

Urbanistički plan uređenja Vlaška- Šubićeva- Martićeva- Derenčinova

Zagreb 12-2023.

NOSITELJ
IZRADE



Grad Zagreb
Gradski ured za
gospodarstvo, ekološku
održivost i strategijsko
planiranje

IZRAĐIVAC
PLANA



zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

NAZIV ELABORATA:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA**

NOSITELJ IZRADE PLANA:

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE PONOVNE JAVNE RASPRAVE:

pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

IZRAĐIVAČ PLANA:

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA

RAVNATELJ:

Nikša Božić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANA:

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Dragica Barešić, dipl.ing.arh.

Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.

Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Dinko Brdarić, dipl.ing.prom.

Maja Bubrić, arh.tehn.

Jelena Bule, mag.ing.arh.

Jasmina Doko, dipl.ing.agr.

Martina Margetić, dipl.iur.

Nives Mornar, dipl.ing.arh.

Ivan Nemet, mag.ing.traff.

Sabina Pavlić, dipl.ing.arh.

Sanja Pavlović, dipl.iur., univ.spec.admin.urb.

Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.



Lidija Sekol, dipl.ing.arh.

Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.

suradnja:

REGEA

Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA	
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 27/2020)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 42/2023)
Javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine), te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba	Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine
Ponovna javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023. godine), te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine
Nositelj izrade:	 GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, Zagreb
Pečat tijela odgovornog za provođenje ponovne javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave: _____ pročelnica Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač:	 ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana: _____ ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: M.P.	_____ Nataša Aralica, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh. Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff. Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavlič, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Pavlović, dipl.iur., Dinko Brdarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb. Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh. Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh. Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	suradnja: REGEA Regionalna Energetska Agencija Sjeverozapadne Hrvatske Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: _____ Joško Klisović
Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SADRŽAJ ELABORATA PLANA

OPĆI DOKUMENTI

I. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA
6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA
7. PARCELACIJA
8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
9. POSTUPANJE S OTPADOM
10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
11. SPREČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA
12. MJERE PROVEDBE PLANA

II. GRAFIČKI DIO PLANA

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

III. OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

OPĆI DOKUMENTI

- Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu za Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
- Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja (klasa: UP/I-350-02/15-07/7 urbroj: 531-05-16-4 od 02. veljače 2016. godine)
- Zaključak o imenovanju odgovornog voditelja izrade Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
- Rješenje Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista za Nataša Aralica, dipl.ing.arh. (klasa: UP/I-034-02/18-02/10 urbr: 505-04-19-02 od 19. veljače 2019. godine)
- Izjava odgovornog voditelja izrade Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova o usklađenju s člankom 83. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i drugim propisima



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 25.10.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080649028

OIB:

70200207247

NAZIV:

2 Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Ulica Republike Austrije 18

PRAVNI OBLIK:

1 ustanova

DJELATNOSTI:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | * | - izrada izvješća o stanju u prostoru Grada Zagreba |
| 6 | * | - izrada, odnosno koordinacija izrade i praćenje provedbe prostornih planova razine Grada Zagreba (Prostornog plana Grada Zagreba, Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba, Generalnog urbanističkog plana Seseveta i urbanističkih planova uređenja) |
| 6 | * | - vođenje informacijskog sustava prostornog uređenja i upravljanje njime u okviru svojih ovlasti |
| 6 | * | - priprema polazišta za izradu, odnosno stavljanje izvan snage prostornih planova razine Grada Zagreba |
| 6 | * | - praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja Grada Zagreba |
| 6 | * | - pružanje stručne savjetodavne pomoći u izradi urbanističkih planova uređenja |
| 6 | * | - obavljanje stručnih analitičkih poslova iz područja prostornog uređenja ako obavljanje tih poslova zatraži gradonačelnik ili Ministarstvo |
| 6 | * | - drugi poslovi u skladu sa zakonom i Statutom Zavoda |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Grad Zagreb, OIB: 61817894937
1 - osnivač

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

11 Nikša Božić, OIB: 09113280797
Zagreb, Ulica Gjura Prejca 1
11 - ravnatelj
11 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 18.07.2022. godine

PRAVNI ODNOSI:

Izrađeno: 2022-10-25 08:04:35
Podaci od: 2022-10-25

D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 25.10.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Odluka o osnivanju od 20.12.2007. godine.
- 4 Odluka o osnivanju od 20.12.2007.godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 29.11.2011.godine i to čl. 3. o djelatnosti Zavoda i čl. 8. o ravnatelju, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 02.05.2012.godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.
- 6 Odluka o osnivanju (potpuni tekst) od 02.05.2012. godine izmjenjena Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 03.07.2014. godine i to čl. 3. o djelatnostima, čl. 6. o upravnom vijeću i čl. 7. o ravnatelju, te Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba od 11.10.2014. godine i to čl. 11. o sredstvima za rad, usvojen potpuni tekst Odluke o osnivanju od 18.12.2014. godine, dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-08/3511-2	18.03.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-08/3511-4	03.04.2008	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-10/23348-2	16.12.2010	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-12/14817-2	20.09.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0005 Tt-12/18247-2	23.11.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-15/58-3	26.05.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-16/12101-2	14.04.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0008 Tt-16/25991-2	03.08.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0009 Tt-19/26779-1	16.07.2019	Trgovački sud u Zagrebu
0010 Tt-22/15287-2	04.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
0011 Tt-22/34513-2	28.07.2022	Trgovački sud u Zagrebu

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2022-10-25 08:04:35
Podaci od: 2022-10-25

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 25.10.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00HEH-8yGnx-sduVb-zdlbF-JMVvH
Kontrolni broj: 7DYtl-CXnOM-AHsI7-7RuJe

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuda i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-10-25 08:04:35
Podaci od: 2022-10-25

D004
Stranica: 3 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/15-07/7

Urbroj: 531-05-16-4

Zagreb, 02. veljače 2016.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, zastupanog po ravnatelju Ivici Fanjeku, dipl. ing. arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

I. ZAVODU ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga svih prostornih planova i nacrtu izvješća o stanju u prostoru svih razina te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA iz Zagreba, Ulica Republike Austrije 18, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev i tijekom postupka priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlena dva ovlaštena arhitekta urbanista:
Ana-Mariju Rajčić, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica, br. ovl. 1964 i
Nives Mornar, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica, br. ovl. 3689.
Za svaku od navedenih ovlaštenih arhitektica podnositelj zahtjeva priložio je:
- izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana,
 - rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, stručni smjer ovlaštenih arhitekata i
 - uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva u strukovnom području arhitekture za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja.

Odredbom članka 66. stavak 1. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju („Narodne novine“, br.78/15.) koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015., propisano je da su komore dužne ustrojiti imenike ovlaštenih arhitekata urbanista, ovlaštenih voditelja građenja i imenike ovlaštenih voditelja radova u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu istog Zakona. Odredbom članka 5. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja propisano je da je zahtjevu potrebno priložiti rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata urbanista. Međutim, kako Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista još nije ustrojen, te kako je odredbom članka 24. stavak 1. podstavak 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata utvrđeno da osobe upisane u stručni smjer ovlaštenih arhitekata mogu pružati stručne usluge svih stručnih smjerova arhitekture, dokazom se smatraju gore navedeni prilozi.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) nalijepljena je na zahtjevu i poništena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA, Ulica Republike Austrije 18
n.r. Ivica Fanjek, ravnatelj
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

Na temelju članka 82. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), Ivica Rovis dipl.iur., ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba donio je

ZAKLJUČAK O IMENOVANJU
ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE UPU-a VLAŠKA - ŠUBIĆEVA -
MARTIĆEVA - DERENČINOVA

1. Za odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga, odnosno Nacrta konačnog prijedloga UPU-a Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova imenuje se Nataša Aralica dipl.ing.arh, raspoređena na poslovima više savjetnice samostalne urbanističke planerke u Zavodu za prostorno uređenje Grada Zagreba.
2. Imenovana ima status ovlaštenog arhitekta urbanista te udovoljava svim propisanim uvjetima iz članka 82., Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
3. Imenovana je odgovorna za usklađenost Nacrta prijedloga, odnosno Nacrta konačnog prijedloga UPU-a Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova sa Zakonom, propisima donesenim na temelju Zakona i posebnim propisima, kao i da su propisane dijelove, odnosno sadržaj tog dokumenta izradili stručnjaci odgovarajućih struka.
4. Ovaj Zaključak dostavit će se odgovornom voditelju izrade UPU-a Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova te svim radnicima Zavoda.
5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 350-02/20-5/16
URBROJ: 251-470-05/1-20-2
U Zagrebu, 11. studenoga 2020.

RAVNATELJ
Ivica Rovis dipl.iur.

Dana 11. studenoga 2020. prihvatila je imenovanje odgovornog voditelja izrade UPU-a Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova


Nataša Aralica dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/18-02/10

Urbroj: 505-04-19-02

Zagreb, 19. veljače 2019.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu, Nataše Aralica, dipl.ing.arh., iz Zagreb - Susedgrad, Šetalište 150. Brigade HV 10, OIB: 89536982681 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15, 114/18), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15, 43/17), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se Nataša Aralica, dipl.ing.arh., iz Zagreb - Susedgrad, Šetalište 150. Brigade HV 10, pod rednim brojem **586**, s danom upisa **19.02.2019.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, Nataša Aralica, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlaštena arhitektica urbanistica**" i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (Narodne novine broj: 78/15, 118/18) i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, Nataši Aralica, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000.00, kuna uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

Obrazloženje

Nataša Aralica, dipl.ing.arh., iz Zagreb - Susedgrad, Šetalište 150. Brigade HV 10 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 14.11.2018. godine, te isti nadopunila potrebnom dokumentacijom dana 05.02.2019. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata, te je utvrđeno da je Nataša Aralica:

- završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo u trajanju od dvije godine,
- da je položila stručni ispit za stručne poslove prostornog uređenja,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da protiv nje nije pokrenuta istraga, odnosno da se ne vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela koje se vodi po službenoj dužnosti,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u članku 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata i zahtjev imenovanog je osnovan.

Nataša Aralica, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 19.02.2019. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statuta Hrvatske komore arhitekata riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 70,00 kuna po Tar. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16) je plaćena.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od njegova prijema. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte ovom tijelu, a može se izjaviti usmeno na zapisnik. Upravna pristojba na žalbu plaća se u državnim biljezima u iznosu od 35,00 kuna po Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

Jurković



Dostaviti:

1. Nataša Aralica, 10090 Zagreb - Susedgrad, Šetalište 150. Brigade HV 10
2. Pismohrana, ovdje

Temeljem članka 83. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i Zaključka o imenovanju odgovornog voditelja izrade UPU-a Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova daje se

IZJAVA ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE NACRTA KONAČNOG PRIJEDLOGA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

kojom se potvrđuje da je Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), propisima donesenim na temelju navedenog Zakona i posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje, te da su određene dijelove, odnosno sadržaj Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova izradili stručnjaci odgovarajućih struka.

 **NATAŠA ARALICA**
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 586



Odgovorni voditelj:

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

ovlaštena arhitektica urbanistica

KLASA: 350-02/20-05/16
URBROJ: 251-470-1/3/1-23-42
Zagreb, 16.10.2023.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

I. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

- 1.1. Mješovita — pretežito stambena namjena (M1)
- 1.2. Mješovita — pretežito poslovna namjena (M2)
- 1.3. Javna i društvena namjena (D)
- 1.4. Poslovna namjena (K1)
- 1.5. Prostorni pokazatelji za namjenu površina

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI

- 2.1. Uvjeti uređenja gospodarskih (poslovnih) sadržaja na površinama mješovite — pretežito stambene namjene (M1) — zone M1-1, M1-2,
- 2.2. Uvjeti smještaja i način gradnje gospodarskih (poslovnih) građevina na površinama mješovite — pretežito poslovne namjene (M2) — zone M2-1, M2-2
- 2.3. Uvjeti smještaja i način gradnje gospodarskih (poslovnih) građevina na površinama poslovne namjene (K1) — zona K1-1
- 2.4. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za zone poslovne (k1) i MJEŠOVITE - pretežito poslovne namjene (M2)

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- 3.1. Uvjeti smještaja i način gradnje građevina društvenih djelatnosti na površinama javne i društvene namjene (D) — zona D-Z1
- 3.2. Uvjeti uređenja društvenih sadržaja na površinama mješovite — pretežito stambene namjene (M1) — zone M1-1, M1-2
- 3.3. Uvjeti uređenja društvenih sadržaja na površinama mješovite — pretežito poslovne namjene (M2) i na površinama poslovne namjene (K1) — zone M2-1, M2-2, K1-1
- 3.4. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za zone javne i društvene namjene

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

- 4.1. Uvjeti smještaja i način gradnje stambenih građevina na površinama mješovite — pretežito stambene namjene (zone M1-1, M1-2)
- 4.2. Uvjeti uređenja stambenih površina na površinama mješovite — pretežito poslovne namjene (zone M2-1, M2-2)
- 4.3. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za zone pretežito stambene namjene

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

- 5.1. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometnog sustava
- 5.2. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalnog sustava
- 5.3. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja energetskih sustava
- 5.4. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja sustava elektroničke komunikacijske infrastrukture

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

- 6.1. Parkovna površina
- 6.2. Drvoredi uz ulice
- 6.3. Zelene krovovi i zidovi
- 6.4. Zelene površine uz dječji vrtić
- 6.5. Postojeći sklop visokostablašica

7. PARCELACIJA

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

- 8.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
- 8.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

9. POSTUPANJE S OTPADOM

10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

- 10.1. Zaštita tla
- 10.2. Zaštita voda
- 10.3. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka
- 10.4. Zaštita od prekomjerne buke
- 10.5. Mjere posebne zaštite

11. SPREČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA

12. MJERE PROVEDBE PLANA

- 12.1. Obveza provedbe javnih natječaja
- 12.2. Druge mjere

Napomena: Ove Odredbe za provedbu počinju člankom 5. zbog usklađenja s numeracijom članaka Odredbi za provedbu Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova.

Članak 5.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u tekstualnom i grafičkom dijelu ovog plana imaju sljedeće značenje:

1. **gradski trgovački centar** - više zasebnih maloprodajnih, uslužnih i drugih komercijalnih sadržaja organiziranih oko zajedničkih zatvorenih i/ili otvorenih komunikacijskih površina, koji su planirani i razvijeni kao jedinstvena cjelina i imaju osigurana potrebna parkirališna mjesta unutar građevine (najveća GBP za prodavaonice robe dnevne potrošnje je 500 m²);
2. **građevni pravac** - pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se duž njega gradi najistaknutiji dio pročelja građevine; **Maksimalni građevni pravac** je ograničenje horizontalnog gabarita preko kojeg se ne može graditi građevina, odnosno razviti tlocrt građevine. U odnosu na maksimalni građevni pravac, građevina se može graditi na njemu ili u odnosu na njega biti djelomično ili potpuno uvučena.
3. **izgrađenost građevne čestice nadzemno** - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici nadzemno i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima;
4. **javni natječaj** - vrsta stručnog natječaja s područja arhitekture i prostornog uređenja;
5. **održavanje** - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;
6. **plava infrastruktura** - vodene površine zelene infrastrukture, kao što su: fontane, kanali, retencije i dr.
7. **prirodni teren** - neizgrađena površina građevne čestice definirana planom šireg područja. Ovim planom u površinu prirodnog terena ne uračunavaju se pojedinačni i hortikulturno uređeni dijelovi građevne čestice koji služe kao prometni, komunalni ili neki drugi funkcionalni prostor (npr. sastavni dijelovi tehničkog rješenja parkirališta, pojedinačne zelene površine manje od 10 m² ili uže od 1,5 m, prilazi, ekološki otoci i dr.).
8. **provedeni gradski projekt** - područje površine oko 2 ha koje obuhvaća katastarske čestice oznake k.č.br. 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar, u skladu s Odlukom o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova), objavljenoj u Službenom glasniku Grada Zagreba 28/18;
9. **rekonstrukcija** - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine;
10. **sanacija** - izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se otklanja šteta nastala zbog prirodnih ili drugih djelovanja (vlaga, korozija, potres, klizanje ili slijeganje terena, požar, eksplozija i sl.), kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena;
11. **zelena infrastruktura** - planski osmišljene zelene i vodene površine te druga prostorna rješenja temeljena na prirodi koja se primjenjuju unutar gradova i općina, a kojima se pridonosi očuvanju, poboljšanju i obnavljanju prirode, prirodnih funkcija i procesa radi postizanja ekoloških, gospodarskih i društvenih koristi održivoga razvoja, kao što su: urbani park, zelene površine namijenjene za sport, kišni vrtovi, održivi sustavi urbane drenaže, kanali za drenažu i retenciju suviška oborinske vode, perivoji i pojedinačna stabla uz cestu, travnjaci, livade, urbani vrtovi, hortikultura i dr.;

12. **zona gradnje** - dio građevne čestice unutar kojeg je potrebno smjestiti vertikalne projekcije svih dijelova građevine na građevnoj čestici.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 6.

Uvjeti za određivanje korištenja i namjene površina u Planu su:

1. temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja i uređenja;
2. valorizacija postojeće izgrađene sredine;
3. održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša;
4. postojeći i planirani broj stanovnika i korisnika zone.

Članak 7.

- (1) Razgraničenje površina prema korištenju i namjeni prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000.
- (2) Planom su određene sljedeće osnovne namjene površina:

1. mješovita – pretežito stambena namjena (oker)	M1,
2. mješovita – pretežito poslovna namjena (narančasta)	M2,
3. javna i društvena namjena (crvena)	D,
4. poslovna namjena (ljubičasta)	K1.

Članak 8.

Na površinama svih namjena mogu se graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijska igrališta (vježbališta), zelene (parkovne) površine i druge sastavnice zelene infrastrukture, pješačke i biciklističke staze, parkirališta za bicikle i prateće elemente biciklističke infrastrukture te manje infrastrukturne građevine s naglaskom na obnovljive izvore energije (elektrodistribucijske trafostanice 10(20)/0,4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.), sve u skladu s odredbama ovog plana i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

1.1. MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Članak 9.

- (1) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) planirane građevine su pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.
- (2) Građevine pretežito stambene namjene planiraju se u zonama M1-1 i M1-2.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene moguće je uređivati i prostore za:
 1. prodavaonice robe dnevne potrošnje, najveće GBP 500 m²;
 2. predškolske i obrazovne ustanove;
 3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
 4. tihi obrt i usluge domaćinstvima;
 5. političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice;
 6. pošte, banke i sl.;
 7. ugostiteljsko-turističku namjenu;
 8. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.).
- (4) Navedeni prateći sadržaji mogu se uređivati u sklopu građevine osnovne namjene, a njihova ukupna površina u planiranim građevinama, u pravilu, može biti najviše do 30 % ukupne GBP.
- (5) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

- (6) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene ne mogu se uređivati sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje.

Članak 10.

U zoni M1-2, u sklopu građevine osnovne namjene, planira se predškolska ustanova - dječji vrtić.

1.2. MJEŠOVITA – PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

Članak 11.

- (1) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) planirane građevine su poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).
- (2) Građevine pretežito poslovne namjene planirane su u zonama M2-1 i M2-2.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene mogu se uređivati i prostori za:
1. stanovanje;
 2. prateće sadržaje;
 3. javnu i društvenu namjenu;
 4. gradske trgovačke centre;
 5. sport i rekreaciju;
 6. druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.
- (4) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene prodavaonice robe dnevne potrošnje mogu imati najveću GBP 500 m².

1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Članak 12.

