



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

I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU



GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OMEĐENOG ULICAMA "BANJAVČIČEVA - HEINZELOVA - BRANIMIROVA - ZAVRTNICA"	
Odluka Gradske skupštine Grada Zagreba o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja omeđenog ulicama "Banjavčičeva - 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 "Banjavčičeva - 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.
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.građ. 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:

ODREDBE ZA PROVEDBU



II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj stanovnika.

1.2. Korištenje i namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

1. Stambena namjena (žuta)	S
2. Mješovita - pretežito stambena namjena (oker)	M1
3. Mješovita - pretežito poslovna namjena (oker)	M2
4. Površine infrastrukturnih sustava (bijelo)	IS

1.2.1. Stambena namjena - S

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se uređivati i prostori za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice);
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkove i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, a unutar jedne građevne čestice mogu biti do najviše 10% GBP-a. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja.

1.2.2. Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na toj su površini postojeće i planirane građevine pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na površini mješovite - pretežito stambene namjene moguće je graditi i uređivati prostore za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanove;
- 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.);
- ugostiteljstvo;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine.

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.

1.2.2. Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

Unutar navedenih površina moguća je gradnja građevina sa sadržajima poslovne i stambene namjene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori za:

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

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene ne može se graditi opskrbni centar s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

1.2.3. Površine infrastrukturnih sustava IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine.

Na navedenim se površinama planira ulična mreža koja uključuje:

- kolne površine;
- pješačke površine i trgove;
- drvorede i ostale zelene površine;
- parkirališta.

Unutar površine infrastrukturnih sustava na zapadnom dijelu obuhvata, koja je sastavni dio površine planirane prometnice paralelne s Branimirovom ulicom, potrebno je urediti površinu trga s adekvatnom urbanom opremom i uređenom hortikulturnom površinom.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI

Građevine i sadržaji gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama mješovite - pretežito stambene namjene i mješovite pretežito poslovne namjene - M1 i M2.



Uvjeti smještaja građevina unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene (obuhvata zahvata M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄) dani su u točki 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina, ovih odredbi za provođenje.

- **Obuhvati zahvata mješovite - pretežito poslovne namjene - M2₁, M2₂, M2₄ i M2₅**

Obuhvati zahvata u prostoru M2₁, M2₂, M2₄ i M2₅ prikazani su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su uvjeti i način gradnje prikazani na kartografskim prikazima 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja i 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana.

Svaki je od navedenih obuhvata zahvata planirana građevna čestica, na kojoj je moguće graditi jednu ili više visokih stambeno-poslovnih, odnosno poslovnih građevina.

Za obuhvate zahvata M2₁ i M2₂ predviđa se gradnja poluugrađenih ili ugrađenih građevina, dok se za obuhvate zahvata M2₄ i M2₅ predviđa gradnja samostojećih građevina.

Udio sadržaja stambene namjene određen je za svaki pojedini obuhvat zahvata prema tablici:

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

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno za M2₁ iznosi 50%, dok za i M2₂ M2₄ i M2₅ iznosi 60%.

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.

Najveći dopušteni broj etaža unutar obuhvata zahvata M2₁ i M2₂ za dio uz Banjavčičevu ulicu (označen na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje) iznosi 5 etaža, a na preostalom dijelu obuhvata zahvata 7 etaža.

Najveći dopušteni broj etaža unutar obuhvata zahvata M2₄ iznosi 7 etaža, dok unutar obuhvata zahvata M2₅ iznosi 8 etaža, s tim da je 8. etažu moguće izvesti na 1/3 tlocrtne površine zgrade.

Unutar dijela M2₁, M2₂, M2₄ i M2₅ potrebno je urediti dječje igralište, s tim da je potrebno osigurati površinu igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, prema normativu 4 m² po djetetu (izračun broja djece: broj stanova x 2,7 x 0,08).

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Maksimalni građevni pravci određeni su za obuhvate zahvata M2₄ i M2₅ (i na međusobnom su razmaku 15,0 m), a prikazani su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje. Preostali se maksimalni građevni pravci podudaraju s regulacijskim pravcima.

Volumene građevina potrebno je projektirati tako da je najmanje 10% prosječne neto površine stana otvoreni ili natkriveni dio, tj. balkoni lođe i slično.

