane su i obrazložene u nastavku:

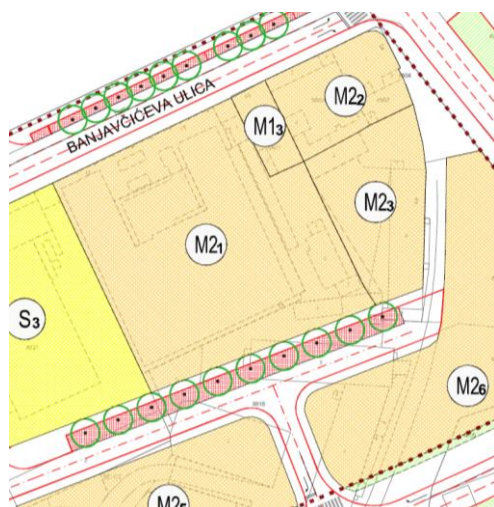
3.1. Izmjena obuhvata zahvata M2₁, M2₃ i M2₆ iz važećeg UPU-a



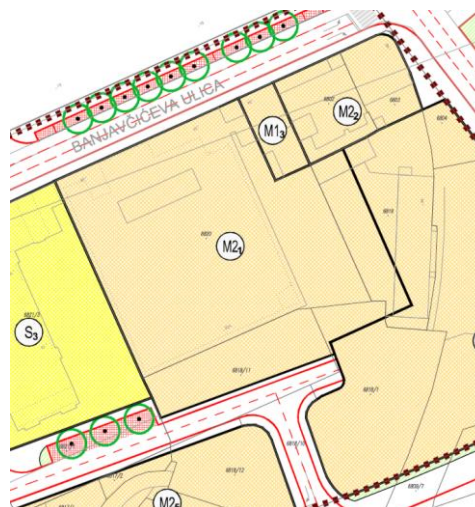
Važeći UPU - karta 1. Korištenje i namjena površina s prikazom zahvata čiji se obuhvat mijenja

Jedna od izmjena vezana na predloženo redefiniranje obuhvata zahvata odnosi se na **povećanje površine zahvata M2₁**, kako bi se osigurao prostor za realizaciju parkirališta unutar površine obuhvata navedenog zahvata, odnosno osigurao potreban broj parkirališno-garažnih mjesta unutar vlastite građevne čestice.

Naime, unutar obuhvata zahvata M2₁, odnosno planske površine građevne čestice iz važećeg UPU-a, nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za kojima se iskazala potreba uslijed smještaja novih poslovnih sadržaja unutar postojeće zgrade, koja zauzima veći dio površine planirane građevne čestice određene važećim UPU-om te realizacija podzemne garaže nije moguća.