- (1) Na površini javne i društvene namjene (D) planirana je građevina za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.
- (2) Rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine u građevinu javne i društvene namjene s pratećim sadržajima planira se u zoni D-Z1.
- (3) Sadržaji građevine za javnu i društvenu namjenu mogu biti:
1. upravni;
 2. zdravstveni;
 3. obrazovni;
 4. za kulturu;
 5. za rekreaciju;
 6. za druge javne i društvene namjene koje pridonose kvaliteti stanovanja i života u bloku, na razini stambenog susjedstva kao i na razini Grada.
- (4) U građevini javne i društvene namjene mogu se uređivati i prostori za prateće trgovačke i/ili ugostiteljske sadržaje koji upotpunjuju osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u toj građevini i služe toj djelatnosti.

Članak 13.

- (1) U zoni D-Z1 planira se uređenje parkovne površine u javnom korištenju.
- (2) Parkovna površina u predmetnoj zoni ima funkciju odmora, rekreacije, edukacije, ambijentalnog ugođaja i zabave te će se daljnjom razradom projekta detaljnije elaborirati i točno locirati.
- (3) Načelni smještaj parkovne površine označen je na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000, a njezin točan položaj, veličina i način

uređenja odredit će se provedbom javnog natječaja za zonu D-Z1 (građevina javne i društvene namjene s rješenjem krajobraznog uređenja).

Članak 14.

U zoni D-Z1 planira se dječje igralište, u sklopu parkovne površine, a njegov točan položaj, veličina i način uređenja odredit će se provedbom javnog natječaja za zonu D-Z1.

Članak 15.

U zoni D-Z1 nalazi se postojeća trafostanica, na zasebnoj građevnoj čestici, koja je Planom predviđena za izmještanje i planira se izgradnja zamjenske unutar građevine osnovne namjene.

1.4. POSLOVNA NAMJENA (K1)

Članak 16.

- (1) Na površini poslovne namjene (K1) planirana građevina je poslovna (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).
- (2) Rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine u građevinu poslovne namjene planira se u zoni K1-1.
- (3) Na površini poslovne namjene mogu se uređivati i:
 1. uredski sadržaji;
 2. prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.;
 3. gradski trgovački centri;
 4. sadržaji za ugostiteljstvo i zabavu;
 5. hoteli;
 6. upravni sadržaji, istraživački centri i drugi sadržaji za javnu i društvenu namjenu;
 7. drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

1.5. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAMJENU POVRŠINA

Članak 17.

Niže navedeni pokazatelji odnose se na cijeli obuhvat Plana

NAMJENA	POVRŠINA			UDIO
	pretežito dovršeni dio	provedeni gradski projekt	ukupno	
mješovita – pretežito stambena namjena (M1)	-	6.405 m ²	6.405 m ²	21,57 %
mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)	9.348 m ²	4.391 m ²	13.739 m ²	46,27 %
javna i društvena namjena (D)	-	5.640 m ²	5.640 m ²	18,99 %
poslovna namjena (K1)	-	3.911 m ²	3.911 m ²	13,17 %
UKUPNO	9.348 m²	20.347 m²	29.695 m²	100 %

- | | |
|--|----------------|
| 4. Vlaška ulica 102A | kategorija B1, |
| 5. Vlaška ulica 102A/1 | kategorija C, |
| 6. Vlaška ulica 106 - 108 | kategorija B1, |
| 7. Vlaška ulica 116 | kategorija B0, |
| 8. Vlaška ulica 118 - 124 | kategorija B1, |
| 9. Vlaška ulica 126 | kategorija B0, |
| 10. Trg Eugena Kvaternika 12 – Ulica Pavla Šubića 69 | kategorija B0, |
| 11. Ulica Pavla Šubića 65 - 67 | kategorija B1. |
- (2) U zoni M2-1 planira se prenamjena postojećih pretežito stambenih građevina u pretežito poslovne građevine prema uvjetima kako slijedi:
1. veličina građevnih čestica je postojeća i njihovo spajanje i/ili dijeljenje nije moguće;
 2. svi postojeći urbanistički parametri zadržavaju se kao najveći dopušteni;
 3. dopuštena je sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije, a sve u skladu s mjerama zaštite navedenim u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnog tijela zaštite;
 4. do privođenja planskoj namjeni moguće je zadržati postojeći način korištenja;
 5. preporuča se uspostava pješačkih tokova iz Vlaške ulice u unutrašnjost bloka, odnosno u prostor obuhvata provedenog gradskog projekta, prema kartografskim prikazima 2.a. i 4.c.;
 6. pri rekonstrukcijama se preporuča izvedba zelenih krovova i zidova u skladu s točkom 6.3. ZELENI KROVOVI I ZIDOVI ovih odredbi;
 7. postojeći drvoredni niz javora uz Vlašku ulicu te kvalitetni sklop visokostablašica u dvorišnom prostoru očuvati u skladu s točkom 8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi;
 8. dopuštena je rekonstrukcija parkirališnih površina na terenu prema točki 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi, uz odobrenje nadležnog tijela zaštite.

Članak 21.

Unutar zone M2-1 na izdvojenoj se čestici nalazi postojeća trafostanica koju je moguće zadržati te održavati i zamijeniti, sve prema posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

2.2.2. ZONA M2-2

Članak 22.

U zoni M2-2 predviđena je nova gradnja visoke poslovno-stambene građevine te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ③;
2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 30 %, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja najmanje 20 %;
3. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površina ostalih nadzemnih etaža;
4. ulični građevni pravac prema Ulici Marijana Derenčina uvučen je u odnosu na regulacijski pravac bloka 4 m, u skladu s građevnim pravcem poslovne građevine na jugoistočnom uglu Martićeve ulice i Ulice Marijana Derenčina, a prema Martićevoj ulici je uvučen 6 m, u skladu s južnim završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica;
5. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;
6. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,5;
7. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 5 etaža (Pr+4);

8. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;
9. građevina ne može imati otvore, niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice, osim prema Martićevoj ulici i Ulici Marijana Derenčina;
10. kao vertikalni prostorni akcent u Martićevoj ulici moguće je planirati dio građevine najveće visine 11 nadzemnih etaža (Pr+10), tlocrtne površine najviše 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 12 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka;
11. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Martićeve ulice, izvan zone raskrižja;
12. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi, te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;
13. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati prvenstveno uz Martićevu ulicu;
14. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;
15. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;
16. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;
17. ograđivanje građevne čestice nije moguće;
18. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićenih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) GRAĐEVINA NA POVRŠINAMA POSLOVNE NAMJENE (K1) – ZONA K1-1

Članak 23.

- (1) Površina zone K1-1 odgovara površini poslovne namjene (K1).
- (2) U zoni K1-1 predviđena je rekonstrukcija Zgrade rafinerije i pecare žeste, kasnije tvorničke zgrade Gorica (u daljnjem tekstu: Tvornička zgrada Gorica), na adresi Ulica Pavla Šubića 55, koja je na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, označena kao kategorija B2.
- (3) Predviđa se rekonstrukcija postojeće građevine u visoku poslovno-hotelsku građevinu uz uvjete gradnje i uređenja površina kako slijedi:
 1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ④;
 2. postojeću izgradnju unutar zahvata moguće je djelomično ukloniti, uz obvezu očuvanja i obnove klasicistički oblikovanog jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica (prema Ulici Pavla Šubića) i uklapanja u strukturu nove gradnje, te očuvanja i obnove reklame Gorica (sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu);

3. udio trgovačkih sadržaja u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najmanje 20 %, a 25-35 % potrebno je planirati za hotel;
4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtne površine ostalih nadzemnih etaža;
5. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja potrebno je uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;
6. ulični građevni pravac prema Ulici Pavla Šubića identičan je regulacijskom pravcu bloka, a prema Martićevoj ulici je uvučen 6 m, u skladu s južnim završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica;
7. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000;
8. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 3,0;
9. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 6 etaža (Pr+5), no ne smije biti manja od 5 etaža (Pr+4) te je visine etaža potrebno uskladiti s jugoistočnim pročeljem Tvorničke zgrade Gorica koje je potrebno očuvati i obnoviti;
10. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;
11. kao vertikalni prostorni akcent u Ulici Pavla Šubića moguće je planirati dio građevine najveće visine 11 nadzemnih etaža (Pr+10), tlocrtne površine najviše 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 6 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka;
12. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice, osim prema Martićevoj ulici i Ulici Pavla Šubića;
13. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Pavla Šubića, izvan zone raskrižja; preko kolnog pristupa predmetnom zahvatu potrebno je omogućiti i kolni pristup zoni D-Z1;
14. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;
15. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati prije svega uz Martićevu ulicu;
16. krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;
17. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;
18. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;
19. ograđivanje građevne čestice nije moguće;
20. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja rekonstruirane i svih okolnih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

2.4. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA ZA ZONE POSLOVNE (K1) I MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)

Članak 24.

Oznaka zone	Okvirna površina zone (m ²)	Najveća izgrađenost nadzemno	Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in})	Najveći broj etaža nadzemno	Najmanji udio prirodnog terena
K1-1	3.911	60 %	3,0	Pr+5 (vert. prost. akcent Pr+10)	10 %
M2-1	9.348	postojeće			
M2-2	4.391	60 %	2,5	Pr+4 (vert. prost. akcent Pr+10)	10 %

3. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 25.

- (1) Građevine ili sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama svih namjena.
- (2) Unutar obuhvata Plana za rekonstrukciju postojeće građevine u građevinu javne i društvene namjene predviđena je zona D-Z1, a uređenje sadržaja predškolske ustanove (dječjeg vrtića) unutar građevine osnovne namjene planirano je u zoni M1-2, oboje unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta.
- (3) Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za javne i društvene sadržaje i građevine javne i društvene namjene te pri njihovom uređenju i gradnji obvezna je primjena načela održivosti, odnosno mjera prilagodbe klimatskim promjenama uz zelenu tranziciju.
- (4) Površine svih namjena prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su način i uvjeti gradnje za sve zone prikazani na kartografskim prikazima 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Oblici korištenja i zahvati u prostoru, 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000.

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI NA POVRŠINAMA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE (D) – ZONA D-Z1

Članak 26.

- (1) Površina zone D-Z1 odgovara površini javne i društvene namjene (D).
- (2) U zoni D-Z1 predviđena je rekonstrukcija Zgrade tvornice pjenice i Zgrade skladišta, obje dio Povijesne graditeljske strukture tvornice 'Arko' i smještene u unutrašnjosti bloka, koje su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, označene kao kategorija B0 (Zgrada tvornice pjenice) i B2 (Zgrada skladišta).
- (3) Predviđa se rekonstrukcija prema uvjetima kako slijedi:
 1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ①;

2. postojeću izgradnju unutar zahvata je moguće djelomično ukloniti uz obavezu očuvanja i sanacije postojećega građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata te rekonstrukcijske zahvate unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni Zgrade tvornice pjenice, kao i uz obavezu očuvanja i obnove klasicistički oblikovanog sjevernog pročelja Zgrade skladišta (sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu);
3. udio pratećih trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 30 %;
4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 50 %, uključujući i tlocrtnu površinu Zgrade tvornice pjenice te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;
5. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;
6. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 1,5, uključujući i GBP Zgrade tvornice pjenice;
7. najveća nadzemna visina novog dijela građevine, uz sjevernu granicu građevne čestice, je 4 etaže (Pr+3), dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima;
8. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;
9. građevina ne može imati otvore, niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelja Zgrade tvornice pjenice i klasicistički oblikovano sjeverno pročelje Zgrade skladišta;
10. planirati parterne pješačke prolaze kroz građevinu, na razini pješačkih površina kojima se iz Vlaške ulice kroz zonu M2-1 preporuča osigurati pristup u obuhvat provedenog gradskog projekta, u cilju formiranja kontinuirane pješačke komunikacije kroz blok; parterne pješačke prolaze obavezno je smjestiti kroz dogradnju između Zgrade tvornice pjenice i sjeverne granice zone D-Z1 te kroz rekonstruirani dio građevine na mjestu Zgrade skladišta, svaki minimalne širine 7 m i visine 1 nadzemne etaže;
11. kolni pristup osigurati iz Ulice Pavla Šubića preko zone K1-1;
12. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;
13. najmanje 20 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren, od čega se minimalno 1000 m² uređuje kao javna parkovna površina, čiji je načelni položaj označen na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000;
14. u sklopu parkovne površine urediti dječje igralište za djecu dobi do 6 godina, minimalne površine 80 m²;
15. krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;
16. uređenje svih zelenih površina u sklopu predmetne zone potrebno je provesti u skladu s uvjetima definiranim u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;
17. dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;
18. ograđivanje građevne čestice nije moguće;
19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA ovih odredbi te, u skladu s

posebnim propisima, mjera osiguranja rekonstruirane građevine i svih okolnih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

Članak 27.

Unutar zone D-Z1 nalazi se postojeća trafostanica na izdvojenoj čestici koju je potrebno izmjestiti i predvidjeti zamjensku u sklopu rekonstruirane građevine, u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

**3.2. UVJETI UREĐENJA DRUŠTVENIH SADRŽAJA
NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE – PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)
– ZONE M1-1, M1-2**

Članak 28.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1), u zonama M1-1, M1-2, javni i društveni sadržaji mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ovih odredbi.

**3.3. UVJETI UREĐENJA DRUŠTVENIH SADRŽAJA
NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE – PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2)
I NA POVRŠINAMA POSLOVNE NAMJENE (K1)
– ZONE M2-1, M2-2, K1-1**

Članak 29.

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) i poslovne namjene (K1), u zonama M2-1, M2-2, K1-1, javni i društveni sadržaji mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI ovih odredbi.

**3.4. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA
ZA ZONE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE**

Članak 30.

Oznaka zone	Okvirna površina zone (m ²)	Najveća izgrađenost nadzemno	Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in})	Najveći broj etaža nadzemno	Najmanji udio prirodnog terena
D-Z1	5.640	50 %	1,5	Pr+3*	20 %

* visina novog dijela građevine, dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 31.

- (1) Stambene građevine mogu se smjestiti na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1), a stambene prostore moguće je uređivati u sklopu građevine osnovne namjene na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).
- (2) Na području obuhvata Plana površine za gradnju su podijeljene na:
 1. pretežito dovršeni dio,
 2. obuhvat provedenoga gradskog projekta.
- (3) Za gradnju stambenih građevina predviđene su zone M1-1 i M1-2 unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta.
- (4) Nove stambene prostore moguće je uređivati unutar mješovite – pretežito poslovne namjene, u zoni M2-2 u obuhvatu provedenoga gradskog projekta, u sklopu građevine osnovne namjene. U zoni M2-1 u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana moguće je zadržavanje postojećih sadržaja stambene namjene.
- (5) Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za stambene prostore i građevine stambene namjene te pri njihovu uređenju i gradnji obvezna je primjena načela održivosti, odnosno mjera prilagodbe klimatskim promjenama uz zelenu tranziciju.
- (6) Površine svih namjena prikazane su na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su način i uvjeti gradnje za sve zone prikazani na kartografskim prikazima 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Oblici korištenja i zahvati u prostoru, 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), svi u mjerilu 1:1000.

4.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE – PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (ZONE M1-1, M1-2)

4.1.1. ZONA M1-1

Članak 32.

U zoni M1-1 predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ②;
2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je 75 - 80%, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih 20 - 25%;
3. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;
4. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;
5. ulični građevni pravac prema Ulici Marijana Derenčina udaljava se od regulacijskog pravca bloka na način da se poklapa na sjevernom kraju, a na južnom je udaljen 4 m;
6. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. i 4.c.;
7. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0;

8. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 5 etaža (Pr+4);
9. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;
10. građevina ne može imati otvore, niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelje prema Ulici Marijana Derenčina;
11. potrebno je osigurati parterni pješački prolaz kroz obod bloka, minimalne širine 15 m i visine 2 nadzemne etaže, nasuprot Ulici Matka Laginje (k.č.br. 6318/2 k.o. Centar), na razini pješačkog hodnika u Ulici Marijana Derenčina, u cilju omogućavanja vizura na Zgradu tvornice pjenice (zona D-Z1) i radi umrežavanja pješačke komunikacije u blok i kroz blok;
12. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Marijana Derenčina;
13. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;
14. najmanje 10 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim zelenilom te ga je potrebno realizirati u dvorišnom dijelu građevne čestice, u sklopu površine namijenjene prije svega pješačkoj komunikaciji;
15. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka;
16. uređenje svih zelenih površina u sklopu građevne čestice potrebno je provesti u skladu s uvjetima danima u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;
17. dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka i omogućila neometana pješačka komunikacija kroz blok te pješački pristup planiranim javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1;
18. ograđivanje građevne čestice nije moguće;
19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja svih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

4.1.2. ZONA M1-2

Članak 33.

U zoni M1-2 predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine s više nadzemnih volumena te uređenje površina prema uvjetima kako slijedi:

1. površina i oblik građevne čestice identični su površini i obliku zone, odnosno zahvata u prostoru oznake ⑤;
2. udio sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine je najviše 80 %, a trgovačke i/ili ugostiteljske namjene najmanje 10 %;
3. u sklopu planirane građevine potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske ustanove (dječjeg vrtića), u skladu s posebnim propisima i zahtjevima nadležnoga gradskog ureda, u dvorišnom dijelu građevine, u prizemlju i/ili na 1. katu, s minimalno 15 m² vanjskog prostora po djetetu na terenu i/ili krovu prizemne etaže;
4. najveća izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60 % te se pretežito odnosi na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža;

5. dubinu nadzemnih etaža iznad prizemlja uskladiti s dubinom postojećih građevina u Ulici Pavla Šubića;
6. ulični građevni pravac prema Ulici Pavla Šubića identičan je regulacijskom pravcu bloka;
7. zone gradnje svih podzemnih i nadzemnih etaža te najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su na kartografskim prikazima 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (podzemne etaže) i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.
8. najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0;
9. najveća nadzemna visina dijela građevine uz ulicu je 6 etaža (Pr+5), usklađena s visinom postojeće građevine na adresi Ulica Pavla Šubića 65, a najveća nadzemna visina dvorišnog dijela građevine je 4 etaže (P+3);
10. najveći broj podzemnih etaža je 2; u podzemne etaže dopušten je pristup dostavnim vozilima visine do 2,5 m, u skladu s točkom 5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA ovih odredbi;
11. građevina ne može imati otvore niti otvorene nadstrešnice na manje od 3 m od susjedne građevne čestice; navedeno se ne odnosi na pročelje prema Ulici Pavla Šubića;
12. kolni pristup tipa uljev/izljev potrebno je osigurati iz Ulice Pavla Šubića;
13. potreban broj PGM-a određuje se u skladu s točkom 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice;
14. najmanje 25 % površine građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje visokim i niskim zelenilom te ga je potrebno realizirati prije svega u sjeveroistočnom dijelu čestice (s obaveznim pristupom iz dječjeg vrtića), uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog zelenila;
15. krov prizemnog dijela građevine, koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža, potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka, uz iznimku ako je krov u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića;
16. uređenje svih zelenih površina u sklopu građevne čestice potrebno je provesti u skladu s uvjetima danima u točki 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA ovih odredbi;
17. zapadni dvorišni dio građevne čestice bez nadzemne izgradnje je površina namijenjena prije svega pješačkoj komunikaciji, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i, pri izradi projektne dokumentacije, uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa iz obodnih ulica kako bi se ostvario cjeloviti otvoreni prostor unutar bloka, uz iznimku ako je u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića;
18. dopušteno je ograđivanje samo onog dijela građevne čestice koji je u funkciji dječjeg vrtića;
19. pri izradi projektne dokumentacije potrebno je pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja svih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

4.2. UVJETI UREĐENJA STAMBENIH POVRŠINA NA POVRŠINAMA MJEŠOVITE – PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (ZONE M2-1, M2-2)

Članak 34.

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), u zonama M2-1 i M2-2, stambene površine mogu se uređivati kao prateći sadržaji osnovne namjene i uvjeti za njihovo uređenje definirani su u točki 2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI ovih odredbi.