Javni natječaj potrebno je provesti, u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja za obuhvat zahvata M2₂, odnosno za uređenje i gradnju uz gradsku aveniju - Heinzelovu ulicu.

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% površine građevne čestice.

Potrebna 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.

Potrebna 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.



Parkirališno - garažna mjesta obavezno se 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.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Plana nisu posebno izdvojene površine zona javne i društvene namjene, no smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je unutar površine stambene, mješovite - pretežito stambene i mješovite - pretežito poslovne namjene.

Unutar površine stambene namjene - unutar obuhvata zahvata S_2 , potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, za djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² GBP, dok je unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene - unutar obuhvata zahvata M_{14} potrebno osigurati prostor za djelovanje četiri odgojne skupine, površine cca 350 m² GBP, u skladu s posebnim propisima.

Navedene površine potrebno je osigurati u prizemnom dijelu građevina, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Stanovanje se na području obuhvata Plana predviđa na površinama stambene namjene (unutar obuhvata zahvata S_1 , S_2 , i S_3), na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (unutar obuhvata zahvata M_{11} , M_{12} , M_{13} i M_{14}) te unutar površina mješovite - pretežito poslovne namjene (unutar obuhvata zahvata M_{22} , M_{24} i M_{25}).

Uvjeti smještaja unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (obuhvata zahvata M_{22} , M_{24} i M_{25}) dani su u točki 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih (poslovnih) djelatnosti, ovih odredbi za provođenje.

Obuhvati zahvata iz prethodnog stavka ove točke prikazani su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su uvjeti i način gradnje prikazani na kartografskim prikazima 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja i 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana.

- **Obuhvati zahvata stambene namjene - S_1 , S_2 i S_3**

Obuhvati zahvata u prostoru stambene namjene su S_1 , S_2 i S_3 , a svaki obuhvat zahvata je planirana građevna čestica na kojoj je moguće graditi jednu ili više građevina.

Unutar navedenih obuhvata zahvata predviđena je gradnja prema interpretaciji urbane matrice i tipologije Donjeg grada, odnosno planira se gradnja visokih stambenih građevina (poluugrađenih ili ugrađenih).

Za sve je obuhvate zahvata određen udio poslovne namjene, koji iznosi najviše 10% od ukupnog broja GBP-a na građevnoj čestici:

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 /	
S₁	405	1.417	10%	141	90%	1.276
S₂	1.797	6.289	10%	628	90%	5.661
S₃	2.766	9.681	10%	968	90%	8.713
S UKUPNO	4.968	17.387	10%	1.737	90%	15.650



Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 50%, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 3,5, dok najmanji dopušteni koeficijent iznosi 2,0, osim za građevine javne i društvene namjene.

Najveći dopušteni broj etaža građevina uz planirane stambene ulice i Zavrtnicu iznosi 7 etaža, dok za dio uz Banjavčičevu ulicu označen na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, kao i prema dvorišnom dijelu obuhvata zahvata, iznosi 5 etaža.

Unutar obuhvata zahvata S_2 potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, za djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² BRP. Navedenu je površinu potrebno osigurati u prizemnom dijelu građevine, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

Unutar negradivog dijela obuhvata zahvata stambene namjene potrebno je urediti dječje igralište, s tim da je potrebno osigurati površinu igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, prema normativu 4 m² po djetetu (izračun broja djece: broj stanova x 2,7 x 0,08).

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Maksimalni građevni pravci određeni su prema planiranoj ulici koja je spoj s Banjavčičevom ulicom i na međusobnom su razmaku od minimalno 15,0 m, te su prikazani na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela elaborata. Prema ostalim ulicama maksimalni građevni pravac podudara se s regulacijskim pravcem.

Volumene građevina potrebno je projektirati tako da je najmanje 10% prosječne neto - površine stana otvoreni ili natkriveni dio, tj. balkoni lođe i slično.

Najmanje 20% građevne čestice mora biti prirodni teren, što podrazumijeva neizgrađenu površinu zemljišta, koja je uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena i teniskih igrališta.