Obuhvat zahvata M2₁_**Važeći UPU**

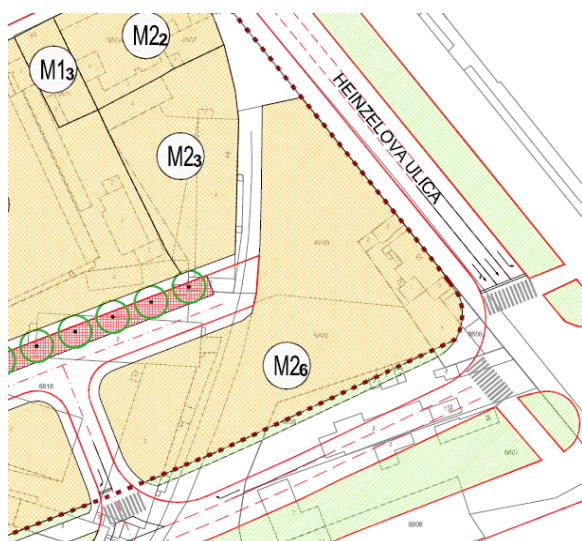


Obuhvat zahvata M2₁_**Izmjene i dopune UPU**

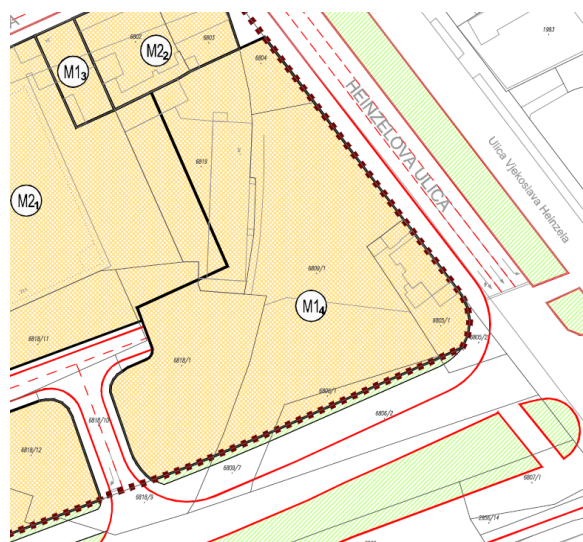


Stoga je Izmjenama i dopunama UPU-a povećana površina obuhvata zahvata M₂₁ prema jugu i istoku. Proširenje prema istoku (na dio površine zahvata M₂₃ iz važećeg UPU-a) moguće je s obzirom da se radi o jednoj vlasničkoj cjelini, a kako bi se osiguralo proširenje na jug, dio površine javnog parkirališta uz sjevernu stranu planirane ulice paralelne s Branimirovom, koje je važećim UPU-om predviđeno na zemljištu istog vlasnika, postaje sastavni dio obuhvata zahvata M₂₁.

Nadalje, Izmjenama i dopunama objedinjen je preostali dio obuhvata zahvata M₂₃ sa obuhvatom zahvata M₂₆ iz važećeg UPU-a u jedinstveni obuhvat zahvata. Na taj je način definiran **novi obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, planske oznake M14**, dok obuhvat zahvata M₂₃ iz važećeg UPU-a više ne postoji.



Obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice
važeći UPU



Obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice
Izmjene i dopune UPU

S obzirom da je u važećem UPU-u definiran javni pješački prolaz uz odvojak nekadašnjeg industrijskog kolosijeka između zahvata M₂₃ i M₂₆ iz važećeg UPU-a, s ciljem formiranja jedinstvene građevne čestice, kao i omogućavanja gradnje podzemne garaže, Izmjenama i dopunama ukida se taj dio javne površine, s tim da je osiguran pješački prolaz od Heinzelove prema ulici paralelnoj s Branimirovom definiranjem negrađivog nadzemnog dijela čestice, odnosno maksimalnih građevnih pravaca.

Iako navedeni odvojak željezničke pruge ne posjeduje spomenička obilježja, Izmjenama i dopunama je određeno očuvanje memorije na dio odvojka željezničke pruge, kao važnog markera u prostoru, integracijom u rješenje pješačkog prolaza u javnom korištenju, koji je potrebno urediti unutar dijela obuhvata zahvata M14 sjeverozapadno od maksimalnog građevnog pravca.

Uvjeti i način uređenja navedenog pješačkog prolaza odredit će se na temelju javnog natječaja, koji je potrebno provesti u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja Izmjena i dopuna UPU-a.



Izmjene i dopune UPU_ 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje_ prikaz negradivog dijela unutar obuhvata zahvata M14 - prolaz u javnom korištenju

3.2. Izgrađenosti građevnih čestica, omjer sadržaja stambene i poslovne namjene te potreban broj PGM-a

Za cijeli potez važećim UPU-om definiranih obuhvata zahvata uz Branimirovu i Heinzelovu ulicu, kao i za obuhvat zahvata M2₁ u Banjavčičevoj ulici, ovim su izmjenama i dopunama UPU-a dane određene izmjene vezane za uvjete i način gradnje.

Sve predložene izmjene su u skladu sa smjernicama iz članka 82. GUP-a koje se odnose na obuhvat ovog UPU-a, a kojima je promatrani prostor definiran kao prostor visoke gradnje interpretacijom urbane matrice i tipologije Donjeg grada uz mogućnost gradnje i samostojećih građevina.