4.3. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA ZA ZONE PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE

Članak 35.

Oznaka zone	Okvirna površina zone (m ²)	Najveća izgrađenost nadzemno	Najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in})	Najveći broj etaža nadzemno	Najmanji udio prirodnog terena
M1-1	2.615	60 %	2,0	Pr+4	10 %
M1-2	3.790	60 %	2,0	Pr+5 (dvorišni dio Pr+3)	25 %

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 36.

- (1) Način i režim uređenja i opremanja infrastrukturom prikazani su na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav, 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav i 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, svi u mjerilu 1:1000.
- (2) Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih građevina, i to za:
 1. prometni sustav;
 2. komunalni sustav;
 3. energetski sustav;
 4. sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (3) Planom se omogućava povezivanje postojećih građevina na postojeće infrastrukturne mreže unutar postojećih obodnih prometnica.
- (4) Detaljno određivanje trasa infrastrukture utvrđuje se lokacijskom dozvolom, odnosno detaljnom tehničkom dokumentacijom.
- (5) Svi infrastrukturni zahvati u obuhvatu Plana moraju se obavljati tako da se spriječi narušavanje kakvoće tla bilo kakvim onečišćenjima.

5.1. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNOG SUSTAVA

Članak 37.

- (1) Prometno rješenje unutar obuhvata Plana određeno je kartografskim prikazom 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav, u mjerilu 1:1000. U obuhvat Plana nisu uključene obodne ulice, ali za funkcioniranje planiranih zahvata u prostoru te tranziciju u skladu sa zelenim politikama poželjna je njihova rekonstrukcija prema predloženom:
 1. Ulica Marijana Derenčina:
 - 1.1. predlaže se ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Vlaške ulice do Martičeve ulice;
 - 1.2. predlaže se izvedba zelenog pojasa s istočne strane kolnika;

2. Martićeva ulica:
 - 2.1. predlaže se ukidanje sjevernog prometnog traka u smjeru zapada;
 - 2.2. predlaže se ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Ulice Marijana Derenčina do Ulice Pavla Šubića;
 - 2.3. predlaže se izvedba biciklističke trake za oba smjera;
 - 2.4. predlaže se izvedba zelenog pojasa sa sjeverne strane kolnika;
 3. Ulica Pavla Šubića:
 - 3.1. predlaže se ukidanje uličnog parkiranja na strani obuhvata Plana u dijelu od Trga Eugena Kvaternika do Martićeve ulice;
 - 3.2. predlaže se izvedba zelenog pojasa sa sjeverozapadne strane kolnika;
- (2) Navedenim kartografskim prikazom prikazan je prijedlog građevinskog i prometnog rješenja obodnih ulica koje su izvan obuhvata Plana. Njihovo konačno građevinsko i prometno rješenje definirat će se kroz projekte njihove rekonstrukcije.
 - (3) Prometne površine u obuhvatu provedenoga gradskog projekta mogu se koristiti samo za nemotorizirane korisnike, osim za pristup interventnim vozilima te za pristup parkirališno-garažnim mjestima u podzemnim etažama (pomoću rampa, liftova ili na neki drugi način, s minimalnim zadiranjem u unutrašnjost bloka), dok prometne površine u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana koriste svi korisnici, motorizirani i nemotorizirani.
 - (4) Planom je predviđeno ukidanje postojećih javnih parkirališta u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, uz Martićevu ulicu i Ulicu Marijana Derenčina.
 - (5) U zahvatima u prostoru unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta dostavu vozilima visine manje od 2,5 m moguće je riješiti kroz podzemne etaže. Dostavu vozilima visine veće od 2,5 m i privremeno zaustavljanje taksi-vozila potrebno je riješiti obodno na uličnoj mreži formiranjem ugibališta, u neposrednoj blizini zahvata, minimalne duljine 18 m, kako je predloženo navedenim kartografskim prikazom. U slučaju rješavanja dostave i zaustavljanja taksi-vozila obodno na uličnoj mreži, izgradnja potrebnog ugibališta obavezno prethodi realizaciji zahvata u prostoru.

5.1.1. PROMETNE POVRŠINE

Članak 38.

- (1) Prometne površine u pretežito dovršenom dijelu obuhvaćaju kolno-pješačke i parkirališne površine uz postojeće građevine na formiranim građevnim česticama te ih je moguće rekonstruirati i uređivati u skladu s odredbama iz točke 2.2.1. ZONA M2-1 te iz točke 5.1.2. PROMET U MIROVANJU ovih odredbi.
- (2) Unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta prometne površine u razini prizemlja obuhvaćaju isključivo pješačke površine na koje je moguć pristup samo vozilima interventnih službi. Uređenje pješačkih površina provodi se u skladu s odredbama iz točaka 2., 3. i 4., za uvjete i način gradnje u pojedinoj zoni, i točke 5.1.1.2. PJEŠAČKE POVRŠINE ovih odredbi te se mora temeljiti na primjeni odgovarajućih rješenja temeljenih na prirodi.

5.1.1.1. KOLNI PRISTUPI

Članak 39.

- (1) Na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), oba u mjerilu 1:1000, prikazani su postojeći kolni pristupi građevnim česticama u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana te planirani načelni kolni pristupi zahvatima u obuhvatu provedenoga gradskog projekta.
- (2) Kolni i pješački pristup zoni D-Z1 (zahvat u prostoru javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka) obavezno treba osigurati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenim kartografskim prikazima.

Pješački pristup moguć je i preko budućih obodnih zahvata u zonama M1-1, M1-2 i M2-2, kao i preko postojećih prometnih površina u zoni M2-1, a primjenom posebnih propisa.

5.1.1.2. PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 40.

- (1) Pješačke površine u obuhvatu Plana čine:
 1. pješački prilazi obuhvatu provedenoga gradskog projekta preko formiranih čestica u pretežito dovršenom dijelu, ako su uspostavljeni,
 2. pješački prolazi kroz nove i rekonstruirane građevine u obuhvatu provedenoga gradskog projekta,
 3. otvorene pješačke površine na razini prizemlja u unutrašnjosti bloka u obuhvatu provedenoga gradskog projekta,
 4. pješačka proširenja (ulazni trgovi) ispred vertikalnih prostornih akcenata u Martičevoj ulici i Ulici Pavla Šubića.
- (2) Pješačke površine su površine namijenjene prije svega neometanoj pješačkoj komunikaciji u blok i kroz blok, u cilju ostvarivanja cjelovitoga otvorenog prostora u unutrašnjosti bloka te pješačkog pristupa javnim i društvenim sadržajima u zoni D-Z1.
- (3) Pri izradi tehničke dokumentacije i realizaciji pješačkih površina na pojedinoj građevnoj čestici potrebno je:
 1. uskladiti ih položajno i oblikovno s izgradnjom na susjednim građevnim česticama kako bi se omogućilo umrežavanje pješačkih komunikacija kroz blok i kreiranje blokovskih zelenih promena;
 2. primijeniti zelena i plava infrastrukturna rješenja;
 3. primijeniti propusne obloge i obloge veće reflektivnosti.
- (4) Na kartografskim prikazima 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000, prikazane su načelne pozicije pješačkih pristupa pješačkim površinama u bloku, kao i pješački tokovi kroz blok u obuhvatu provedenoga gradskog projekta koje je obavezno ostvariti te pješački tokovi u pretežito dovršenom dijelu koje je preporučeno ostvariti.
- (5) Pješačke površine moraju zadovoljavati uvjete definirane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama sa smanjenom pokretljivošću.
- (6) Unutar obuhvata provedenoga gradskog projekta na pješačke površine moguć je pristup i vozilima interventnih službi te one moraju zadovoljiti i uvjete definirane posebnim propisom koji određuje vatrogasne pristupe.

5.1.2. PROMET U MIROVANJU

5.1.2.1. PRETEŽITO DOVRŠENI DIO

Članak 41.

- (1) Površine za parkiranje u razini prizemlja na dvorišnim dijelovima čestica u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana moguće je, isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštititi:
 1. natkriti nadstrešnicama sa sunčanom elektranom ili sa zelenim krovom,
 2. rekonstruirati korištenjem suvremenih mehaniziranih parkirnih sustava za uštedu prostora,
 3. opremiti rješenjima za punjenje električnih vozila, u skladu s posebnim propisima.
- (2) Ostali uvjeti za rješenje prometa u mirovanju u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana određuju se u skladu s odredbama prostornog plana šireg područja.

5.1.2.2. OBUHVAT PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA

Članak 42.

- (1) Planom je predviđeno da se sav promet u mirovanju u obuhvatu provedenoga gradskog projekta rješava u podzemnim etažama. Na kartografskom prikazu 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (podzemne etaže), u mjerilu 1:1000, prikazane su zone nove podzemne gradnje, unutar kojih je moguće smjestiti podzemne etaže, uz uvjet zadovoljavanja minimalnog udjela prirodnog terena.
- (2) Načelni kolni pristupi podzemnim garažama u obuhvatu provedenoga gradskog projekta prikazani su u kartografskom prikazu 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav i 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), oba u mjerilu 1:1000.
- (3) U svim zahvatima u obuhvatu provedenoga gradskog projekta omogućena je izgradnja dviju podzemnih etaža. U objema podzemnim etažama moguće je korištenje suvremenih mehaniziranih parkirnih sustava za uštedu prostora.
- (4) Implementaciju rješenja ili pripremu za implementaciju rješenja za punjenje električnih vozila na svim parkirališnim mjestima potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

Članak 43.

- (1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) obavezno je osigurati unutar građevne čestice u podzemnim etažama.
- (2) Potreban broj PGM određuje se na 1000 m² GBP ovisno o namjeni prostora:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST
stanovanje	15 ili 1 PGM/stanu
trgovine	40
drugi poslovni sadržaji	20
restorani i kavane	50

- (3) U GBP za izračun PGM-a ne uračunavaju se parkirališne površine i tehničke prostorije.
- (4) Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po 1 PGM za:
 1. hotele, hostele i pansionere na svake 2 sobe;
 2. kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
 3. ugostiteljsku namjenu na 4 do 12 sjedećih mjesta.
- (5) U spremištima za bicikle potrebno je predvidjeti minimalno 2 parkirališna mjesta po stambenoj jedinici za pohranu bicikala, a spremišta za bicikle potrebno je organizirati i dimenzionirati u skladu s odredbama važećeg pravilnika koji regulira biciklističku infrastrukturu. Minimalni kapacitet biciklističkih parkirališnih površina te dimenzije parkirališnih mjesta za bicikle za ostale sadržaje potrebno je projektirati u skladu s odredbama važećeg pravilnika koji regulira biciklističku infrastrukturu.

Članak 44.

- (1) Parkirališna mjesta koja se nalaze u nizu potrebno je planirati u minimalnim dimenzijama 2,50 × 5,00 m i između pojedinih mjesta ne smije biti pregrada. Parkirališni prostor za parkiranje dvaju vozila između zidova treba iznositi minimalno širine 5,40 m i duljine minimalno 5,00 m. Parkirališno mjesto koje se nalazi s obje strane između zidova te zasebnu garažu potrebno je planirati u minimalnim dimenzijama 2,80 × 5,00 m. Manevarski prostor ispred parkirališno-garažnih mjesta treba iznositi minimalno 6,00 m. Sve dimenzije potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.
- (2) Minimalno 5 % PGM mora biti planirano za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Minimalna dimenzija okomitog parkirnog mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću iznosi 4,00 × 5,00 m. Točan broj i dimenzije pojedinog PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

5.1.3. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 45.

Unutar obuhvata Plana nije predviđeno uređenje javnih parkirališta i ne planira se gradnja javnih garaža definiranih gradskom odlukom koja regulira organizaciju i način naplate parkiranja, ali se omogućuje javno korištenje do 100 parkirališnih mjesta u sklopu garaže poslovne građevine (zona K1-1) te u sklopu garaže građevine javne i društvene namjene (zona D-Z1).

5.2. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNOG SUSTAVA

Članak 46.

- (1) Postojeće stanje i način priključenja prostora na komunalnu infrastrukturu prikazan je na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000.
- (2) Komunalna infrastruktura se unutar prostora obuhvata može graditi unutar svih planiranih površina, poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s uvjetima priključenja nadležnih javnopravnih tijela.
- (3) Omogućuje se povezivanje postojećih građevina koje se zadržavaju i novih građevina na postojeće komunalne infrastrukturne mreže unutar postojećih obodnih ulica.
- (4) Priključak zone D-Z1 na komunalnu infrastrukturu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnoga javnopravnog tijela.

5.2.1. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA SUSTAVA VODOOPSKRBE

Članak 47.

- (1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta za pranje javnih površina, zalijevanje javnih zelenih površina te ispiranje sanitarnih čvorova obavezno je, a u pretežito dovršenom dijelu je moguće prikupljanje i korištenje oborinskih voda.
- (2) Za ostale sanitarne i protupožarne potrebe za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba vodom iz postojeće javne vodoopskrbne mreže. Za opskrbu vodom građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću vodoopskrbnu mrežu izvedenu u svim obodnim ulicama obuhvata Plana.
- (3) Način priključenja budućih građevina u obuhvatu Plana na postojeću vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.
- (4) Priključak zone D-Z1 na javnu vodoopskrbnu mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.
- (5) Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (6) Dimenzije priključnih vodova vodoopskrbne mreže unutar obuhvata Plana te način i mjesta priključenja vodoopskrbne mreže (hidrantske mreže) treba odrediti hidrauličkim proračunom.

- (7) Planom se omogućava rekonstrukcija i izmjena mjesta postojećih vodoopskrbnih priključaka, a ovisno o posebnim uvjetima nadležne komunalne službe (sve u skladu s Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga).
- (8) Obavezno je osigurati mjesta s javno dostupnom pitkom vodom u zoni D-Z1, a preporuča se i u preostalom dijelu obuhvata Plana.

5.2.2. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA SUSTAVA ODVODNJE

Članak 48.

- (1) Potrebno je odvojiti oborinsku od fekalne odvodnje.
- (2) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta obavezno je, a u pretežito dovršenom dijelu je moguće, prikupljanje oborinskih voda i korištenje za pranje javnih površina, zalijevanje javnih zelenih površina te ispiranje sanitarnih čvorova.
- (3) U procesu rekonstrukcije parkirališnih mjesta na terenu u pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana potrebno je razmotriti paralelno rješavanje parkirališnih mjesta i oborinskih voda, primjerice integracijom mehanizama prikupljanja i gospodarenja oborinskim vodama.
- (4) Za područje obuhvata Plana omogućuje se spoj na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Za nove građevine projektirati i izgraditi priključke na vodonepropusan način spojem na postojeće javne kanale izvedene u svim obodnim ulicama uz obuhvat Plana.
- (5) Način priključenja budućih građevina u obuhvatu Plana na postojeći sustav javne odvodnje izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.
- (6) Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (7) Priključak zone D-Z1 na sustav javne odvodnje u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:1000, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.

5.3. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA ENERGETSKIH SUSTAVA

Članak 49.

- (1) Energetske potrebe građevina unutar obuhvata Plana podmirivat će se električnom energijom, toplinskom energijom ili energijom iz obnovljivih izvora, pri čemu investitor pojedinog zahvata u prostoru odabire izvore energije koji su mu najprihvatljiviji.
- (2) Kao opcije za zadovoljavanje potreba za energijom za grijanje, hlađenje te pripremu potrošne tople vode planiran je spoj na centralni sustav grijanja Grada Zagreba (toplinarstvo) ili primjena obnovljivih izvora energije koji ne uključuju izgaranje koje proizvodi emisije stakleničkih plinova i/ili druge onečišćivače.

Članak 50.

- (1) Postojeće stanje i način priključenja prostora na energetska infrastrukturu prikazan je na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000.
- (2) Energetska infrastruktura se unutar prostora obuhvata može graditi unutar svih planiranih površina, poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s uvjetima priključenja nadležnih javnopravnih tijela.

- (3) Omogućuje se povezivanje postojećih građevina koje se zadržavaju i novih građevina na postojeću energetska infrastrukturu mrežu unutar postojećih obodnih ulica.
- (4) Priključak zone D-Z1 na energetska infrastrukturu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog javnogopravnog tijela.

5.3.1. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA SUSTAVA ELEKTROOPSKRBE

Članak 51.

- (1) Na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustavi i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000, prikazana je niskonaponska i srednjonaponska elektroenergetska mreža.
- (2) Omogućuje se gradnja nove i rekonstrukcija postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih i/ili povećanjem instalirane snage postojećih trafostanica.
- (3) Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatora distribucijskog sustava.
- (4) Polaganje novih, kao i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.
- (5) Na trasi elektroenergetskih kabljskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja. Unutar koridora 2 m obostrano (ukupno 4 m) s obzirom na položaj elektroenergetskih kabljskih vodova nije dopušteno planirati drvorede i slične nasade.
- (6) Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kabljskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

Članak 52.

- (1) Za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba električnom energijom iz postojeće elektroenergetske mreže. Za opskrbu električnom energijom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću elektroenergetska mrežu, odnosno na trafostanice smještene unutar obuhvata Plana ili u neposrednoj blizini obuhvata Plana.
- (2) Priključak zone D-Z1 na elektroenergetska mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog operatora distribucijskog sustava.
- (3) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih građevina definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaku pojedinu građevinu u fazi ishoda investicijsko-tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.
- (4) Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta postojećih trafostanica unutar obuhvata Plana uzimajući u obzir potrebe novih potrošača. Unutar obuhvata Plana, moguće je rekonstruirati ili izmjestiti postojeće kao i planirati nove trafostanice.
- (5) Trafostanica se može smjestiti unutar nove/rekonstruirane građevine.
- (6) Pristup novim trafostanicama treba predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu elektroenergetske opreme.

5.3.2. UVJETI REKONSTRUKCIJE MREŽE PRIRODNOG PLINA

Članak 53.

U obuhvatu provedenoga gradskog projekta unutar obuhvata Plana nije predviđeno korištenje prirodnog plina kao energenta te je predviđeno uklanjanje postojeće infrastrukture distribucije prirodnog plina.

5.3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TOPLOVODNE MREŽE

Članak 54.

- (1) Napajanje novih/rekonstruiranih građevina toplinskom energijom unutar obuhvata Plana predviđa se priključkom na produžetak postojeće infrastrukture položene izvan obuhvata Plana, u koridoru javne prometne površine Ulice Marijana Derenčina, jugozapadno od granice obuhvata, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000.
- (2) Planirane/rekonstruirane građevine je moguće priključiti na centralni toplinski sustav prema uvjetima iz prethodne termoenergetske suglasnosti (PES) koju je investitor obvezan ishoditi.
- (3) Minimalne dopuštene udaljenosti distribucijske mreže centralnoga toplinskog sustava od postojećih i planiranih instalacija i građevina određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

5.3.4. UVJETI KORIŠTENJA ENERGIJE IZ OBNOVLJIVIH IZVORA

Članak 55.

- (1) Za gradnju novih zgrada javne i društvene namjene predlaže se da 100 % godišnje isporučene energije za rad tehničkih sustava u zgradi bude podmireno iz obnovljivih izvora, dok se za gradnju i rekonstrukciju ostalih zgrada uvjeti definiraju u skladu s posebnim propisima.
- (2) Ugradnja uređaja za opskrbu energijom iz obnovljivih izvora moguća je isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

5.4. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA SUSTAVA ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 56.

- (1) Na kartografskom prikazu 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, u mjerilu 1:1000, prikazano je izvedeno stanje podzemne elektroničke komunikacijske mreže.
- (2) Planom se omogućuje gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar koridora obodnih ulica.
- (3) Priključak zone D-Z1 na elektroničku komunikacijsku mrežu u obodnim ulicama planira se realizirati preko zone K1-1, kako je prikazano na navedenom kartografskom prikazu, no moguće je realizirati priključak preko svih zona u obuhvatu Plana, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog operatera.
- (4) Uz postojeće i planirane trase omogućuje se postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjskih kabinet-ormarića) za smještanje elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.
- (5) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog operatera i pravilima struke.