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, dok se za druge namjene određuje u skladu s normativima iz točke 5.1.2. Javna parkirališta i garaže, ovih odredbi.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta obavezno će se izvesti na građevnoj čestici.

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.

- **Obuhvati zahvata mješovite - pretežito stambene namjene - M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄**

Obuhvati zahvata u prostoru mješovite - pretežito stambene namjene su M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄, a svaki obuhvat zahvata je planirana građevna čestica na kojoj je moguće graditi jednu visoku stambeno-poslovnu građevinu, poluugrađenu ili ugrađenu (prema interpretaciji urbane matrice i tipologije Donjeg grada).

Iznimno od prethodnog stavka, unutar obuhvata zahvata M1₄ moguće je formirati i više građevnih čestica.

Za sve je obuhvate zahvata određen udio poslovne namjene, za obuhvate zahvata M1₁, M1₂ i M1₃ iznosi najviše 30%, a za obuhvat zahvata M1₄ iznosi 36%, od ukupnog broja GBP-a:



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 /	
M1₁	495	1.732	30%	520	70%	1.212
M1₂	1.219	4.266	30%	1.280	70%	2.986
M1₃	264	924	30%	277	70%	647
M1₄	5.261	18.413	36%	6.629	64%	11.784
M1 UKUPNO	7.239	25.335	34,4%	8.706	65,6%	16.629

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno za M1₁, M1₂ i M1₃ iznosi 50%, a za M1₄ 60%, dok najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 3,5, a najmanji dopušteni koeficijent iznosi 2,0, osim za građevine javne i društvene namjene.

Najveći dopušteni broj etaža za dio uz Banjavčičevu ulicu označen na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje iznosi 5 etaža, a na preostalom dijelu obuhvata zahvata M1₁, M1₂ i M1₃ iznosi 7 etaža. Najveći dopušteni broj etaža unutar obuhvata zahvata na uglu Heinzelove i Branimirove ulice - M1₄, iznosi 9 etaža.

Unutar obuhvata zahvata M1₄ potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, za djelovanje četiri odgojne skupine, površine cca 350 m² BRP, u skladu s posebnim propisima. Navedenu je površinu potrebno osigurati u prizemnom dijelu građevine, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

Unutar negradivog dijela obuhvata zahvata potrebno je urediti dječje igralište, s tim da je potrebno osigurati površinu igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, prema normativu 4 m² po djetetu (izračun broja djece: broj stanova x 2,7 x 0,08).

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Maksimalni građevni pravci određeni su prema planiranoj ulici koja je spoj s Banjavčičevom ulicom (unutar obuhvata zahvata M1₂) te prema površini pješačkog prolaza u javnom korištenju (unutar obuhvata zahvata M1₄), te su prikazani na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela elaborata. Prema ostalim ulicama maksimalni građevni pravac podudara se s regulacijskim pravcem.

Volumene građevina potrebno je projektirati tako da je najmanje 10% prosječne neto - površine stana otvoreni ili natkriveni dio, tj. balkoni lođe i slično.

Unutar dijela obuhvata zahvata M1₄ sjeverozapadno od maksimalnog građevnog pravca, predviđen je pješački prolaz u javnom korištenju, čiji će se uvjeti i način uređenja odrediti javnim natječajem, koji je potrebno provesti za obuhvat zahvata M1₄, u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja.

Javni natječaj treba sagledati obuhvat zahvata M1₄ cjelovito, odnosno dati rješenje uglovnice na križanju Branimirove i Heinzelove ulice s pripadajućim pješačkim prolazom u javnom korištenju.

Najmanje 20% građevne čestice mora biti prirodni teren, što podrazumijeva neizgrađenu površinu zemljišta, koja je uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena i teniskih igrališta. Iznimno, unutar obuhvata zahvata na uglu Branimirove i Heinzelove ulice - M1₄, udio prirodnog terena iznosi najmanje 10%.

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, dok se za druge namjene određuje u skladu s normativima iz točke 5.1.2. Javna parkirališta i garaže, ovih odredbi.

Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta obavezno će se izvesti na građevnoj čestici.



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.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav;
- sustav pošte i telekomunikacija;
- vodnogospodarski sustav;
- energetska sustav.

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te odredbama ovih odredbi.