Izgrađenost građevnih čestica

S obzirom da za eventualno povećanje dopuštene izgrađenosti građevne nadzemnog dijela građevne čestice (u važećem UPU-u je max. 50%) nema zapreke u važećem GUP-u, Izmjenama i dopunama UPU-a određena je izgrađenost građevne čestice, do najviše 60% za cijeli potez planiranih građevina uz Branimirovu i Heinzelovu ulicu.

Naime, provođenjem važećeg UPU-a, odnosno razradom određenih projekata, izgrađenost građevne čestice do najviše 50% koja je definirana važećim UPU-om, pokazala se ograničavajućom za realizaciju određenih poslovnih programa. Stoga je, a uzimajući u obzir značaj i karakteristike lokacije, određena najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice do 60%.

Također, kako bi se omogućila realizacije podzemne garaže, iznimno, unutar obuhvata zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice - M1₄, udio prirodnog iznosi najmanje 10%. Negradivi dio unutar obuhvata zahvata M1₄, određen kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, odnosi se isključivo na nadzemnu gradnju, kako bi se osigurao prolaz u javnom korištenju.



Izmjene i dopune UPU_ 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje

Omjer sadržaja stambene i poslovne namjene

Ovim izmjenama i dopunama definirana je promjena namjene za obuhvat zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice, koja je u važećem UPU definirana kao mješovita - pretežito poslovna (M2), u obuhvat zahvata **mješovite - pretežito stambene namjene (M1)**. Tako je omjer stambene i poslovne namjene unutar novog obuhvata uglovnog zahvata M1₄ definiran kao 64% udjela stambene i 36% udjela poslovne namjene.

Također, za obuhvat zahvata uz Banjavčičevu ulicu - M2₁, ovim je izmjenama i dopunama definirana isključivo poslovna namjena.

S obzirom da je cijela promatrana zona GUP-om definirana kao zona mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) i nadalje je unutar područja obuhvata osigurana pretežitost poslovne namjene.

U nastavku je dan tablični prikaz udjela poslovne i stambene namjene po obuhvatima pojedinih zahvata, i to zasebno za površine stambene namjene, površine mješovite - pretežito stambene (M1) te površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).

Također je dan i prikaz ukupnog udjela sadržaja poslovne i stambene namjene za područje obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a.



Udio sadržaja stambene i poslovne namjene za obuhvate zahvata stambene namjene (S):

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	površina /m ² /	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
S ₁	405	1.417	10%	141	90%	1.276
S ₂	1.797	6.289	10%	628	90%	5.661
S ₃	2.766	9.681	10%	968	90%	8.713
S UKUPNO	4.968	17.387	10%	1.737	90%	15.650

Udio sadržaja stambene i poslovne namjene za obuhvate zahvata mješovite - pretežito stambene namjene (M1):

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	površina /m ² /	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M1 ₁	495	1.732	30%	520	70%	1.212
M1 ₂	1.219	4.266	30%	1.280	70%	2.986
M1 ₃	264	924	30%	277	70%	647
M1 ₄	5.261	18.413	36%	6.629	64%	11.784
M1 UKUPNO	7.239	25.335	34,4%	8.706	65,6%	16.629

Udio sadržaja stambene i poslovne namjene za obuhvate zahvata mješovite - pretežito poslovne namjene (M2):

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M2 ₁	17.752	100%	17.752	0%	0
M2 ₂	3.010	70%	2.107	30%	903
M2 ₄	8.725	51%	4.450	49%	4.275
M2 ₅	7.381	70%	5.167	30%	2.214
M2 UKUPNO	36.868	80%	29.476	20%	7.392

Udio sadržaja stambene i poslovne namjene ukupno po namjenama i ukupno za područje obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a:

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
S UKUPNO	17.387	10%	1.737	90%	15.650
M1 UKUPNO	25.335	34,4%	8.706	65,6%	16.629
M2 UKUPNO	36.868	80%	29.476	20%	7.392
obuhvat ID UPU ukupno	79.590	50,2%	39.919	49,8%	39.671



Potreban broj PGM-a

Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta ovim je izmjenama i dopunama UPU-a definiran u skladu s GUP-om i sa zahtjevom Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za promet. Tako je definirano da je potreban broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno osigurati unutar svake pojedine građevne čestice te se potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan ili 15 PGM/1000 m², s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM.