- (6) Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Članak 57.

- (1) Zelene površine unutar Plana dijele se prema oblikovno-funkcionalnim karakteristikama na:
1. parkovnu površinu,
 2. drvorede uz ulice,
 3. zelene krovove i zidove,
 4. zelene površine uz dječji vrtić,
 5. postojeći sklop visokostablašica.
- (2) Prilikom uređenja svih zelenih površina obavezna je primjena zelenih i plavih infrastrukturnih rješenja.
- (3) Sve zelene površine na području obuhvata Plana urediti prema odgovarajućem projektu izrađenom u skladu s ovim planom.

6.1. PARKOVNA POVRŠINA

Članak 58.

- (1) Unutar obuhvata Plana, u zoni D-Z1, predviđeno je uređenje parkovne površine. Minimalna površina parkovne površine je 1000 m², a načelna lokacija vidljiva je na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.
- (2) Strukturu parkovne površine čini prevladavajuće vegetacijska komponenta, uređena pretežito visokom vegetacijom, pješačke komunikacije te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika (urbana oprema i sl.), uključujući i dječje igralište najmanje površine 80 m².
- (3) Uz sadnju visokog zelenila udomaćenih biljnih vrsta (stablašice i ostale drvenaste biljke s integriranim kišnim vrtovima) ove površine uređuju se kao žarišta urbanog korištenja – otvoreni blokovski boravak, s postavom elemenata urbane opreme kao što su: rasvjeta, klupe i oprema za sjedenje i odmor, umjetničke instalacije, vodene instalacije, koševi za otpatke, smjerokazi te urbani mobilijari za različita privremena događanja i prigodne aktivnosti.
- (4) U dijelu parkovne površine uz dječje igralište potrebno je izbjegavati biljne vrste s trnjem i otrovnim plodovima.
- (5) Na površini parkovne površine dopušteno je po potrebi vođenje infrastrukturnih vodova. Infrastrukturne vodove ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugrozi vrijedno zelenilo. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi vrste čiji korijen ne prelazi dubinu od 50 cm.
- (6) Gradnja građevina na parkovnoj površini nije moguća.
- (7) Parkovna površina se uređuje sukladno odgovarajućoj projektnoj dokumentaciji za zahvat u prostoru unutar kojeg se nalazi.

6.2. DRVOREDI UZ ULICE

Članak 59.

- (1) Lokacije postojećeg i novoplaniranog drvoreda uz ulice prikazane su na kartografskom prikazu 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), u mjerilu 1:1000.
- (2) Postojeći drvored uz ulicu nalazi se u zoni M2-1, ispred građevine na adresi Vlaška ulica 108, a novi drvored je planiran uz Martičevu ulicu, u zonama M2-2 i K1-1.

- (3) Postojeći drvored javora, kao vrijedan ambijentalni element, potrebno je očuvati u cijelosti, eventualno uz ukidanje prometa u mirovanju i umjesto toga uređivanje pješačke površine.
- (4) Novi drvored uz Martićevu ulicu planira se na površini postojećega zelenog pojasa s visokim i niskim zelenilom. Pri uređenju novog drvoreda potrebno je zadržati postojeća kvalitetna stabla, nadopuniti ih novim stablima bjelogoričnih i/ili crnogoričnih udomaćenih vrsta te voditi računa da se ne zaklanja preglednost u zoni raskrižja. Uređenje novog drvoreda uz Martićevu ulicu provest će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se drvored nalazi.

6.3. ZELENI KROVOVI I ZIDOVI

Članak 60.

- (1) Zeleni krovovi u obuhvatu Plana obavezni su u svim zonama u obuhvatu provedenoga gradskog projekta na razini svih etaža, a preporučuju se na istacima, terasama i lodama (kao zeleni vrtovi) i kod rekonstrukcija u pretežito dovršenom dijelu. Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica / atrij i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja.
- (2) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta preporuča se koristiti i zelene fasadne i/ili zabatne zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).
- (3) U pretežito dovršenom dijelu obuhvata Plana pri rekonstrukcijama se preporuča izvedba zelenih krovova i zelenih zidova, uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.
- (4) Uređenje zelenih krovova i zelenih zidova provest će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se nalaze.

6.4. ZELENE POVRŠINE UZ DJEČJI VRTIĆ

Članak 61.

- (1) Zelene površine uz dječji vrtić funkcionalno su prilagođene boravku djece najmlađe dobi, kojih su sastavnice uređenja elementi kojima će se osigurati siguran, zaštićen i atraktivan prostor za boravak djece na otvorenome. Osnova krajobraznog uređenja u ovoj namjeni je vegetacijski sklop bogate tlocrtno i gabaritne reljefnosti, koji je u funkciji prirodnog zasjenjenja prostora za igru i boravka na otvorenom. U sklop zelenih površina uz dječji vrtić, opremljenih sadržajima za dječju igru, treba uvrstiti širu paletu dendrološkog materijala da bi se stvorili poligoni za spoznajno-edukativne aktivnosti.
- (2) S obzirom na to da se dječji vrtić nalazi u građevini druge namjene, zelene površine za vanjski boravak djece potrebno je osigurati unutar građevne čestice (15 m² vanjskog prostora po djetetu, od čega je ozelenjeno min. 50 %), zaštićeno od mogućih utjecaja iz preostalog dijela građevine, s pojasom razdjelnoga zaštitnog zelenila prema obodnim česticama i uz uvjet neometanog i sigurnog izlaska djece na površine za vanjski boravak.
- (3) Zelene površine uz dječji vrtić uređivat će se na temelju odgovarajuće projektne dokumentacije za zahvate u prostoru unutar kojih se dječji vrtić nalazi.

6.5. POSTOJEĆI SKLOP VISOKOSTABLAŠICA

Članak 62.

Na česticama postojećih građevina na adresi Trg Eugena Kvaternika 12 – Ulica Pavla Šubića 69 i Ulica Pavla Šubića 65 - 67, u dvorišnom prostoru, nalazi se kvalitetan sklop visokostablašica, kako je označeno

na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, koje je potrebno očuvati u skladu s točkom 8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI ovih odredbi.

7. PARCELACIJA

Članak 63.

Planom su površine unutar obuhvata Plana podijeljene na:

1. pretežito dovršeni dio,
2. obuhvat provedenoga gradskog projekta.

Članak 64.

Unutar pretežito dovršenog dijela potrebno je zadržati postojeću parcelaciju. Nije moguće ni spajanje ni dijeljenje postojećih građevnih čestica.

Članak 65.

- (1) U obuhvatu provedenoga gradskog projekta planirano je 5 zahvata u prostoru:
 1. zahvat oznake ① koji obuhvatom odgovara zoni D-Z1 (obuhvaća središnji dvorišni dio bloka, javne i društvene namjene);
 2. zahvat oznake ② koji obuhvatom odgovara zoni M1-1 (obuhvaća središnji zapadni dio bloka, uz Ulicu Marijana Derenčina, mješovite – stambeno-poslovne namjene);
 3. zahvat oznake ③ koji obuhvatom odgovara zoni M2-2 (obuhvaća jugozapadni dio bloka, na uglu Ulice Marijana Derenčina i Martičeve ulice, mješovite – poslovno-stambene namjene);
 4. zahvat oznake ④ koji obuhvatom odgovara zoni K1-1 (obuhvaća jugoistočni dio bloka, na uglu Martičeve ulice i Ulice Pavla Šubića, poslovno-hotelske namjene);
 5. zahvat oznake ⑤ koji obuhvatom odgovara zoni M1-2 (obuhvaća istočni dio bloka uz Ulicu Pavla Šubića te sjeveroistočni dvorišni dio bloka, mješovite – stambeno-poslovne namjene).
- (2) Zahvati u prostoru prikazani su na kartografskom prikazu 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Oblici korištenja i zahvati u prostoru, u mjerilu 1:1000.
- (3) Prostorni pokazatelji veličine planiranih zahvata u prostoru:

OZNAKA ZAHVATA U PROSTORU	POVRŠINA* (m ²)
①	5.640 m ²
②	2.615 m ²
③	4.391 m ²
④	3.911 m ²
⑤	3.790 m ²
UKUPNO	20.347 m ²

*U tablici je prikazan približni izračun površina, te su moguća manja odstupanja.

- (4) Građevne čestice u obuhvatu provedenoga gradskog projekta formirat će se od jednog zahvata u prostoru.
- (5) Oblik i veličina zahvata u prostoru određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana te će se u daljnjem postupku precizno odrediti prema geodetskoj izmjeri.

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

Članak 66.

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA – Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra, u mjerilu 1:1000, te su definirane odredbama ovog plana.

8.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 67.

- (1) U obuhvatu Plana nema evidentiranih ni zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode.
- (2) Konzervatorskom podlogom evidentirani su sljedeći vrijedni prirodni elementi unutar i neposredno uz područje obuhvata Plana, koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. i za koje je ovim planom određena obveza očuvanja:
 1. drvoredni niz javora uz Vlašku ulicu, na čestici postojeće građevine na adresi Vlaška 106 - 108;
 2. drvoredni niz javora u koridoru Vlaške ulice, ispred postojećih građevina na adresi Vlaška ulica 118 - 126;
 3. sklop visokostablašica u dvorišnom prostoru, na česticama postojećih građevina na adresi Trg Eugena Kvaternika 12 – Ulica Pavla Šubića 69 i Ulica Pavla Šubića 65 - 67.
- (3) Drvoredne nizove javora u Vlaškoj ulici potrebno je razmatrati kao sastavni dio bloka i pri promišljanju prostora predvidjeti njihovo očuvanje u cijelosti.
- (4) Nužno je očuvanje kvalitetnog sklopa visokostablašica u dvorišnom prostoru.
- (5) Potrebno je povećati udio parkovnih površina i zelenila u svim oblicima zastupljenosti u cijelom obuhvatu Plana kako bi se optimalno nadogradile vrijednosti bloka.

8.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 68.

- (1) Područje obuhvata Plana dio je Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, zona zaštite "B" – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.
- (2) Iz konzervatorske valorizacije predmetnog bloka u obuhvatu Plana, dane na kartografskom prikazu 3., proizašle su detaljne konzervatorske propozicije za izradu Plana.
- (3) Konzervatorska podloga odredila je u obuhvatu Plana dvije moguće vrste zahvata:
 1. zaštita povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko,
 2. nova gradnja i uređenje bloka.
- (4) U daljnjem postupku revitalizacije predmetnog bloka, a u cilju obnove i sanacije Zgrade tvornice pjenice te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorice i Zgrade skladišta, potrebno je provesti detaljna konzervatorsko-restauratorska istraživanja koja, uz analizu i istraživanje povijesne i arhitektonsko-urbanističke dokumentacije, obuhvaćaju i detaljne konzervatorsko-istražne radove na njima.

8.2.1. DETALJNE MJERE ZAŠTITE POVIJESNE GRADITELJSKE STRUKTURE NEKADAŠNJE TVORNICE ARKO

Članak 69.

- (1) UPRAVNA ZGRADA (Vlaška ulica 116) – Omogućava se sanacija i održavanje bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevine, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.
- (2) ZGRADA TVORNICE PJENICE (u unutrašnjosti bloka) – Omogućava se očuvanje i sanacija postojećega građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata zgrade prema izvornom odnosno postojećem stanju uz prethodnu analizu stanja konstrukcije i detaljan arhitektonski snimak postojećeg stanja građevine, restitucija oblikovnih karakteristika pročelja i krovništva, rekonstrukcijski zahvati unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.
- (3) ZGRADA SKLADIŠTA (u unutrašnjosti bloka, južno od Upravne zgrade) – Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela sjevernog pročelja Zgrade skladišta i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.
- (4) TVORNIČKA ZGRADA GORICA (Ulica Pavla Šubića 55) – Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, te očuvanje i obnova reklame Gorica, sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.
- (5) OSTALE POGONSKE, PRATEĆE I POMOĆNE ZGRADE (u cijelom obuhvatu) – Omogućava se uklanjanje građevina.
- (6) PODRUMSKI PROSTORI (u cijelom obuhvatu) – Omogućava se uklapanje u strukturu nove izgradnje, eventualno uklanjanje uz očuvanje karakterističnih izvornih elemenata.
- (7) POSTOJEĆA STAMBENA I POSLOVNA IZGRADNJA (uz Ulicu Marijana Derenčina, Vlašku ulicu, Trg Eugena Kvaternika i Ulicu Pavla Šubića) – Omogućava se sanacija i zadržavanje, bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevina, uz mogućnost rekonstrukcije i prenamjene prema konzervatorskim propozicijama.

8.2.2. DETALJNE MJERE ZAŠTITE ZA NOVU GRADNJU I UREĐENJE BLOKA

Članak 70.

- (1) Potrebno je zadržati kontinuitet i postojeće građevne pravce u Ulici Pavla Šubića i Ulici Marijana Derenčina, determinirane postojećom izgradnjom na adresama Ulica Pavla Šubića 65 - 69 i Ulica Marijana Derenčina 1.
- (2) Visinu nove obodne izgradnje potrebno je uskladiti s mjerilom postojeće stambeno-poslovne gradnje na obodu bloka i neposrednog okruženja bloka s mogućnošću nadogradnje Tvorničke zgrade Gorica.
- (3) Posebnu pozornost treba posvetiti promišljanju i oblikovanju arhitekture novih građevina, posebice onih u koje se kao čitljiva memorija ugrađuje i obnavlja povijesna struktura pročelja.
- (4) Potrebno je omogućiti javne prolaze u prostor bloka, otvorene i zatvorene prostore javnog korištenja za namjene primjerene vrijednosti lokacije, cjelovito uređenje partera, zelenih površina te urbane i komunalne opreme.
- (5) Obavezno je zadržavanje kontinuiteta dubine ulične izgradnje koja ne smije značajno prelaziti postojeću stambenu izgradnju na adresi Ulica Pavla Šubića 65 - 69.

- (6) Potrebno je pažljivo promišljanje pozicioniranja i volumena visokih građevina kao akcenata ulaza u blok sa širim zonama javnih prolaza u prizemlju i uz preporuku uvlačenja od građevnog pravca u cilju očuvanja transparentnosti ulične izgradnje (nije prihvatljiva kontinuirana visoka izgradnja).
- (7) Potrebno je planirati šire zone javnih prolaza u prizemlju zgrada na obodu bloka za potrebe pješačkog povezivanja unutrašnjosti bloka i otvaranja vizura na industrijsku baštinu (Zgradu tvornice pjenice).
- (8) Omogućava se izgradnja u unutrašnjosti bloka, maksimalne visine jedne nadzemne etaže, s prohodnim zelenim krovom, uz planiranje većih slobodnih javnih površina na razini prizemlja i na razini krova.
- (9) Omogućava se podzemna izgradnja (zonu podzemne izgradnje potrebno je uskladiti s konzervatorskim elaboratom).
- (10) Omogućava se izgradnja građevina javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka, gabarita po uzoru na Zgradu tvornice pjenice, s maksimalno otvorenim prizemljem, u cilju stvaranja javnih pješačkih površina i otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.
- (11) Obavezno je stvaranje slobodnih, neizgrađenih javnih prostora – trga, prolaza, pješačkih ulica i sl., sve u cilju otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.
- (12) Obavezna je prezentacija uređenih i obnovljenih pročelja Zgrade tvornice pjenice, pročelja Zgrade skladišta i Tvorničke zgrade Gorica, s reklamom Gorica, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

9. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 71.

- (1) Planom se predviđa sustav izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja otpada.
- (2) Za sve nove građevine prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada osiguravaju se u sklopu građevina uz uvjet da je do njih na udaljenosti do 10 m omogućen kolni pristup dimenzioniran na osovinski pritisak od 100 kPa.
- (3) Lokacije za postavljanje posuda za sakupljanje posebnih vrsta otpada odredit će se izvan koridora obodnih ulica na građevnim česticama i oblikovati na temelju prostornog i hortikulturnog rješenja građevne čestice.
- (4) U obuhvatu Plana nije moguća izgradnja reciklažnog dvorišta.
- (5) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi posebnih propisa kojima se uređuje sustav gospodarenja otpadom.

10. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 72.

- (1) Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.
- (2) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša zaštitom tla, čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

10.1. ZAŠTITA TLA

Članak 73.

- (1) Mjere zaštite tla provode se osiguravanjem čistoće prostora i sprečavanja zagađenja planiranjem sustava izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada, kao i izgradnjom nepropusnog sustava odvodnje.
- (2) U cilju zaštite tla potrebno je kvalitetno održavati i štiti zelene površine, ozelenjene dijelove građevina (zelene krovove i zelene zidove) i građevinskih čestica te prostore koji još nisu privedeni planskoj namjeni.

10.2. ZAŠTITA VODA

Članak 74.

- (1) Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje.
- (2) Mjere zaštite podzemnih voda, osim u skladu s odredbama posebnih propisa, provode se:
 1. izgradnjom javnoga vodoopskrbnog sustava i obvezom priključenja svih građevina na njega;
 2. izgradnjom javnoga vodonepropusnog sustava odvodnje s odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta i obvezom priključenja svih građevina na njega;
 3. trajnom obavezom kontrole vodonepropusnosti sustava odvodnje;
 4. izgradnjom oborinske odvodnje u sklopu kolnih i/ili pješačkih površina s obveznom ugradnjom dodatnih pročistača i odvođenjem otpadnih voda izvan zone vodocrpilišta;
 5. pri korištenju kolnih i/ili pješačkih površina, osim provođenja posebnih mjera zaštite obvezno je i praćenje utjecaja kolnih i/ili pješačkih površina na stanje podzemnih voda;
 6. sustavnim praćenjem stanja podzemnih voda na području zone;
 7. osiguranjem prirodnog toka voda preko zelenih površina (prirodnog terena, zelenih krovova).
- (3) Na predmetnoj lokaciji, koja se nalazi u III. vodozaštitnoj zoni, posebno se zabranjuje:
 1. ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
 2. skladištenje i odlaganje otpada,
 3. građenje prometnih i manipulativnih površina bez kontrolirane odvodnje i odgovarajućeg pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije ispuštanja u prirodni prijamnik.

10.3. ZAŠTITA I POBOLJŠANJE KAKVOĆE ZRAKA

Članak 75.

- (1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja postojeće prve kategorije kakvoće zraka.
- (2) Mjere zaštite zraka provode se:
 1. odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode;
 2. planiranjem energetski učinkovite gradnje;
 3. omogućavanjem sadnje visoke i niske vegetacije, na prirodnom terenu te zelenim krovovima i zidovima.

10.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 76.

- (1) Mjere zaštite od buke provode se:
 1. planiranjem namjene prostora, orijentacijom te gradnjom građevina u skladu s odredbama posebnih propisa;
 2. sadnjom visokog zelenila;
 3. izvedbom zelenih krovova i zidova;
 4. planiranjem drvoreda u koridorima obodnih ulica.
- (2) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita od buke.

10.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

10.5.1. ZAŠTITA OD POŽARA

Članak 77.

U obuhvatu Plana moguće je graditi uz sljedeće mjere zaštite od požara:

1. pri građenju i rekonstrukciji građevina unutar obuhvata Plana, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je projektirati u skladu s posebnim propisima koji reguliraju zaštitu od požara;
2. prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava unutar obuhvata Plana potrebno je planirati izgradnju hidrantske mreže sukladno posebnim propisima koji reguliraju hidrantske mreže;
3. prilikom gradnje i rekonstrukcije građevina unutar obuhvata Plana potrebno je graditi u skladu s posebnim propisima koji reguliraju sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama;
4. prilikom gradnje i rekonstrukcije kolnih i/ili pješačkih površina unutar obuhvata Plana potrebno je poštivati odredbe posebnih propisa koji reguliraju vatrogasne pristupe.