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja u razini, parkirališnih površina te pješačkih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

Kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.a. Prometni sustav, određen je sustav prometnica prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za grad, te njihovi karakteristični presjeci.

5.1.1. Ulična mreža

Banjavčičeva ulica određena je kao glavna gradska ulica, širina njezina koridora iznosi 17,5 metara, uređenje kojeg podrazumijeva:

- tri kolne trake širine 3,0 metra,
- obostrani nogostup širine 3,0 metra,
- drvored s uzdužnim parkiranjem na sjevernoj strani ulice, širine 2,5 metra.

Osim Banjavčičeve ulice čiji je koridor određen GUP-om, ovim se planom predviđa izgradnja ostalih prometnica, kojima će se osigurati prilazi planiranoj zoni te nesmetano odvijanje prometa unutar zone, neophodni osobito za prolaz vatrogasnih vozila, kao i vozila hitne pomoći i čistoće.

Prilazi planiranoj zoni tipa uljev/izljev predviđeni su iz Zavrtnice i Branimirove ulice, dok je na Banjavčičevoj ulici predviđen čvor.

Moguće planirati kolni pristup obuhvatu zahvata M1₄ iz Heinzelove ulice, no zbog preplitanja prometa, isključivo kao uljev/izljev.

Iznimno, za obuhvat zahvata M2₅, u slučaju gradnje hotela ili građevine javne i društvene namjene (dom za starije osobe i sl.), omogućuje se korištenje izvedenog ugibališta na tom dijelu Branimirove ulice - za pristup vozila korisnika do ulaznog dijela (repcije) planiranih sadržaja.

Planirana ulica paralelno s Branimirovom širine je 16,0 metara i podrazumijeva sljedeće:

- dvije kolne trake širine 3,0 metra,
- obostrani nogostup širine 2,5 metra,
- drvored s okomitim parkiranjem na sjevernoj strani ulice, širine 3,0 metra.

Spoj navedene ulice s Banjavčičevom ulicom, kao i spoj s Branimirovom ulicom širine su 11,0 metara što podrazumijeva uređenje:

- dvije kolne trake širine 3,0 metra,
- obostrani nogostup širine 2,5 metra.



5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Potreban broj parkirališno - garažnih mjesta (PGM) za stambenu namjenu mora zadovoljiti kriterij od najmanje 1 PGM/1 stan.

Potreban broj PGM za druge namjene određuje se na 1000 m² bruto - izgrađene površine, i to ovisno o namjeni prostora u građevini, u skladu s sljedećim normativima:

Namjena prostora	Prosječna vrijednost
Stanovanje	15
Proizvodnja, skladišta i sl.	8
Trgovine	40
Drugi poslovni sadržaji	20

Propisan broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar svake pojedine građevne čestice, s tim da je prioritet smještaj u podzemnim etažama.

Okomito parkirališno mjesta potrebno je planirati dimenzija minimalno 2,50 x 5,00 m.

Na svim parkiralištima najmanje 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti dimenzionirano i rezervirano za vozila osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Kod izgradnje poslovnih, trgovačkih i objekata javne i društvene namjene, nužno je minimalno 30% parkirališno garažnih mjesta, od potrebnog broja, osigurati s javnom namjenom.

Unutar obuhvata Plana osigurane su i površine za dodatna parkirališna mjesta - unutar koridora Banjavčičeve ulice, te u unutrašnjosti zone, uz ulicu paralelnu s Branimirovom. Pri uređenju planiranih parkirališnih mjesta, potrebno je primijeniti kriterij 1 drvo na 4 parkirna mjesta.

5.1.3. Pješačke površine

Unutar površine infrastrukturnih sustava na zapadnom dijelu obuhvata, koja je sastavni dio površine planirane prometnice paralelne s Branimirovom ulicom, potrebno je urediti površinu trga s adekvatnom urbanom opremom i uređenom hortikulturnom površinom.

Osim kartografskim prikazima ovog plana određenih pločnika i trgova, za kretanje pješaka mogu se graditi i uređivati i ostali pješački putovi i šetnice, unutar obuhvata svakog zahvata. Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine, ne uže od 1,5 metara.