Za druge namjene određuje u skladu sa sljedećim normativima:

Namjena prostora	Prosječna vrijednost
Proizvodnja, skladišta i sl.	8
Trgovine	40
Drugi poslovni sadržaji	20

3.3. Izmjena parametara gradnje - najveće dopuštene izgrađenosti građevne čestice, iskoristivost za zahvat M₂₅ te najveći dopušteni broja etaža, u skladu s karakteristikama i značajem lokacije, sukladno Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba

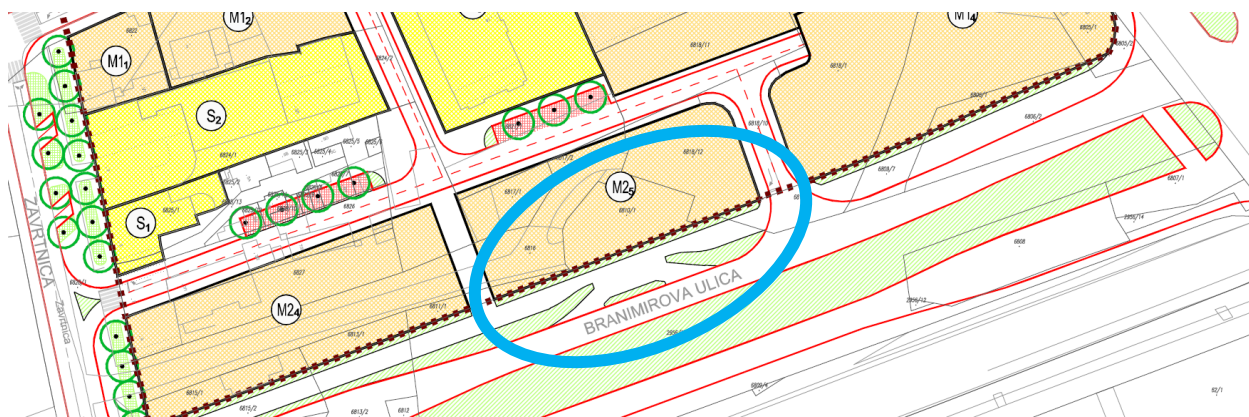
Ovim izmjenama i dopunama UPU-a predlaže se visinska gradacija budućih zgrada na potezu uz Branimirovu ulicu, na način da se visina postupno povećava prema križanju Heinzelove i Branimirove ulice, koja predstavlja značajnu točku grada.

Tako je za obuhvat zahvata M₂₅ omogućeno povećanje visine na 8 nadzemnih etaža na dijelu buduće zgrade (na trećini tlocrtne površine), ali isključivo u slučaju izgradnje hotela ili građevine javne i društvene namjene (doma za starije i nemoćne i sl.), kako bi se omogućila željena realizacija pratećih sadržaja na posljednjoj - osmoj etaži, kao što su wellnes, bazen, zeleni krov i sl. Iskoristivost za obuhvat zahvata M₂₅ nije se promijenila u odnosu na važeći UPU (max. $k_{in} = 3,5$).

3.4. Kolni pristup iz Heinzelove ulice i iz Branimirove ulice

Iako je Heinzelova ulica izvan obuhvata važećeg UPU-a, u postupku Izmjena i dopuna UPU-a preispitala se mogućnost kolnog pristupa obuhvatu zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove (M₁₄) i iz Heinzelove ulice. Tako je, u skladu sa zahtjevom Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za promet, tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna omogućeno je planiranje kolnog pristupa obuhvatu zahvata M₁₄ i iz Heinzelove ulice, no zbog preplitanja prometa, isključivo kao uljev/izljev.