10.5.2. ZAŠTITA I SKLANJANJE STANOVNIŠTVA

Članak 78.

- (1) Za potrebe spašavanja i evakuacije stanovništva i imovine osigurat će se prohodnost ulica i javnih površina u svim uvjetima, planiranjem zona i dometa rušenja te obvezom da, ako je međusobni razmak građevina manji od $h_1/2 + h_2/2 + 5$ m, projektnom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija tih građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama. Navedeno se odnosi i na različite nadzemne volumene iste građevine.
- (2) 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.

11. SPREČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA

Članak 79.

- (1) Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko-tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.
- (2) Građevine unutar obuhvata Plana potrebno je projektirati tako da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.
- (3) Nove građevine stambeno-poslovne namjene s deset i više stanova potrebno je projektirati tako da je moguća njihova jednostavna prilagodba za pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti, u najmanje jednom stanu na svakih deset stanova.
- (4) U skladu s posebnim propisima, potrebno je osigurati određen broj parkirališnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirališnih mjesta te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima s iskošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 80.

Izgradnja građevina i uređenje prostora na području obuhvata Plana provodit će se na temelju ovog plana i sukladno važećim zakonima i posebnim propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

12.1. OBVEZA PROVEDBE JAVNIH NATJEČAJA

Članak 81.

- (1) Radi dobivanja što kvalitetnijeg prostorno-funkcionalno-oblikovnog rješenja obavezna je provedba javnog natječaja za sve zahvate u obuhvatu provedenoga gradskog projekta, kako je označeno na kartografskom prikazu 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Oblici korištenja i zahvati u prostoru, u mjerilu 1:1000.
- (2) Propozicije za provedbu javnih natječaja određene su tekstualnim odredbama i kartografskim prikazima ovog plana.

12.2. DRUGE MJERE

Članak 82.

Građevine čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj Planom mogu se, do privođenja konačnoj namjeni, održavati i sanirati u postojećim gabaritima.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

II. GRAFIČKI DIO PLANA

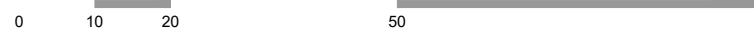
KARTOGRAFSKI PRIKAZI

0.	POSTOJEĆE STANJE	mj. 1:1000
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	mj. 1:1000
2.a.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNI SUSTAV	mj. 1:1000
2.b.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	MJ. 1:1000
2.c.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV I SUSTAV ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA	mj. 1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - ZAŠTIĆENI I EVIDENTIRANI DIJELOVI PRIRODE I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA	MJ. 1:1000
4.a.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - OBLICI KORIŠTENJA I ZAHVATI U PROSTORU	mj. 1:1000
4.b.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - UVJETI GRADNJE (PODZEMNE ETAŽE)	mj. 1:1000
4.c.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - UVJETI GRADNJE (NADZEMNE ETAŽE)	mj. 1:1000

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

0. POSTOJEĆE STANJE

MJ. 1:1000



postojeće planirano

GRANICE

- GRANICA OBUHVATA UPU-a
- GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA

SITUACIJSKI NACRT STVARNOG STANJA

- GRANICA KATAstarsKE ČESTICE
- POSTOJEĆA GRAĐEVINA (NADZEMNI DIO) / POSTOJEĆA NADSTREŠNICA
- EVIDENTIRANI PJEŠAČKI PROLAZI KROZ GRAĐEVINU
- KATNOST GRAĐEVINE (NADZEMNO)
- TRAFOSTANICA
- ASFALTIRANA NEIZGRADENA POVRŠINA ČESTICE
- ASFALTIRANO PARKIRALIŠTE
- OZELENJENE POVRŠINE / TRAVA
- VISOKO ZELENILO
- PARKIRALIŠNA MJESTA U OBODNIM ULICAMA



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: 0. POSTOJEĆE STANJE

Broj kartografskog prikaza: 0.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

.....
pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

.....
ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

.....
Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Pavlović, dipl.iur.,
Dinko Brdarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb.
Maja Bubrić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo,
Martina Margetić, dipl.iur. dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

.....
Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

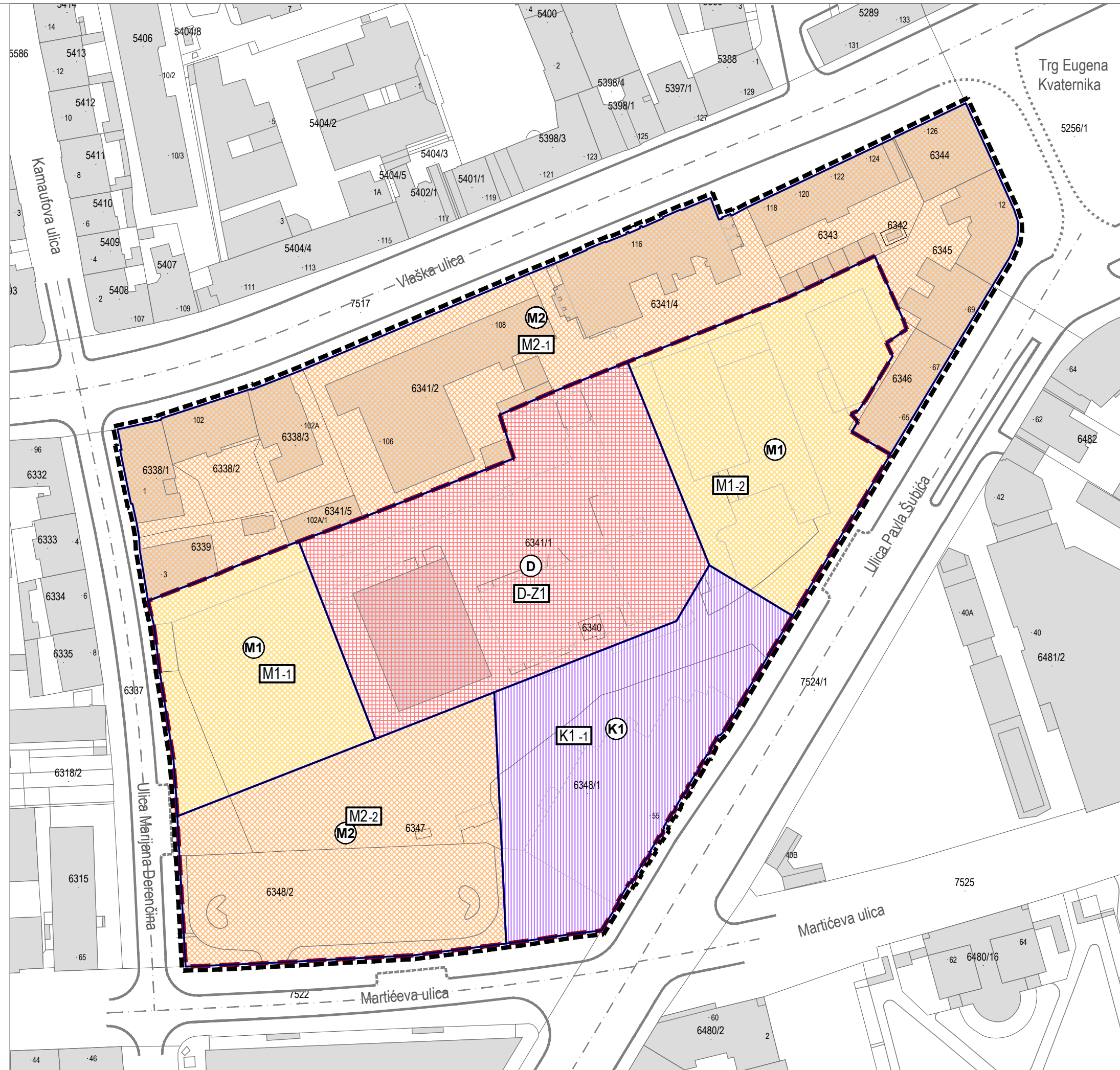
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

MJ. 1:1000



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA I OZNAKA ZONE
ULIČNA MREŽA (OBODNE ULICE IZVAN OBUHVATA)		
		OS PROMETNICE
		RUBNJAK
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		
		MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
		MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
		POSLOVNA NAMJENA



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: **1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

Broj kartografskog prikaza: **1.**

Mjerilo kartografskog prikaza: **1:1000**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

.....
pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

.....
ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

.....
Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Paviović, dipl.iur.,
Dinko Brdarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb.
Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo,
Martina Margetić, dipl.iur. dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

.....
Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

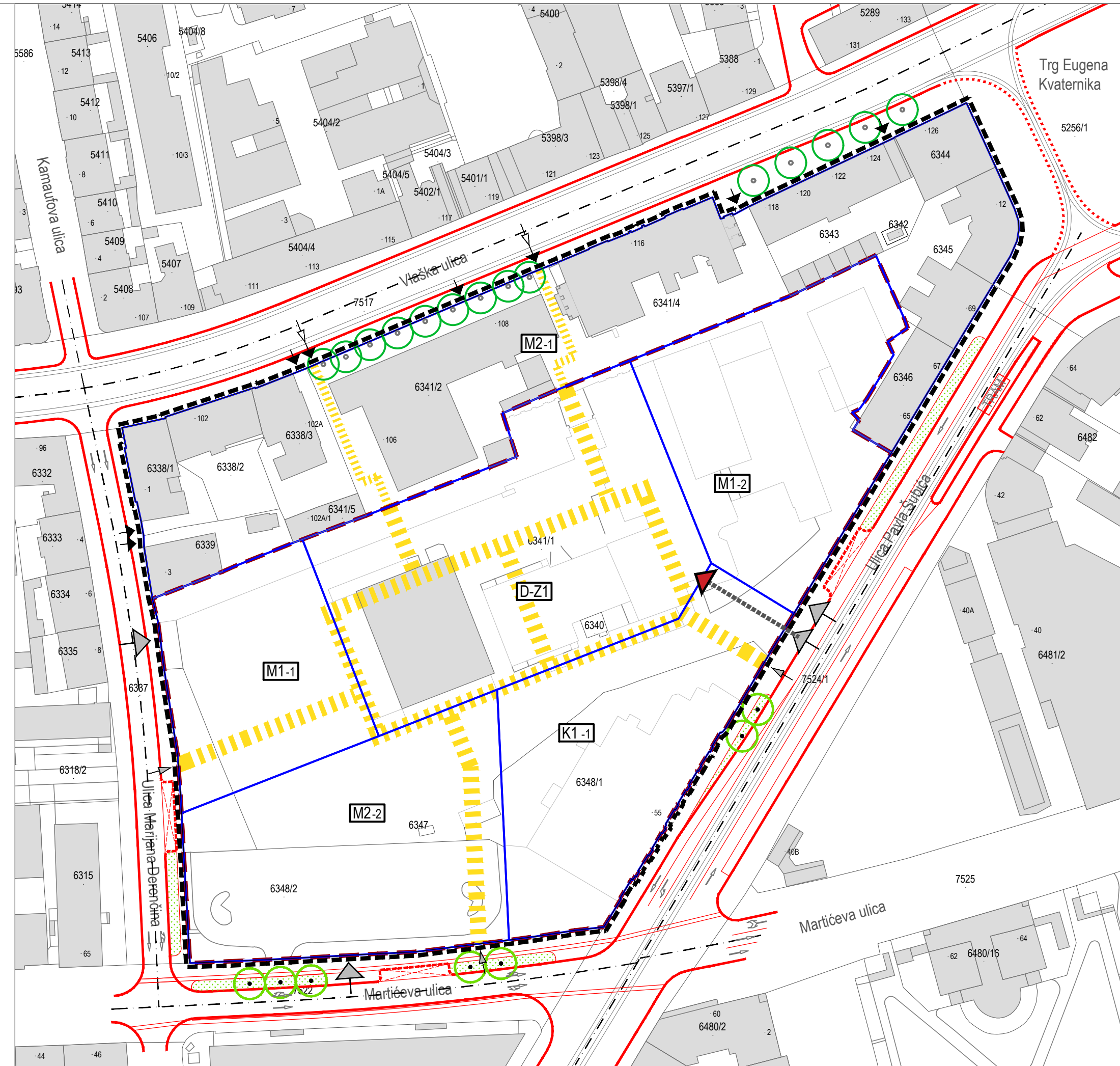
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav

MJ. 1:1000

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA I OZNAKA ZONE
PROMETNE POVRŠINE (UNUTAR OBUHVATA)		
		KOLNI PRISTUPI (POSTOJEĆI / PLANIRANI NAČELNI)
		kolni pristup zoni D-Z1 obavezno osigurati iz Ulice P. Šubića preko zone K1-1
		NAČELNE POZICIJE PJEŠAČKIH PRISTUPA OBAVEZNI / PREPORUČENI
		PJEŠAČKI TOKOVI OBAVEZNI / PREPORUČENI
ULIČNA MREŽA (OBODNE ULIČE IZVAN OBUHVATA)		
		OS PROMETNICE
		RUBNJAK
		TRAMVAJSKA PRUGA
		TRAMVAJSKA STANICA
		OSTALI ELEMENTI CESTE
		VISOKO ZELENILLO
		ZELENI POJAS
		NAČELNA LOKACIJA UGIBALIŠTA ZA DOSTAVU



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: **2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav**

Broj kartografskog prikaza: **2.a.** Mjerilo kartografskog prikaza: **1:1000**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

.....
pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

.....
ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

.....
Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Paviović, dipl.iur.,
Dinko Brđarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb.
Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo,
Martina Margetić, dipl.iur. dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

.....
Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

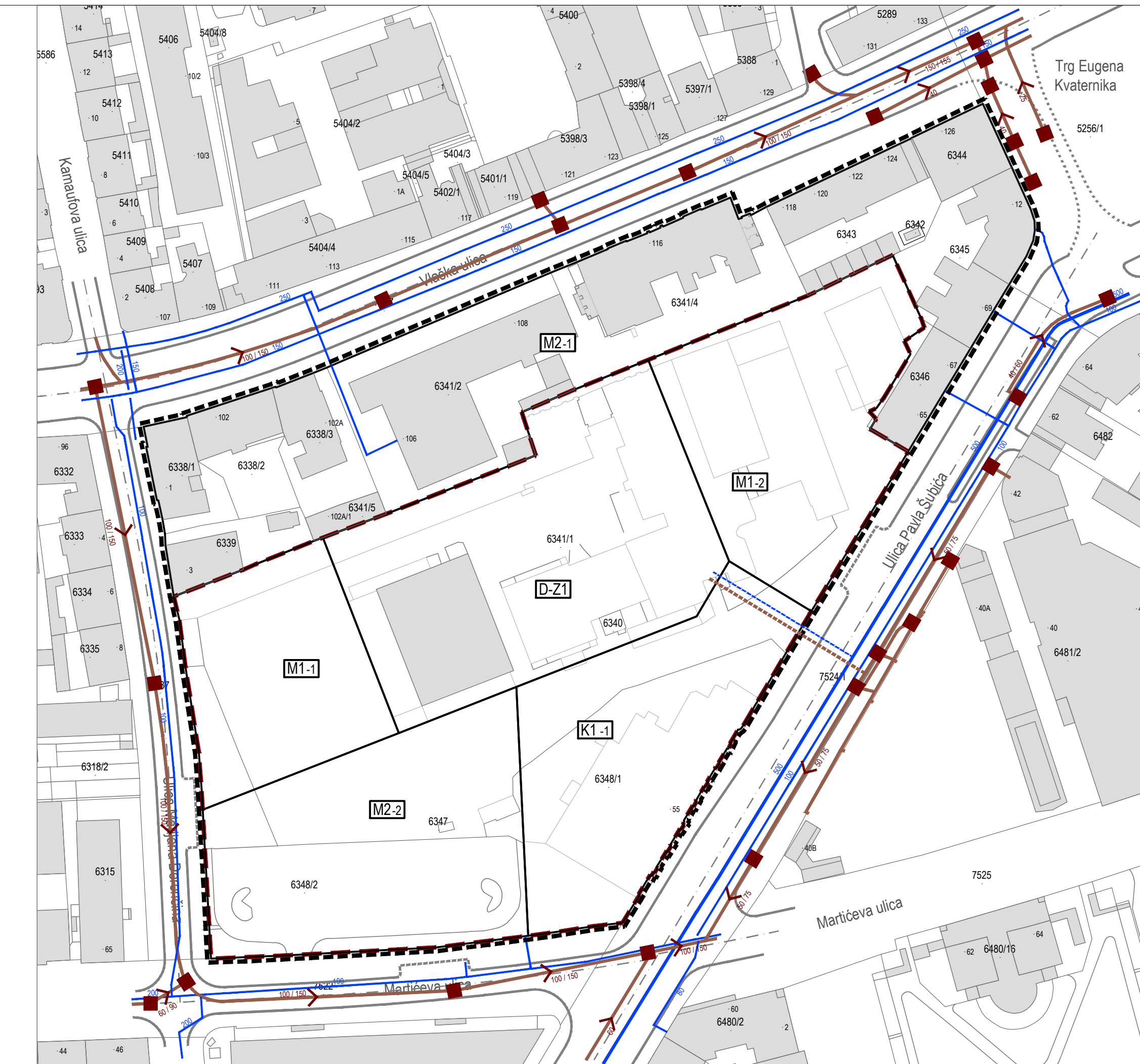
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA I OZNAKA ZONE
ULIČNA MREŽA (OBODE ULIČE IZVAN OBUHVATA)		
		OS PROMETNICE
		RUBNJAK
VODNOSPODARSKI SUSTAV		
		VODOVOD
		planirana trasa priključka zone D-Z1
ODVODNJA OTPADNIH VODA		
		ODVODNJA
		SMJER ODVODNJE
		OKNO
		planirana trasa priključka zone D-Z1



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: **2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav**

Broj kartografskog prikaza: **2.b.** Mjerilo kartografskog prikaza: **1:1000**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje ponovne javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

M.P.

ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Dinko Brđarić, dipl.ing.prom.
Maja Bubić, arh.tehn.
Jelena Bule, mag.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr.
Martina Margetić, dipl.iur.

Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Sanja Paviović, dipl.iur., univ.spec.admin.urb.
Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

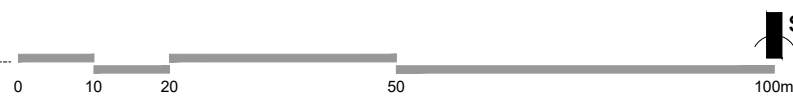
Pečat nadležnog tijela:

M.P.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

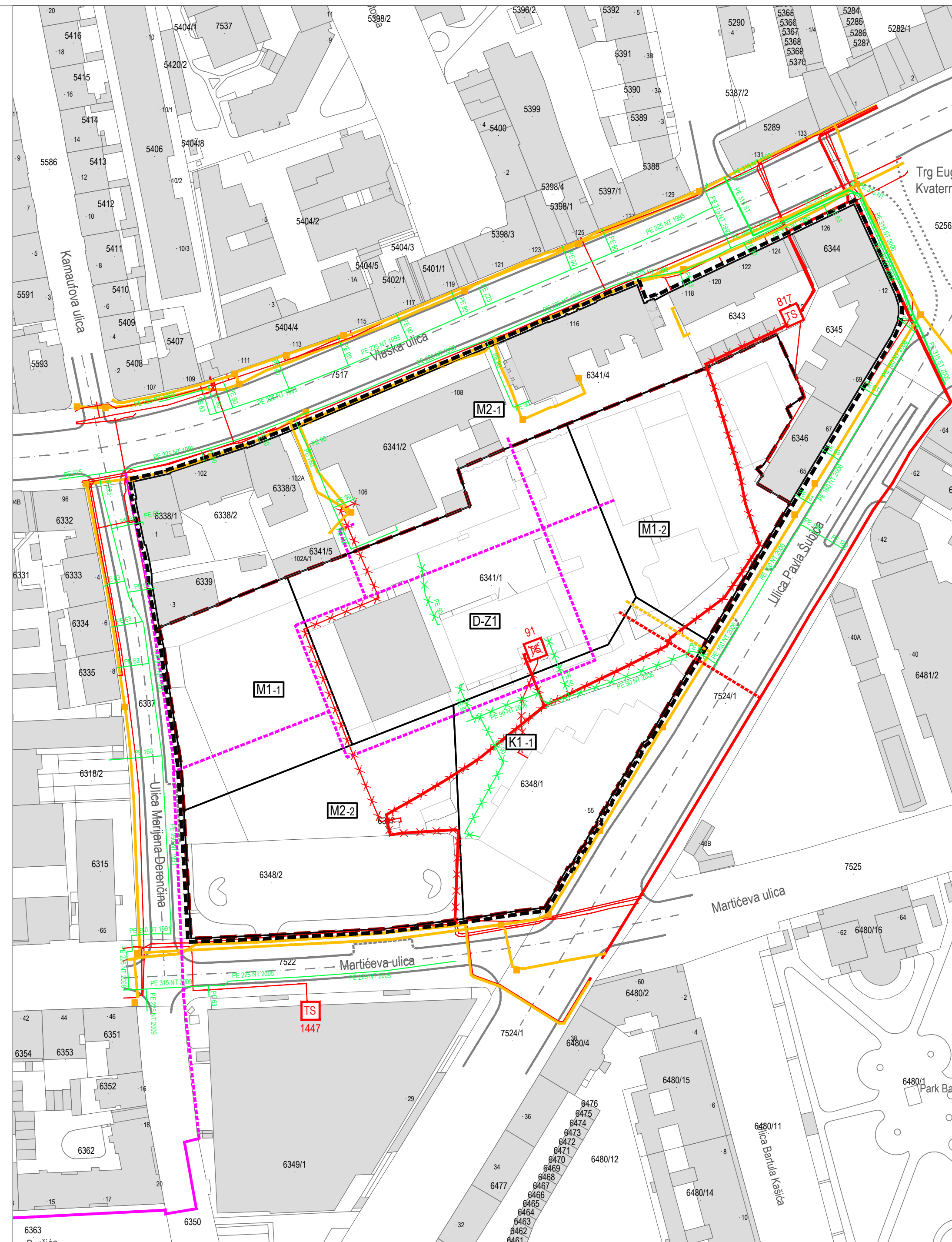
2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija

MJ. 1:1000



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	ukida se	
GRANICE			
			GRANICA OBUHVATA UPU-a
			GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
			GRANICA I OZNAKA ZONE
ULIČNA MREŽA (OBODNE ULICE IZVAN OBUHVATA)			
			OS PROMETNICE
			RUBNJAK
ENERGETSKI SUSTAV			
			PLINOVOD
			ELEKTRIKA 10kV VOD
			ELEKTRIKA 0.4kV VOD
			planirana trasa priključka zone D-Z1
			TRAFOSTANICA
			TOPLOVOD
ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURNA			
			TK PODZEMNI VOD
			TK ZDENAC
			planirana trasa priključka zone D-Z1



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija

Broj kartografskog prikaza: 2.c.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGUSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

M.P.

ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Dinko Brdarčić, dipl.ing.prom.
Maja Bubrić, arh.tehn.
Jelena Bule, mag.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr.
Martina Margetić, dipl.iur.

Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Sabina Pavlič, dipl.ing.arh.
Sanja Pavlović, dipl.iur.,
univ.spec.admin.urb.
Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jadranka Veselić Bruvo,
dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

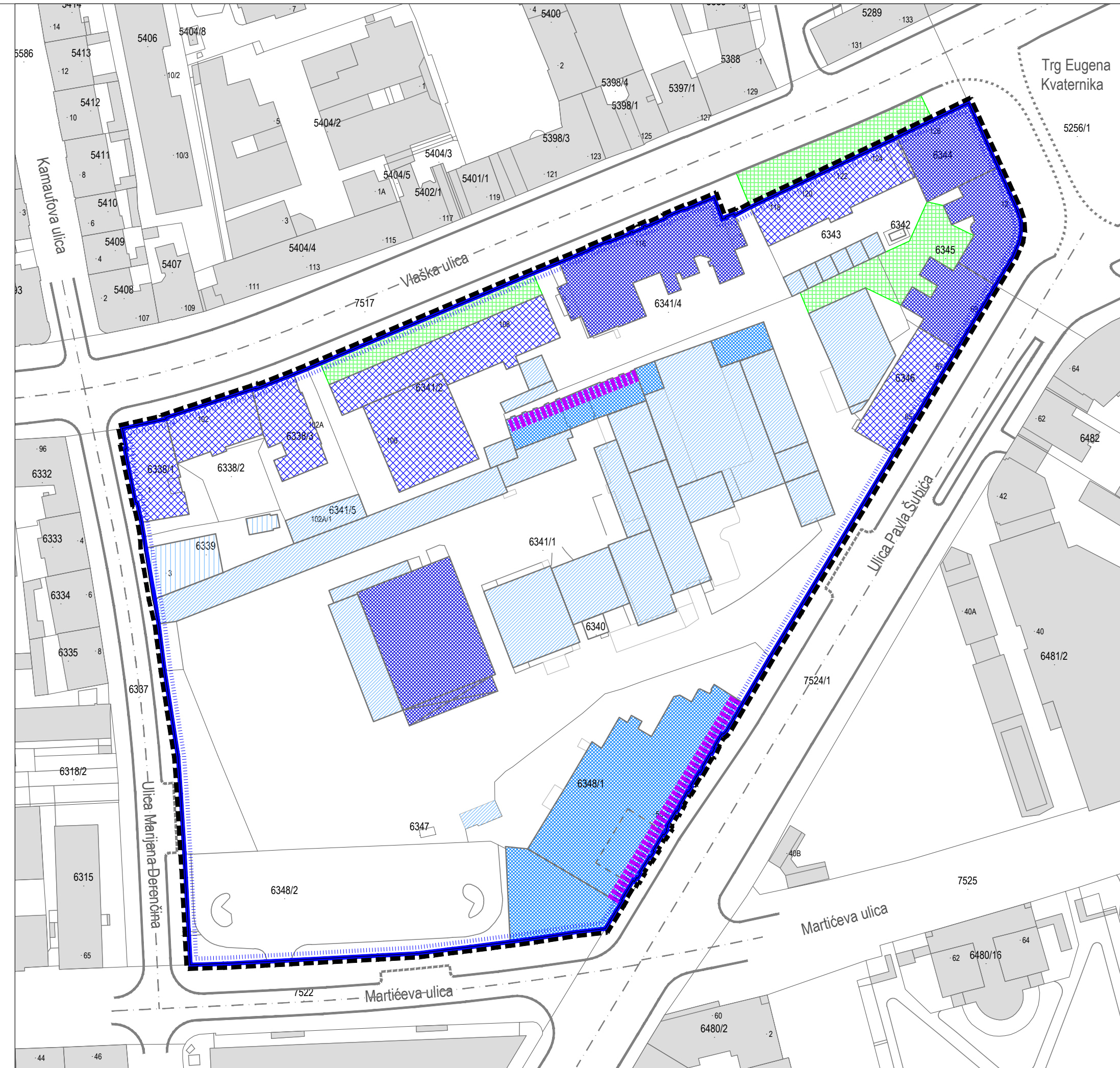
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
ULIČNA MREŽA (OBODNE ULICE IZVAN OBUHVATA)		
		OS PROMETNICE
		RUBNJAK
MJERE ZAŠTITE (GUP)		
		DIO POVIJESNE GRADITELJSKE CJELINE GRADA ZAGREBA ZONA SUSTAVA ZAŠTITE "B"
MJERE ZAŠTITE - VALORIZACIJA PROSTORA I GRAĐEVNE STRUKTURE (KONZERVATORSKA PODLOGA)		
		KATEGORIJA B0
		KATEGORIJA B1
		KATEGORIJA B2
		KATEGORIJA C
		KATEGORIJA D
		OČUVANJE PROČELJA
		EVIDENTIRANO VRIJEDNO ZELENILO



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: **3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**
- Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode i nepokretna kulturna dobra

Broj kartografskog prikaza: **3.** Mjerilo kartografskog prikaza: **1:1000**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

.....
pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

M.P.

.....
ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

.....
Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Paviović, dipl.iur.,
Dinko Brđarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb.
Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo,
Martina Margetić, dipl.iur. dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

.....
Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIČEVA - MARTIČEVA - DERENČINOVA

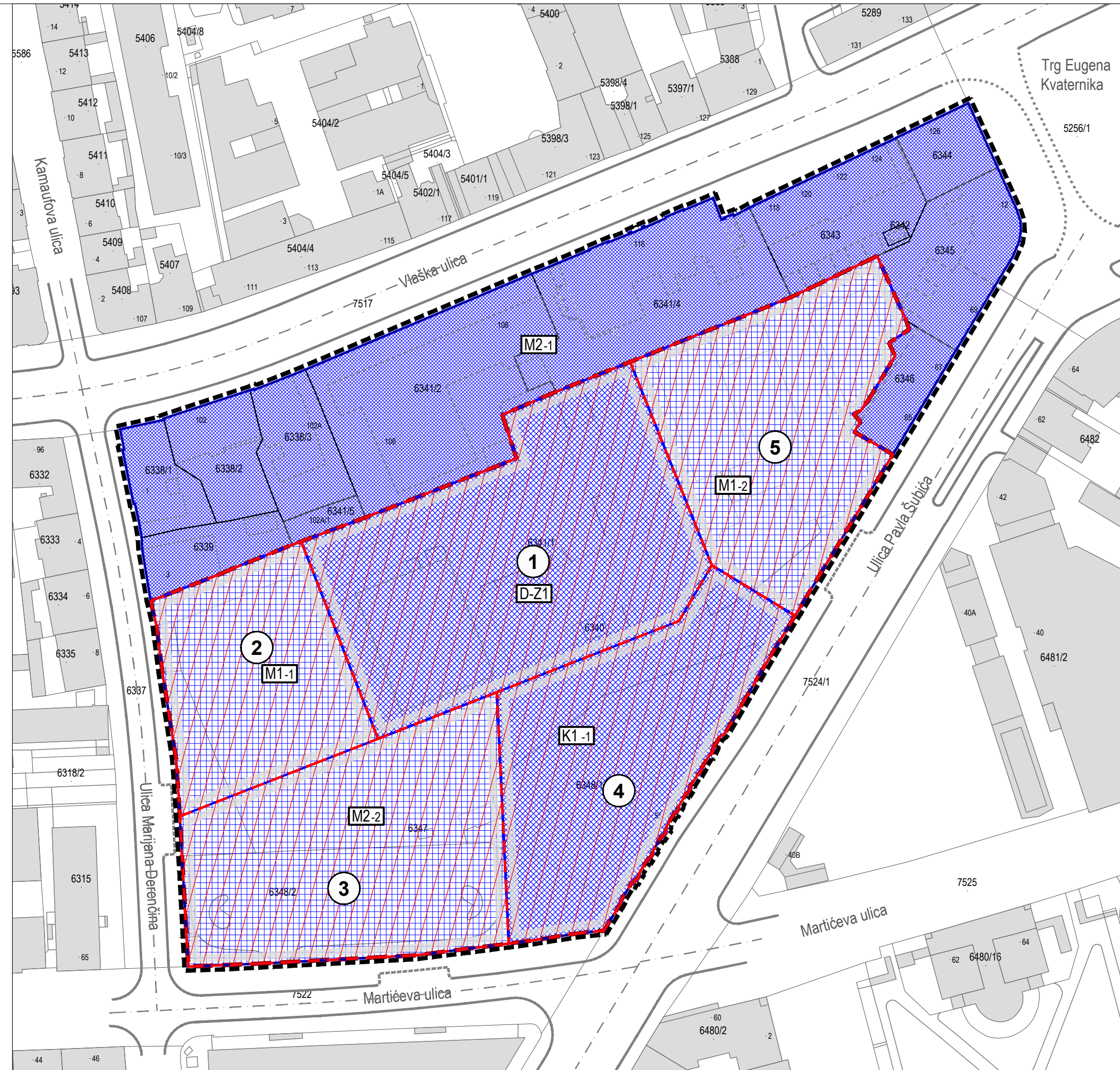
4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- Oblici korištenja i zahvati u prostoru

MJ. 1:1000



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA I OZNAKA ZONE
ULIČNA MREŽA (OBODNE ULICE IZVAN OBUHVATA)		
		OS PROMETNICE
		RUBNJAK
OBLICI KORIŠTENJA		
		SANACIJA I ODRŽAVANJE, UZ MOGUĆNOST REKONSTRUKCIJE
		REKONSTRUKCIJA I NOVA GRADNJA
		NOVA GRADNJA
		NAJMANJI OBUHVAT OBAVEZNE IZRADJE JAVNOG NATJEČAJA
ZAHVATI U PROSTORU		
		GRADEVNA ČESTICA / ZAHVAT U PROSTORU



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIČEVA-MARTIČEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: **4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE**
- Oblici korištenja i zahvati u prostoru

Broj kartografskog prikaza: **4.a.**

Mjerilo kartografskog prikaza: **1:1000**

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja
Vlačka-Šubičeva-Martičeva-Derenčina
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja
Vlačka-Šubičeva-Martičeva-Derenčina
(Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je:
u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.)
te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je
od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: **GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE**
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za
provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za
provođenje ponovne javne rasprave:

.....
pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA**
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martičeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

.....
ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

.....
Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavičić, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Paviović, dipl.iur.,
Dinko Brđarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb.
Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo,
Martina Margetić, dipl.iur. dipl.ing.arh.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

.....
Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

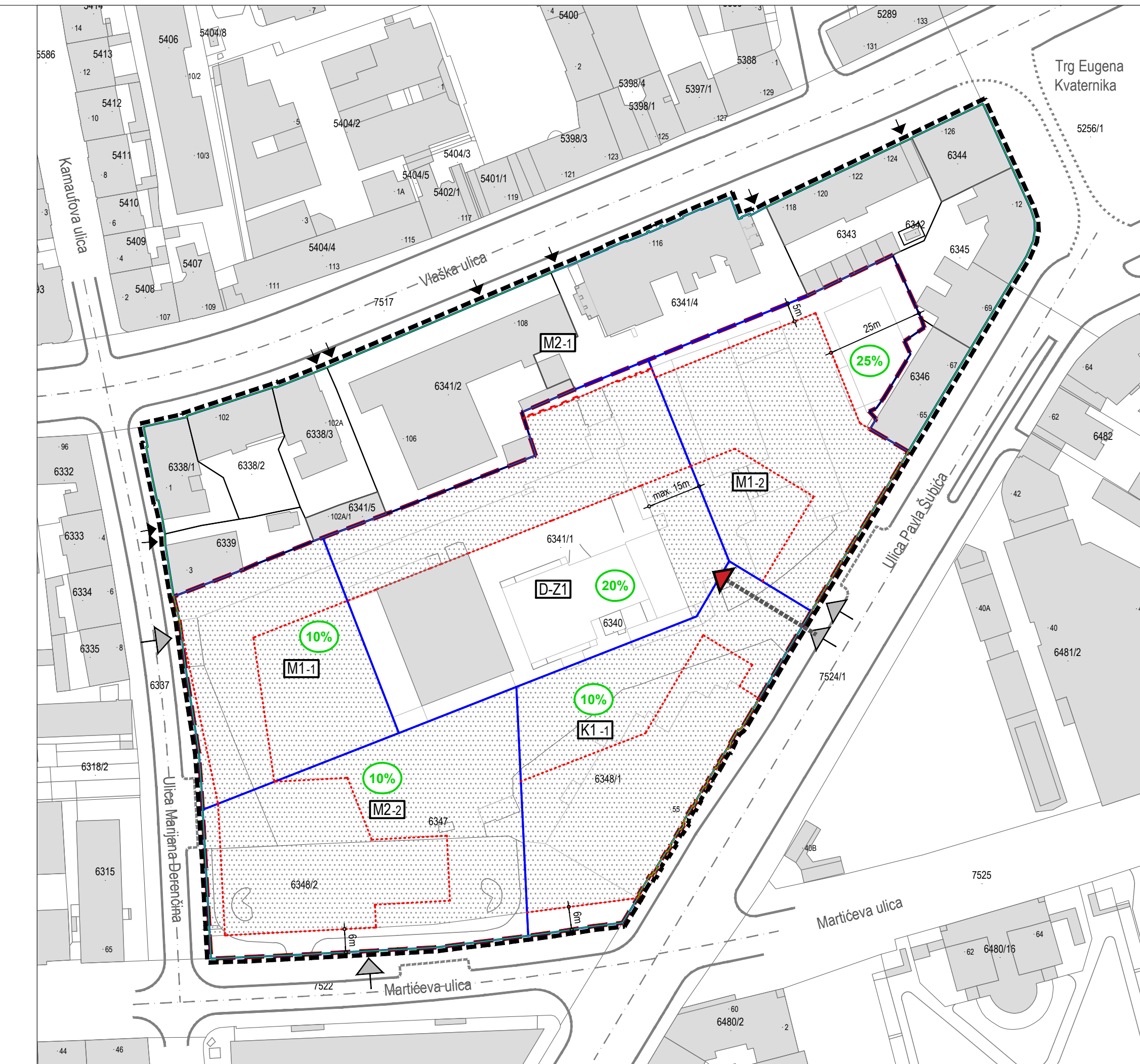
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže)



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	
GRANICE		
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA I OZNAKA ZONE
NAČIN GRADNJE		
		REGULACIJSKI PRAVAC
		NADZEMNI DIO POSTOJEĆE GRADEVINE KOJA SE ZADRŽAVA
		MAKSIMALNI GRAĐEVNI PRAVAC PRIZEMLJA
		ZONA NOVE PODZEMNE GRADNJE (uz uvjet zadovoljavanja minimalnog udjela prirodnog terena na građ. česticu)
		KOLNI PRISTUPI (POSTOJEĆI / PLANIRANI NAČELNI)
		kolni pristup zoni D-Z1 obavezno osigurati iz Ulice P. Šubića preko zone K1-1
		MINIMALNI UDIO PRIRODNOG TERENA



GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA	
Naziv kartografskog prikaza: 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - Uvjeti gradnje (podzemne etaže)	
Broj kartografskog prikaza: 4.b.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčina (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)	Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčina (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)
Javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba	Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine
Ponovna javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba	Ponovni javni uvid održan je od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.
Nositelj izrade: GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje ponovne javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave: pročelnica Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.
Stručni izrađivač: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana: ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: M.P.	
..... Nataša Aralica, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh. Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff. Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavlič, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Paviović, dipl.iur., univ.spec.admin.urb. Dinko Brđarić, dipl.ing.prom. univ.spec.admin.urb. Maja Bubić, arh.tehn. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh. Jelena Bule, mag.ing.arh. Lidija Sekol, dipl.ing.arh. Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh. Martina Margetić, dipl.iur.	
suradnja: REGEA Regionalna Energetska Agencija Sjeverozapadne Hrvatske	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Joško Klisović
Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: M.P.