Unutar dijela obuhvata zahvata M1₄ sjeverozapadno od maksimalnog građevnog pravca, predviđen je pješački prolaz u javnom korištenju, čiji će se uvjeti i način uređenja odrediti javnim natječajem, koji je potrebno provesti u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja.

Prilikom izrade dokumentacije potrebno je pridržavati se posebnog propisa o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti. Upuštene rubnjake u zoni pješačkih prijelaza planirati u širini od minimalno 1,20 m (rampu izvesti u asfaltu i postaviti taktilno polje upozorenja čepaste strukture).

5.1.4. Biciklističke staze

Biciklističke staze i trake grade se i uređuju kao dio kolnika ili pješačke staze obilježen prometnom signalizacijom.

Biciklističke staze potrebno je planirati u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje biciklistička infrastruktura.



5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Planom su osigurani potrebni koridori za izgradnju podzeme distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), unutar koridora planiranih prometnica.

Planirana mreža DTK vodova spojit će se na postojeće DTK vodove u skladu s kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije.

U profilu planiranih prometnica potrebno je osigurati koridor širine 1,5 metar za polaganje podzemne distributivne telekomunikacijske kanalizacije, s iznimkom Branimirove ulice gdje koridor iznosi 1,0 metar.

Uz postojeće i planirane trase omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjskih kabinet-ormarića) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Telekomunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu sa posebnim propisima, uvjetima davanja telekomunikacijskih usluga i pravilima struke.

Pri paralelnom vođenju i križanju telekomunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

Ne dopušta se gradnja zasebnih građevina - antenskih stupova, već se preporuča gradnja i postavljanje zidnih i krovnih prihvata na planiranim građevinama.

Antenski prihvati mora biti najmanje 12 metara viši od svih građevina u krugu od 100 m, a ne može se postaviti ako bi njegovim djelovanjem jakost električnog polja (E) premašila vrijednost od 6,1 V/m ili ukupna gustoća toka snage(S) premašila vrijednost od 66 mW/m² na području obuhvata Plana.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Vodnogospodarski sustav

Rješenje sustava vodopskrbe i odvodnje određeno je kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.c. Vodnogospodarski sustav, grafičkog dijela elaborata.

- **Vodoopskrba**

Unutar koridora planiranih prometnica u unutrašnjosti zone predviđeni su vodoopskrbni cjevovodi profila Ø 150-200 mm, prstenasto spojeni s postojećim vodoopskrbnim cjevovodima.

Branimirovom ulicom položiti će se magistralni vodoopskrbni cjevovod te vodoopskrbni cjevovod Ø 250 mm.

Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je kao najmanji potrebni prostor za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.

Svijetli razmak između vodoopskrbnog cjevovoda i ostalih građevina komunalne infrastrukture je najmanje 1,5 metar, a od drvoreda i građevina najmanje 2,5 metara.

Vertikalni razmak s ostalim instalacijama izvodi se najmanje 50 cm. Prijelaz preko prometnice izvodi se obvezno u zaštitnoj cijevi. Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova je najmanje 1 metar iznad tjemena cijevi.

Dimenzije komora na cjevovodu određuju se prema potrebnim gabaritima ugrađenih armatura, a svijetla visina je najmanje 180 cm.



- **Odvodnja**

Planirane ulice unutar područja obuhvata predviđene su s vodovima sustava odvodnje profila Ø 60 cm priključenim na sustav odvodnje planirane Branimirove ulice.

Postojeći vodovi profila 60/90 cm u Zavrtnici također će se spojiti profilom Ø 50 ili Ø 60 cm na kanalizaciju Branimirove ulice (radi smanjenja uspornih voda).

Branimirovom ulicom planirana je izgradnja glavnog dovodnog kanala (kolektora) Ø 200 cm te voda sustava odvodnje Ø 80 cm.

Svjetli razmak između dovodnog kanala sustava odvodnje i ostalih instalacija je najmanje 1 metar i proizlazi iz uvjeta održavanja. Razmak od drvoreda i građevina je najmanje 2,5 metara. Križanje s ostalim instalacijama, izvodi se tako da je dovodni kanal sustava odvodnje ispod njih.