Također, tekstualnim dijelom Izmjena i dopuna UPU-a, iznimno za obuhvat zahvata M₂₅, u slučaju gradnje hotela ili građevine javne i društvene namjene (doma za starije i nemoćne i sl.), omogućeno je korištenje izvedenog ugibališta na tom dijelu Branimirove ulice - za pristup vozila korisnika do ulaznog dijela (recepције) planiranih sadržaja.



Izvadak iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina_ **Izmjene i dopune UPU-a**
- prikaz izvedenog ugibališta u Branimirovoj ulici (izvan obuhvata ID UPU-a)

3.5. Izmjene i dopune prema sadržaju Ispravka objavljenog i evidentiranog u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 17/06

Kao što je u Polazištima već navedeno, stvarni parametri za zahvate mješovite - pretežito poslovne namjene (M2₁-M2₆), jesu oni dani u ispravku i potrebno ih je uvrstiti u ove izmjene i dopune, s tim da ih je potrebno prilagoditi ukupnim izmjenama važećeg UPU-a:

oznaka zahvata u prostoru	maks. BRP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M2 ₁	14.864	70%	10.405	30%	4.459
M2 ₂	3.013	70%	2.109	30%	904
M2 ₃	4.224	70%	2.957	30%	1.267
M2 ₄	8.711	51%	4.443	49%	4.268
M2 ₅	7.395	70%	5.176	30%	2.219
M2 ₆	12.484	90%	11.236	10%	1.248
M2 UKUPNO	50.691	71,7	36.326	28,3	14.365

Navedene razlike u površini odnosile su se na obuhvate zahvata M2₅ i M2₆ iz važećeg UPU-a. Kako je ovim izmjenama i dopunama obuhvat zahvata M2₆ iz važećeg UPU-a redefiniran, njegova površina iz Ispravka više nije relevantna. Stoga je u Izmjenama i dopunama jedino bilo potrebno **uskladiti površinu obuhvata zahvata M2₅**. No, valja napomenuti da se površina obuhvata zahvata M2₅ na novoj podlozi pribavljenoj za potrebe Izmjena i dopuna, neznatno razlikuje u odnosu na površinu u važećem UPU-u pa se samim time i najveća dopuštena GBP iz Ispravka, razlikuje u donosu na najveću dopuštenu GBP u Izmjenama i dopunama UPU-a.

Parametri za obuhvat zahvata M2₅ definirani Izmjenama i dopunama UPU-a su sljedeći:

oznaka obuhvata zahvata u prostoru	maks. GBP (k _{in} =3,5)	udio sadržaja poslovne namjene /m ² /		udio sadržaja stambene namjene /m ² /	
M2 ₅	7.381	70%	5.167	30%	2.214



3.6. Usklađenje sa Zakonom i drugim propisima

Izmjene i dopune UPU-a moraju biti u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), koja je u međuvremenu stupila na snagu, što znači da plan mora biti topološki uređen i isporučen u HTRS projekciji. Stoga u sklopu ovih izmjena i dopuna izvršena topološka obrada važećeg UPU-a, na novim podlogama u HTRS projekciji, koje je nositelj izrade pribavio od Državne geodetske uprave.

Uslijed prenošenja važećeg UPU-a na novu podlogu, došlo je do neznatnih odstupanja u površinama obuhvata pojedinih zahvata odnosu na površine iz važećeg UPU-a.

Osim spomenutih izmjena koje su istaknute u prethodnim točkama Obrazloženja Izmjena i dopuna, sve odredbe važećeg UPU-a koje su zahtijevale izmjene slijedom izmjena plana šireg područja - GUP-a grada Zagreba, usklađene su prema odredbama GUP-a.

Navedeno se ne odnosi na odredbe koje se u smislu članka 62. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) smatraju višim prostornim standardom te su stoga ostale neizmijenjene.