OBUHVAT PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA

oznaka zone	D-Z1	M1-1	M2-2	K1-1	M1-2
namjena	javna i društvena (D)	stambeno-poslovna (M1)	poslovno-stambena (M2)	poslovna (K1) s hotelom	stambeno-poslovna (M1) s prostorom za predškolsku ustanovu
površina zahvata [m ²]	5.640	2.615	4.391	3.911	3.790
najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k _{in})	1,5	2,0	2,5	3,0	2,0
najveća izgrađenost nadzemno	50%	60%	60%	60%	60%
najveća visina nadzemno	Pr+3 (visina Zgrade tvornice pjenice se zadržava)	Pr+4	Pr+4 prostorni akcent P+10	Pr+5 prostorni akcent P+10	Pr+5 dvorišni dio Pr+3
najveći broj podzemnih etaža	2	2	2	2	2
najmanji udio prirodnog terena	20%	10%	10%	10%	25%
približna izračunata GBP nadzemno [m ²]	8.460	5.230	10.970	11.730	7.580

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
VLAŠKA - ŠUBIĆEVA - MARTIĆEVA - DERENČINOVA

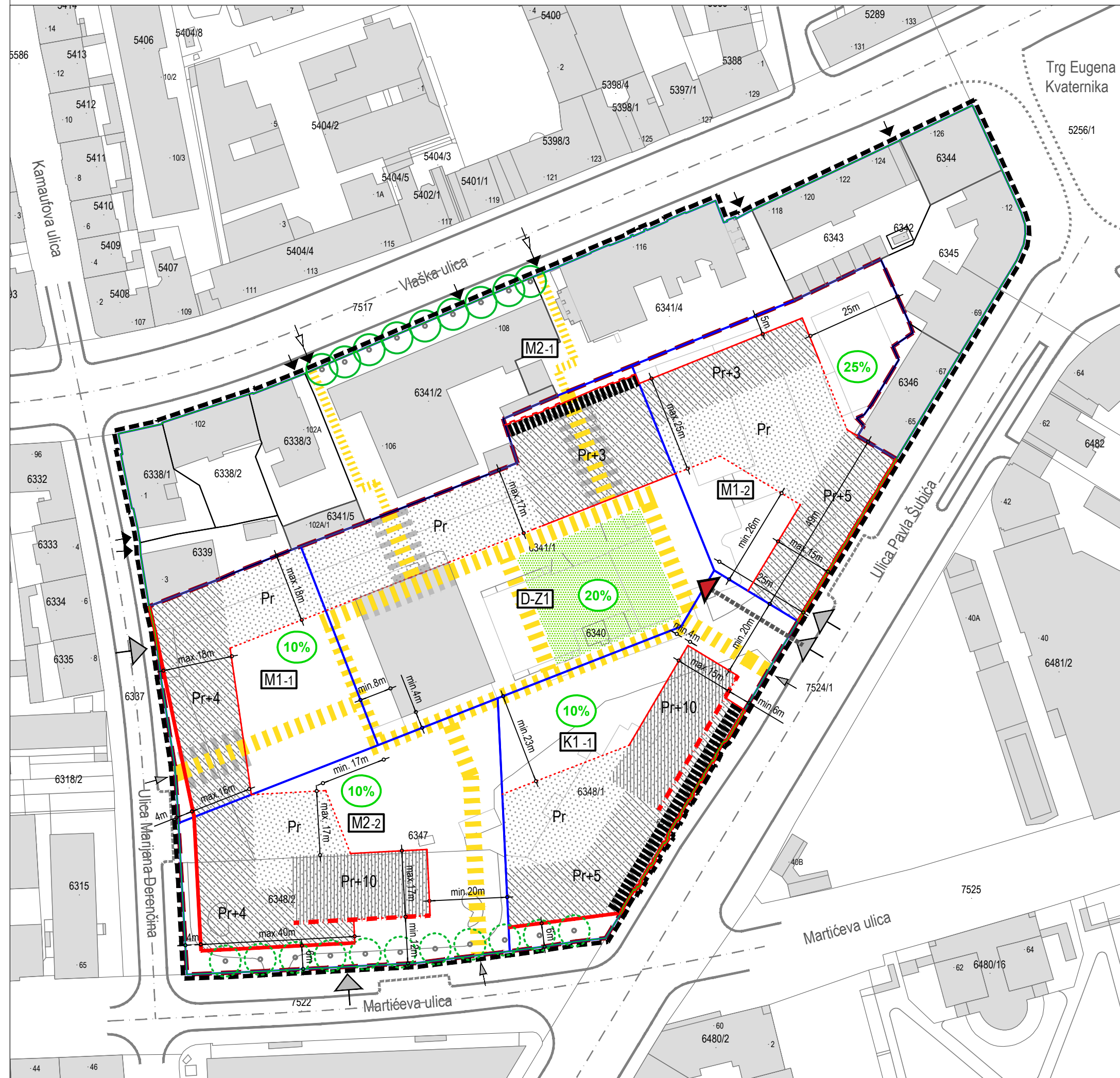
4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- Uvjeti gradnje (nadzemne etaže)

MJ. 1:1000



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće	planirano	GRANICE
		GRANICA OBUHVATA UPU-a
		GRANICA OBUHVATA PROVEDENOG GRADSKOG PROJEKTA
		GRANICA GRADEVNE ČESTICE
		GRANICA I OZNAKA ZONE
		UVJETI GRADNJE I UREĐENJA
		POSTOJEĆA GRADEVINA KOJA SE ZADRŽAVA
		OČUVANJE POSTOJEĆIH PROČELJA
		REGULACIJSKI PRAVAC
		OBAVEZNI ULIČNI GRADEVNI PRAVAC ZA DIJELOVE GRADEVINE VISINE Pr+5
		MAKSIMALNI GRADEVNI PRAVAC PRIZEMLJA / KATOVA
		ZONA NOVE NADZEMNE GRADNJE PRIZEMLJE / KATOVI
		ZONA NOVE NADZEMNE GRADNJE ZA DIJELOVE GRADEVINE VISINE Pr+10 I MAKSIMALNI ULIČNI GRADEVNI PRAVAC
		NAČELNA LOKACIJA PARKOVNE POVRŠINE
		DRVORED
		MINIMALNI UDIO PRIRODNOG TERENA (uz uvjet zadovoljavanja minimalnog udjela prirodnog terena na građ. čestici)
		KOLNI PRISTUPI (POSTOJEĆI / PLANIRANI NAČELNI)
		kolni pristup zoni D-Z1 obavezno osigurati iz Ulice P. Šubića preko zone K1-1
		NAČELNE POZICIJE PJEŠAČKIH PRISTUPA OBAVEZNI / PREPORUČENI
		PJEŠAČKI TOKOVI OBAVEZNI / PREPORUČENI
		PJEŠAČKI PROLAZ KROZ GRADEVINU



GRAD ZAGREB

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

Naziv kartografskog prikaza: 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- Uvjeti gradnje (nadzemne etaže)

Broj kartografskog prikaza: 4.c.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 27/2020)

Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 42/2023)

Javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 18. veljače 2023. godine) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Javni uvid održan je od 22. veljače do 23. ožujka 2023. godine

Ponovna javna rasprava objavljena je: u dnevnom tisku (Večernji list, od 24. rujna 2023.) te na mrežnim stranicama Ministarstva i Grada Zagreba

Ponovni javni uvid održan je od 26. rujna do 10. listopada 2023. godine.

Nositelj izrade: GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGUSKO PLANIRANJE
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje ponovne javne rasprave:

M.P.

Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave:

pročelnica
Ana Pavlič-Kaselj, univ.mag.oec.

Stručni izrađivač: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA
sjedište: Ul. Rep. Austrije 18, privremena adresa: Martićeva 14, 10 000 Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

M.P.

Nataša Aralica, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh. Sabina Pavlič, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh. Sanja Pavlović, dipl.iur., univ.spec.admin.urb.
Dinko Brdarić, dipl.ing.prom. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh.
Maja Bubić, arh.tehn. Lidija Sekol, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, mag.ing.arh. Jasmin Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Martina Margetić, dipl.iur.

suradnja: REGEA
Regionalna Energetska Agencija
Sjeverozapadne Hrvatske

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

Joško Klisović

Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VLAŠKA-ŠUBIĆEVA-MARTIĆEVA-DERENČINOVA

III. OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti bloka u prostoru grada
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost prostora
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz plana šireg područja (Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti bloka
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja bloka
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora (u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina)
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja bloka i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
 - 3.4.1. Ulična mreža (izvan obuhvata)
 - 3.4.2. Prometne površine (unutar obuhvata)
 - 3.4.3. Promet u mirovanju
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 3.5.1. Vodnogospodarski sustav
 - 3.5.2. Energetski sustavi
 - 3.5.3. Elektronička komunikacijska infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

1. POLAZIŠTA

Prema programu 'Blok Badel u Zagrebu – program za provedbu javnog anketnog natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje bloka', koji je u travnju 2011. izradio Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, a na koji se očitovala lokalna i mjesna samouprava te ga potom utvrdila Gradska skupština Grada Zagreba, proveden je 2012. godine javni, internetski, jednostupanjski, anonimni, anketni, urbanističko-arhitektonski natječaj za idejno rješenje Bloka Badel. Područje natječaja obuhvaćalo je cijeli gradski blok, uz definiciju užeg područja zahvata od gradskog interesa.

Nakon provođenja javnog uvida i javne rasprave o rezultatima navedenog natječaja, u suradnji Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode te autora prvonagrađenog rada, su na temelju rezultata natječaja definirana urbana pravila te su stvoreni preduvjeti za realizaciju gradskog projekta za namjeravani uži zahvat, u skladu s tada važećim prostornim planom.

Na temelju članka 76. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba¹ i članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba², Gradska skupština Grada Zagreba, na 18. sjednici, 17. prosinca 2018., donijela je Odluku o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova)³, u daljnjem tekstu: Odluka o realizaciji GP.

Uži zahvat u prostoru koji je definiran Odlukom o realizaciji GP predviđa izgradnju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene, na katastarskim česticama broj 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar, ukupne površine oko 2 ha, a temeljni uvjet za njegovu realizaciju je donošenje Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u daljnjem tekstu: UPU).

Obveza izrade i donošenja UPU-a propisana je planom šireg područja, Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: GUP), odnosno člankom 59. Odluke o donošenju GUP-a⁴.

UPU se izrađuje na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u daljnjem tekstu: Odluka).

Odluci je prethodila izrada Programa za izradu Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u daljnjem tekstu: Program za UPU) koji je definirao ciljeve prostornog uređenja i programske smjernice za uređenje predmetnog prostora. Program za UPU je izradio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.

Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada je verificirao Program za UPU, a utvrdio ga je gradonačelnik Grada Zagreba Zaključkom⁵.

U svrhu donošenja Odluke pribavljeno je mišljenje Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja⁶ o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš, a kojim je ocijenjeno da za UPU nije potrebno provesti postupak ocjene niti strateške procjene utjecaja na okoliš.

Gradska skupština Grada Zagreba donijela je Odluku na 37. sjednici održanoj 27. listopada 2020.g., a objavljena je u Službenom glasniku Grada Zagreba br. 27/20 od 30. listopada 2020.g.

Po donošenju Odluke upućen je poziv na dostavu zahtjeva slijedećim javnopravnim tijelima i drugim korisnicima prostora:

1. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, PU zagrebačka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova, Av. Većeslava Holjevca 20, Zagreb;
2. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Trg S. Radića 1, Zagreb;

¹ Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16

² Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18 i 23/18

³ Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18

⁴ Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst

⁵ Službeni glasnik Grada Zagreba 21/20

⁶ KLASA: 351-03/20-01/1249, URBROJ: 517-03-1-1-19-2 od 11. rujna 2020.

3. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za ceste, Ulica grada Vukovara 58b, Zagreb;
4. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za promet, Trg S. Radića 1, Zagreb;
5. GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE, Kuševićeva 2/II, Zagreb;
6. GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE, Ilica 25, Zagreb;
7. GRADSKI URED ZA SPORT I MLADE, Ilica 25, Zagreb;
8. GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, Vodnikova ulica 14, 10000 Zagreb;
9. GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA, Trg S. Radića 1, 10000 Zagreb;
10. URED ZA UPRAVLJANJE U HITNIM SITUACIJAMA, Ulica kneza Branimira 71b, Zagreb;
11. GRADSKI URED ZA MJESNU SAMOUPRAVU, Ulica grada Vukovara 56a/l., Zagreb;
12. GRADSKA ČETVRT DONJI GRAD, Područni ured Gradske uprave Centar, Ilica 25, Zagreb;
13. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb;
14. HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Gundulićeva 32, Zagreb;
15. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb;
16. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Sektor razvoja i investicija, Odjel razvoja vodoopskrbe, projektiranja, suglasnosti i istraživanja, Folnegovićeve 1, Zagreb;
17. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Sektor razvoja i investicija, Odjel razvoja odvodnje, projektiranja i suglasnosti, Folnegovićeve 1, Zagreb;
18. GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o., Odjel strateškog planiranja i razvoja, Radnička cesta 1, Zagreb.

Za potrebe izrade UPU-a Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode Grada Zagreba izradio je Konzervatorsku podlogu za Urbanistički plan uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova⁷ (u daljnjem tekstu: Konzervatorska podloga). U postupku izrade Konzervatorske podloge je provedena revalorizacija prostora Bloka Badel, analiza urbanističko-arhitektonskih i povijesnih vrijednosti prostora s valorizacijom građevinskog fonda i zelenila bloka te je Konzervatorskom podlogom određena kategorizacija građevinskog fonda bloka, utvrđene su mjere zaštite u skladu s Odlukom o donošenju GUP-a te detaljne mjere zaštite za izradu UPU-a.

Stručni izrađivač UPU-a je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, a nositelj izrade Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

UPU je izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju⁸ i drugim zakonima i propisima bitnim za izradu dokumenata prostornog uređenja.

Sukladno članku 9. Odluke kartografski prikazi izrađeni su u mjerilu 1:1000 na homogeniziranom digitalnom katastarskom planu, koji je dostavio Gradski ured za katastar i geodetske poslove.

⁷ Klasa: 612-03/22-002/1, Urbroj: 251-14-01-22-02, siječanj 2022.

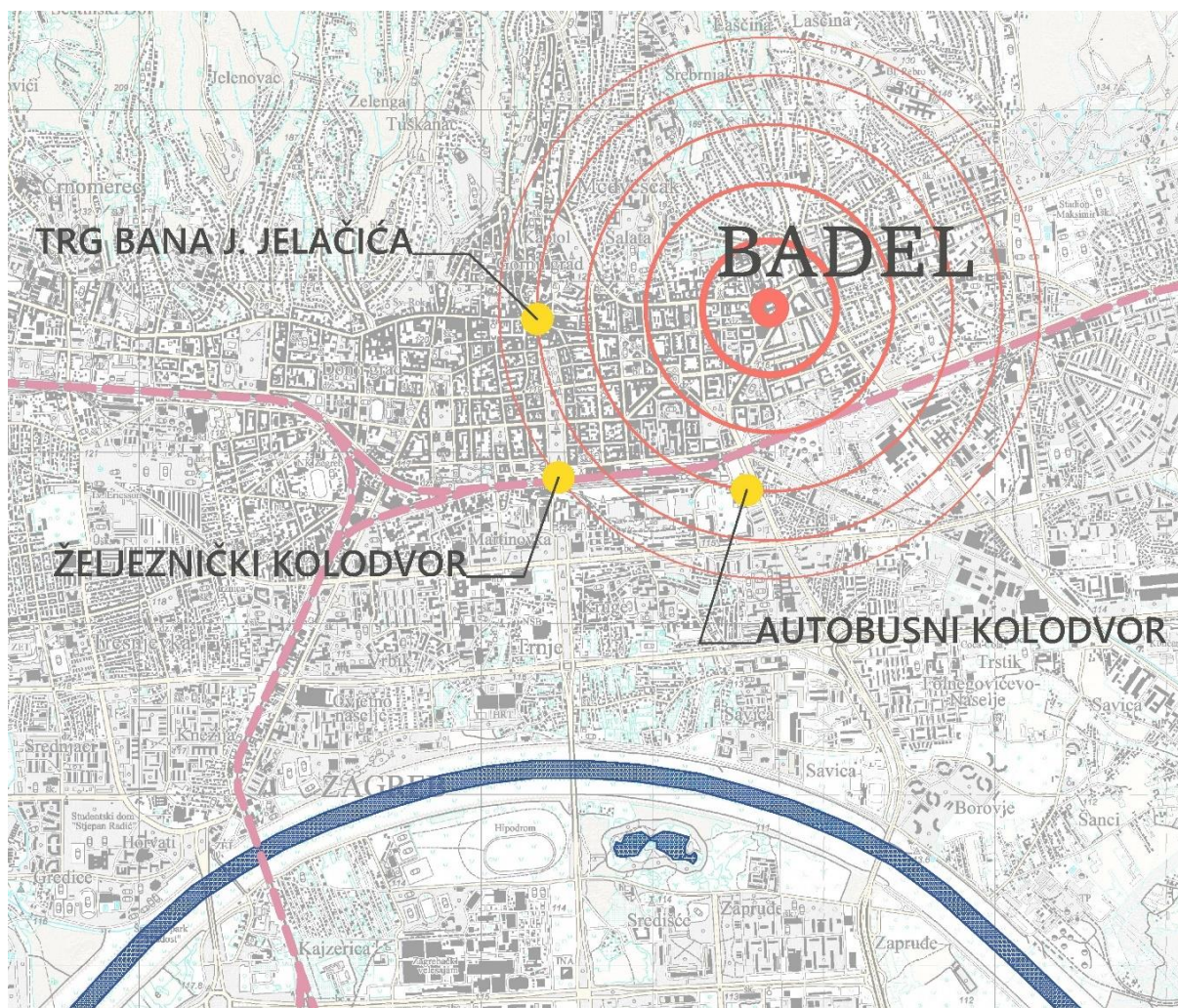
⁸ Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI BLOKA U PROSTORU GRADA

Prostor obuhvata UPU-a, radnog naziva: Blok Badel, smješten je na krajnjem istoku gradske četvrti Donji grad, te administrativno spada u mjesni odbor Pavao Šubić.

Donji grad je središte Zagreba, povijesna zagrebačka jezgra, riznica zagrebačke arhitekture, urbane memorije i kulture, ali isto tako suvremeno središte javnih ustanova, upravnih, školskih, kulturnih, a u skladu s tim i vrlo prometno stjecište građana.

Lokacija bloka na istočnom rubu Donjeg grada, uz Trg Eugena Kvaternika, jedan od središnjih gradskih trgova i veliko prometno čvorište, od velikog je značaja u širem gradskom kontekstu.



slika 1. položaj lokacije UPU-a u širem gradskom prostoru

Zagreb je glavni grad i kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske. Prema prvim rezultatima Popisa stanovništva, kućanstava i stanova 2021. Grad Zagreb ima približno 770.000 stanovnika unutar svojih administrativnih granica. Demografski procesi ukazuju na jače naseljavanje rubnih dijelova grada i gradske okolice te pad broja stanovnika gradske jezgre. Zagreb teži biti značajan poslovni i trgovački centar i prometno čvorište srednje i istočne Europe, a predstavlja i značajnu turističku i kulturnu destinaciju za sebe.