- **Energetski sustav**

S obzirom na očuvanje okoliša, energetske potrebe objekta unutar obuhvata Plana podmirivat će se električnom energijom, plinom ili alternativnim energijama (sunčeve energija, toplinske pumpe) s tim da investitori odaberu izvore energije koji su za njih najprihvatljiviji.

Elektroopskrba

Planom su osigurani potrebni koridori podzemnih vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete, unutar koridora planiranih prometnica, što je prikazano na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, grafičkog dijela elaborata.

U planiranim ulicama unutar područja obuhvata planirani su koridori u pješačkom hodniku za kablove elektroopskrbe i javne rasvjete.

Branimirovom ulicom planirani su koridori za 20 kV kabel, za signalni kabel, za PEHD cijev, za 0,4 kV kabel, koridor za SN kabel, te kabel javne rasvjete sa stupovima javne rasvjete.

Rekonstrukcijom Zavrtnice osigurat će se koridor elektroopskrbe i istočnim dijelom ulice.

Osim koridora planiranih vodova koji će biti spojeni na postojeću elektroopskrbnu mrežu, potrebno je osigurati površine za smještaj potrebnog broja novih transformatorskih stanica, načelne lokacije kojih su prikazane na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, grafičkog dijela elaborata.

Ukoliko se nova transformatorska stanica ne planira u sastavu stambeno - poslovne građevine, za građevnu česticu nove transformatorske stanice potrebno je osigurati površinu 7x7 metara.

Distribucija prirodnog plina

Za područje obuhvata planira se opskrba prirodnim plinom, za što su osigurane dovoljne količine plina u plinovodima u okruženju. Za plinifikaciju planiranih građevina potrebno je projektirati i izgraditi niskotlačnu plinsku mrežu s pripadnim kućnim priključcima, tako da se omogući njihova puna plinifikacija.

Stoga se ovim planom, u skladu s kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, unutar koridora planiranih prometnica, predviđa izgradnja niskotlačne plinske mreže, kao proširenje ili nastavak postojećih niskotlačnih plinovoda.

Tako je unutar koridora planiranih ulica u području obuhvata predviđena plinska distribucijska mreža profila NT 160 PE, unutar planirane Branimirove ulice ST koridor i NT 225 PE.



Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za niskotlačne plinovode te za niskotlačne i srednjotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine iznosi 1 metar. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za srednjotlačne plinovode iznosi 2 metra. Udaljenost plinovoda od drugih komunalnih instalacija određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnih poduzeća.

Pri odeđivanju trasa plinovoda moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina. Svaka građevina mora imati zaseban ključni priključak. Niskotlačni kućni priključak završava s glavnim zaporom na fasadi u plinskom ormariću, odnosno unutar građevine. Srednjotlačni kućni priključak završava plinskim regulacijskim uređajem uključivo glavnim zaporom smještenim u plinskom ormariću na fasadi građevine.

Kućni priključci projektirat će se za svaku planiranu građevinu u sklopu projekta plinske instalacije za tu građevinu.

Ukoliko će se ulice po kojima su položeni plinovodi rekonstruirati, u sklopu njihove rekonstrukcije bit će potrebno štiti ili rekonstruirati postojeće plinovode i pripadne kućne priključke.

Grijanje i potrošna topla voda u manjim građevinama te stanovima u višestambenim građevinama koristit će se kombi bojlerima, a iznimno kotlovnica u većim jednonamjenskim poslovnim građevinama.

U grafičkom prilogu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, navedene dimenzije planiranih niskotlačnih plinovoda su orijentacijske, a stvarne dimenzije će se odrediti hidrauličkim proračunom u sklopu izvedbenog projekta.

Toplovod

Napajanje objekata toplinskom energijom unutar obuhvata Plana predviđa se priključkom na postojeću infrastrukturu položenu izvan obuhvata Plana u koridoru javne prometne površine i to unutar Zavrtnice sa zapadne strane, odnosno u Ulici kneza Branimira s južne strane.

Širina koridora za polaganje distribucijske mreže centralnog toplinskog sustava (vrelod), ovisno o profilu cjevovoda iznosi 2,0 -4,0 m.

Sigurnosna udaljenost susjednih građevina od distribucijske mreže centralnog toplinskog sustava (vrelod) za energetske i komunalne instalacije pri paralelnom vođenju od vanjskog ruba cijevi vrelovoda minimalno iznosi 1,0 m.

Na mjestima križanja energetskih vodova do 10 kV i komunalnih instalacija s vrelovodom, minimalni vertikalni razmak iznosi 0,5 m, dok se na mjestima križanja energetskih vodova napona 10 kV i više vertikalni razmak određuje prema posebnom pravilniku.

Minimalni razmak sadnje visokog zelenila u zoni distribucijske mreže centralnog toplinskog sustava iznosi 2,0 m od vanjskog ruba cijevi.

Minimalne sigurnosne udaljenosti od susjednih građevina mogu se u iznimnim i opravdanim slučajevima smanjiti uz primjenu posebnih mjera zaštite i suglasnost nadležnog tijela.

6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti propisane su zakonom i drugim propisima, te odredbama ovog plana.



- **Zaštita prirodnih vrijednosti**

Iako unutar područja obuhvata ne postoje prirodna dobra zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode, predlaže se očuvanje pojedinih skupina kvalitetnog visokog zelenila, što se posebno odnosi na drvored na sjevernoj strani Banjavčičeve ulice, koji se štiti i mjerama GUP-a.

Kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA prikazane su evidentirane vrijednosti unutar područja obuhvata za koje je ovim planom određena obveza očuvanja.

- **Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti**

Unutar područja obuhvata Plana nisu evidentirana kulturna dobra koja se štite na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Planom je određeno očuvanje memorije na dio odvojka željezničke pruge, kao važnog markera u prostoru, integracijom u rješenje pješačkog prolaza u javnom korištenju unutar dijela obuhvata zahvata M14 sjeverozapadno od maksimalnog građevnog pravca, čiji će se uvjeti i način uređenja odrediti javnim natječajem, koji je potrebno provesti, u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Na području obuhvata Plana zbrinjavanje otpada obavljat će se u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Zagreba.

Pri postupanju s otpadom planira se izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati opasni otpad.

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

8.1. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Mjere čuvanja i poboljšanja kvalitete voda na području obuhvata odnose se posebno na gradnju sustava odvodnje otpadnih voda, s ciljem zaštite podzemnih voda na području Grada Zagreba.

8.2. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka ima za cilj očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.

Mjere za zaštitu zraka planiraju se štednjom i racionalizacijom energije i to uvođenjem plina kao energenta. Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima o graničnim



vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

8.3. Smanjenje prekomjerne buke

Prema posebnim propisima onemogućuje se nastajanje prekomjerne buke pri lociranju građevina, sadržaja ili namjena i smanjuje se buka u dopuštene granice.

8.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Za sklanjanje građana planira se korištenje podrumskih i drugih prostorija u građevinama koje su prilagođene za sklanjanje te komunalnih i drugih građevina ispod površine tla namijenjene javnoj uporabi, kao što su garaže, trgovine i drugi pogodni prostori.

8.5. Mjere zaštite od požara

Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara. S obzirom na gustoću izgrađenosti, požarno opterećenje i međusobnu udaljenost građevina treba provoditi prema kriterijima utvrđenim propisima, pravilnicima i normativima.

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima;
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima;
- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 metra, ili manje ako se utvrdi uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 metra ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar neposredno ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;
- svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara plin za dotičnu građevinu, a na plinovodima se nalaze sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju požara većih razmjera.

9. SPREČAVANJE STAVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Građevine stambene i stambeno - poslovne namjene s deset i više stanova moraju biti projektirane tako da je moguća njihova jednostavna prilagodba za pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti, u najmanje jednom stanu na svakih deset stanova.

Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.



10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. Javni natječaj

S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora uz križanje dviju važnih prometnica (Branimirove i Heinzelove ulice) za površine obuhvata zahvata M2₂ i M1₄ potrebno je provesti javni natječaj, u skladu s odredbama Plana.

Područje za koje je obavezan javni natječaj označeno je na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Za građevine koje su izgrađene u skladu s propisima, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj Planom, mogu se, do privođenja konačnoj namjeni, sanirati i zamijeniti dotrajali konstruktivni i drugi dijelovi građevine i krovništa u postojećim gabaritima.