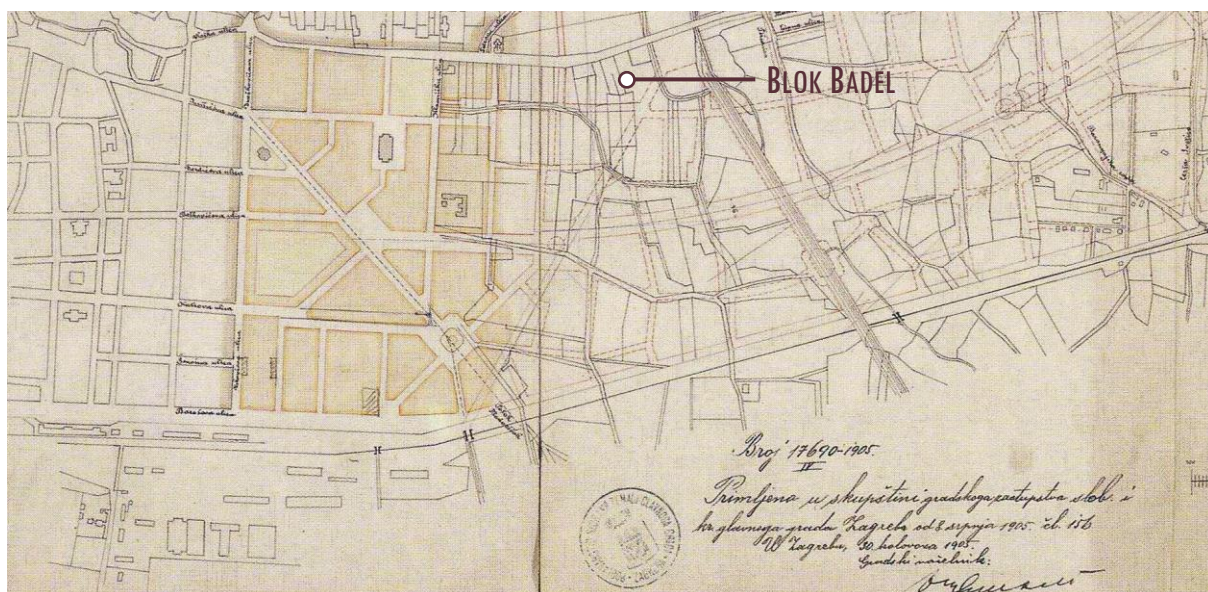
Donji grad je jezgra današnjeg Zagreba, urbanističko-arhitektonska cjelina, planirana, uobličena i izgrađena najvećim dijelom u drugoj polovini 19. stoljeća i početkom 20. stoljeća.



slika 2. položaj obuhvata UPU-a u gradskoj četvrti Donji grad

U ranim opisima Zagreba od 17. stoljeća, u prikazima i službenim dokumentima 19. stoljeća, naziv Donji grad rabi se za prostrano, manjim dijelom izgrađeno, uglavnom poljoprivredno područje u nizini, ispod dvaju utvrđenih srednjovjekovnih naselja, Gradeca i Kaptola. Tek će izgradnja Južnog kolodvora (danas Zapadnog) i pruge Zidani most – Sisak, odvojka magistralne austrijske pruge Beč – Trst, od 1862. poticati planove urbanizacije Donjega grada i njegova povezivanja s urbanim jezgrama formiranim unutar granica povijesnih jurisdikcija, ujedinjenih 1850. u jedinstven kraljevski glavni grad Zagreb.

Regulatorna osnova Zagreba iz 1865. u Donjem gradu predviđa nove centralne funkcije i sadržaje koji bi osigurali cjelovit i skladan razvoj Zagreba kao moderne metropole. Područje obuhvaćeno regulatornom osnovom gotovo je dvostruko veće od postojećeg grada i seže do očekivane željezničke pruge iz Budimpešte (otvorene 1869.). Za njega predviđa ortogonalnu mrežu ulica koji tvore razmjerno velike blokove, tri značajna trga i velik gradski perivoj duž željezničke pruge s planiranim središnjim kolodvorom. Druga generalna osnova Zagreba iz 1887. predviđa znatno proširenje gradskog teritorija prema zapadu, istoku i jugu primjenom istog ortogonalnog rastera, no s blokovima većih dimenzija, a u samom Donjem gradu predviđa mnogo više javnih površina i veću koncentraciju javnih sadržaja i zgrada za u međuvremenu narasle potrebe nastupom modernizacije.



slika 3. Regulacijska osnova istočnog dijela Donjega Grada (1905.)

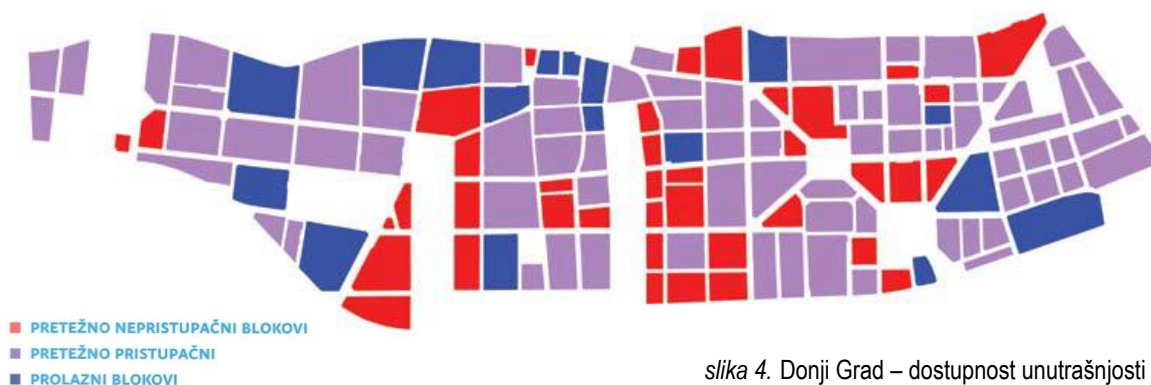
Donji je grad postupno preuzimao sve važne sadržaje za koje već odavno nije bilo mjesta na Gornjem gradu: upravne i poslovne, prosvjetne, kulturne i društvene koje su već prema važnosti dobivale lokacije na trgovima i glavnim ulicama, te svojim mjerilom i stilom zasnovala njegov arhitektonski, a reprezentativnošću i kulturni identitet.

Postao je i najveće rezidencijalno područje grada, uglavnom ujednačena mjerila i arhitektonskog izraza razdoblja svog nastanka: historicizma, odnosno svih njegovih inačica. S interpolacijama secesijskog izraza i ranoga modernizma čini skladnu cjelinu, s mnogo javnih površina, trgova i perivoja, koja je s pravom valorizirana kao spomenik kulture uspona građanskog društva.

Danas je Donji grad živi muzej hrvatske i zagrebačke arhitekture, zbiljsko središte Zagreba, stjecište građana i riznica urbane memorije i kulture.

Urbana obnova ove, po mnogo čemu najkonsolidiranije zagrebačke četvrti, ne bi trebala uključivati nametanje restrukturiranja i/ili zamjene njegove urbane morfologije i korištenja, već selektivnu primjenu strateških intervencija ili niza operacija koje su u skladu sa zaključcima proizašlim iz analize njegovih glavnih izazova:

- propadanje pročelja gradskih poteza, sagrađenog tkiva i unutrašnjosti blokova,
- prostorno smanjenje zone trgovine i usluga s koncentracijom javnog i društvenog života na prostor oko središnjeg gradskog trga,
- zasićenje uličnih prostora parkiranjem,
- populacijska stagnacija / starenje stanovništva,
- mogući otpor stanovništva prema promjenama u kojima se jasno ne raspoznaje javni interes.



slika 4. Donji Grad – dostupnost unutrašnjosti bloka
(izvor: publikacija BLOK BADEL ZAGREB, srpanj 2012.)

Za većinu “dovršenih” donjogradskih blokova predlaže se repertoar planerskih i tipoloških rješenja, koji se prilagođava određenom bloku ili ulici uzimajući u obzir detaljne programe i potrebe građana i financijske mogućnosti. Blok Badel spada u manju skupinu donjogradskih blokova koji se smatraju “nedovršenima” i koji predstavljaju značajan prostorni resurs u ovom dijelu grada.

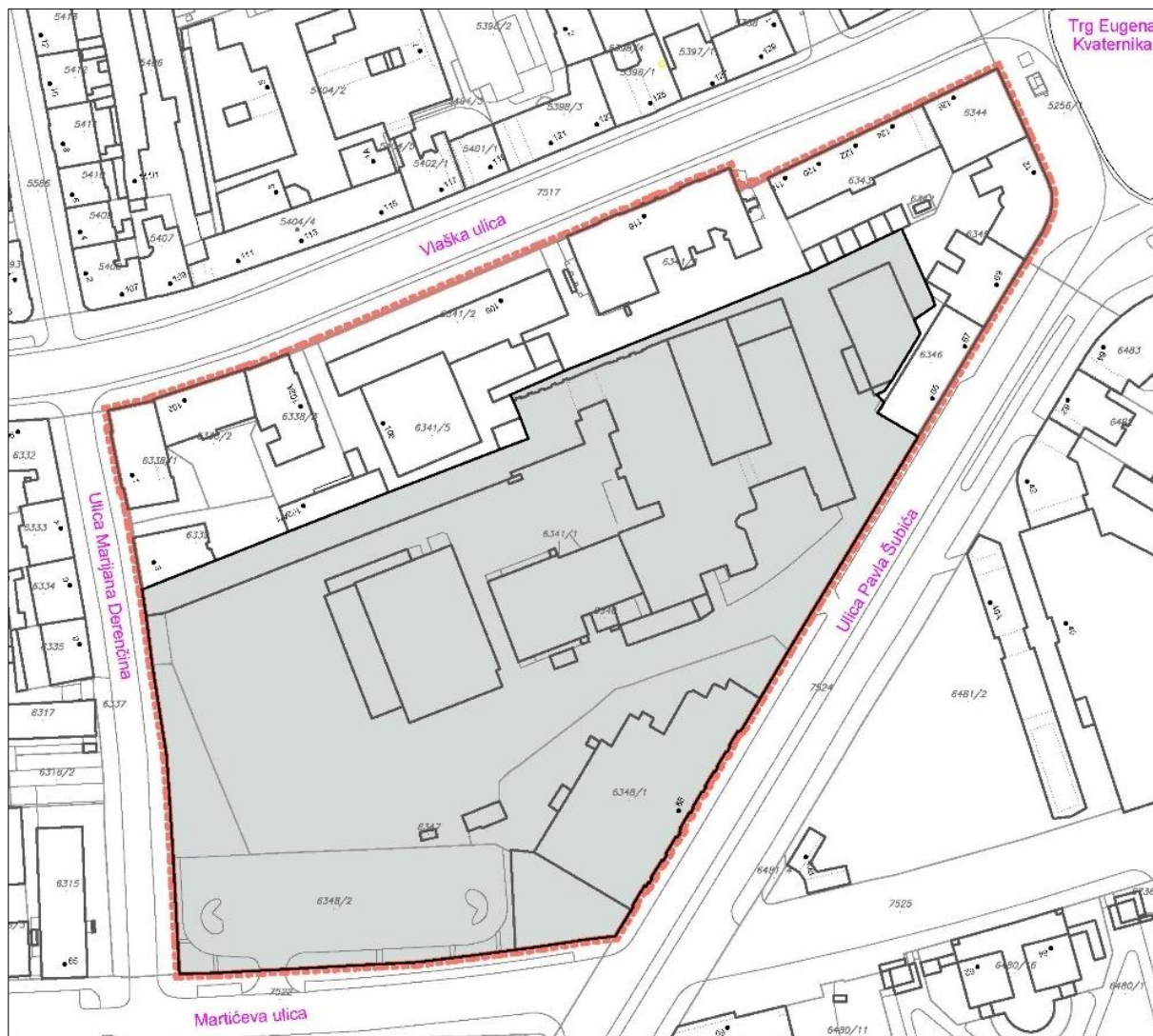
1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Obuhvat UPU-a je gradski blok na sjeveru omeđen Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, Martićevom ulicom na jugu i Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Granica obuhvata slijedi GUP-om utvrđene koridore javno-prometnih površina obodnih ulica te je sukladno tome granica uvučena u dijelu Vlaške ulice (Vlaška 118-126) i poklapa se s granicama katastarskih čestica.

Površina cijelog bloka, sveukupnog prostora izrade UPU-a, iznosi oko 3 ha, a površina užeg područja zahvata odnosno provedenog gradskog projekta, na kojem se predviđaju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene, a obuhvaćaju katastarske čestice broj 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar, iznosi oko 2 ha.

Uži kontekst čine Trg Eugena Kvaternika istočno od obuhvata, gradska tržnica uz Ulicu Pavla Šubića jugoistočno od obuhvata, poslovna zgrada (danas sjedište Državnog inspektorata) južno od Martićeve ulice, stambeni blok u

kojem su Osnovna škola Matka Laginje i Dom zdravlja Zagreb-Centar zapadno od Ulice M. Derenčina, te blokovi zgrada različitih namjena i vremena izgradnje između Vlaške i Petrove ulice sjeverno od obuhvata UPU-a.



slika 5. obuhvat UPU-a na izvodu iz katastarskog operata, sivo je označeno uže područje zahvata odnosno provedenog gradskog projekta

Trg Eugena Kvaternika jedino je središte istočnog dijela Zagreba potvrđene trgovačke, prometne i socijalne funkcije. Formirao se sredinom dvadesetih godina 20. stoljeća, potaknut dovršetkom velikog kompleksa tvornice "Arko" s uvođenjem tramvaja u Ulicu Vjekoslava Heinzela.



slika 6. pogled na Ulicu P. Šubića, zgrade u sjeveroistočnom dijelu obuhvata UPU-a i Trg E. Kvaternika (snimljeno 07.12.2021.)

Na Trgu E. Kvaternika dugi niz godina nalazila se gradska tržnica, no godine 1997. raspisan je natječaj s ciljem dobivanja najpovoljnijeg idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Trga E. Kvaternika na kojem je odabran rad arhitekta Miroslava Genga. Tako je gradska tržnica s Trga E. Kvaternika premještena na novu lokaciju jugozapadnije, uz Ulicu P. Šubića, nasuprot Zgrade tvornice Gorica.

Poslovna zgrada južno od Martićeve ulice izgrađena je 1983. kao zgrada Ina-Naftaplina prema konačnom projektu tima autora: Miroslav Pak, Franjo Kamenski, Slobodan Jovičić i Vladimir Rukavina, iako se zapravo radi o razradi prvonagrađenog idejnog rješenja Ines i Nikole Filipovića za arhitektonski natječaj iz 1974. godine.



slika 7. pogled preko današnje tržnice na obuhvat UPU-a i poslovnu zgradu u Martićevoj ulici (snimljeno 14.09.2022.)

1.1.1.1. INDUSTRIJSKA BAŠTINA

Unutar obuhvata izrade UPU-a nalaze se građevine s obilježjima kulturnog dobra: zgrada tvornice pjenice (destilerija) te zgrade rafinerije i pecare žeste, kasnije dio tvornice "Gorica", koje uz detalje stiliziranog portika sjevernog pročelja poslovno-pogonskog trakta i ostale zgrade uz Ulicu M. Derenčina, Vlašku ulicu, Trg E. Kvaternika i Ulicu P. Šubića predstavljaju zatečeni okvir.

Odnos prema povijesnim građevinama u bloku određen je Konzervatorskom dokumentacijom što ju je izradio Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode.

Kao posebno vrijedne sa stanovišta kulturno-povijesne, prostorne, arhitektonske, inženjersko-tehničke i građevno - obrtničke vrijednosti prema postojećoj konzervatorskoj dokumentaciji ističu se građevine:

- *Upravna zgrada* (Vlaška ulica 116) koja je recentno obnovljena i u njoj je smješten Ured za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta;
- *Zgrada tvornice pjenice (destilerija)* u centralnom dijelu unutrašnjosti bloka, koja je, sa spregnutom željezobetonskom nosivom strukturom, metalnom krovnom rešetkom te kompozicijom fasadne opne, primjer industrijskog standarda epohe;



slika 8. Upravna zgrada, Vlaška ulica 116



slika 9. Zgrada tvornice pjenice

- Zgrada rafinerije i pecare žeste, kasnije dio tvornice Gorica (Ulica P. Šubića 55) koja je kompozicijom fasadne opne i reklamnim displejem na krovu te, po svojoj urbanoj impostaciji i markiranju konture gradskog bloka, karakteristični vizualni reper;
- Zgrada skladišta (južno od Upravne zgrade) s detaljem stiliziranog portika sjevernog pročelja i naglašavanjem reprezentativnog ulaza;



slika 10. Zgrada tvornice Gorica s reklamnim displejem



slika 11. sjeverno pročelje Zgrade skladišta

- najamna stambena uglovnica (Vlaška ulica 102 – Ulica M. Derenčina 1);
- ostale zgrade uz Ulicu M. Derenčina, Vlašku, Trg E. Kvaternika i Ulicu P. Šubića predstavljaju zatečeni okvir i ograničenje.



slika 12. najamna stambena uglovnica, ugao Vlaške i Ul. M. Derenčina



slika 13. stambeno-poslovna zgrada, Vlaška 106-108



slika 14. stambene zgrade, uz Trg E. Kvaternika i Ul. P. Šubića



slika 15. poslovna zgrada, Ul. M. Derenčina 3

1.1.1.2. KARAKTERISTIKE IZGRAĐENOG PROSTORA

Početak razvoja zagrebačke industrije na prijelazu iz 19. u 20. stoljeće na tadašnjim rubnim dijelovima Donjeg grada gradile su se brojne tvornice. U prostoru današnjeg bloka i u susjedstvu su bile tvornica likera i octa "Arko", tvornica metalnog posuđa "Gorica" i tvornica električnih kablova "Elka". Razvoj industrijskih sadržaja bio je atipičan za donjogradsku blokovsku strukturu. To se odrazilo i na konflikt namjena u samom bloku.

Prostor Bloka Badel je atipična prostorna jedinica oblikovana izvan karakterističnih urbanističko-arhitektonskih odrednica područja i njegove matrice. To je jedini blok u ovom dijelu grada koji nije dovršen, koji nema jasno određenu urbanu strukturu i namjenu i unutar kojega se mogu iščitati svi slojevi, od njegova nastanka koncem 19. stoljeća do danas.



slika 16. pogled s Trga E. Kvaternika na sjeveroistočni pretežito dovršeni dio obuhvata UPU-a (snimljeno 07.12.2021.)



slika 17. pogled na Upravnu zgradu iz Vlaške ulice (snimljeno 07.12.2021.)



slika 18. pogled s ugla Ulice M. Derenčina i Vlaške ulice na sjeverozapadni pretežito dovršeni dio obuhvata UPU-a (snimljeno 07.12.2021.)



slika 19. pogled s ugla Martićeve ulice i Ulice P. Šubića na obuhvat UPU-a (snimljeno 12.06.2019.)



slika 20. pogled na Tvorničku zgradu Gorice i središnji dio obuhvata UPU-a s jugoistoka (snimljeno 12.06.2019.)



slika 21. pogled na Zgradu tvornice Gorica i okolinu s jugoistoka (snimljeno 07.12.2021.)

1.1.1.3. PRIKAZ STRUKTURE VLASNIŠTVA / IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prema radnom preklopu stanja u katastarskim i zemljišnim knjigama iz lipnja 2019. uže područje izrade UPU-a je u vlasništvu Grada Zagreba, uz sljedeće zabilježbe u zemljišnim knjigama:

- na k.č.br. 6341/1 k.o. Centar stoji zabilježba stavljanja pod preventivnu zaštitu predmnijevanoga kulturnog dobra (zgrada tvornice pjenice u sklopu nekadašnje tvornice "Badel" u Zagrebu);
- zabilježen je upravni postupak povrata oduzete imovine (nekadašnje poduzeće "Arko", danas "Badel").

Također je u bivšem kompleksu tvornice "Badel" (k.č.br. 6341/1, 6348/1 i 6348/2, k.o. Centar) evidentirano 16 poslovnih prostora od kojih 5 u posjedu Grada Zagreba, 2 prostora za koja su sklopljeni ugovori o zakupu, a za ostale se vodi postupak iseljenja bespravnih korisnika.



slika 22. grafički preklap stanja u katastru i zemljišnoj knjizi (izvor: radni materijal za izradu Programa za UPU, lipanj 2019.)

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

1.1.2.1. POVIJESNI RAZVOJ BLOKA

Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u sklopu Konzervatorske podloge naveo je sljedeće Povijesno određenje i razvoj predmetnog bloka.

Prostor Tvornice Badel, omeđen Vlaškom, Šubićevom, Martićevom i Derenčinovom ulicom, dio je cjelovito koncipiranog područja istočnog dijela grada koji se intenzivno izgrađuje tek nakon Prvog svjetskog rata, iako se o njemu planski razmišlja već od Prve regulatorne osnove grada iz 1865. godine, kad se slobodni gradski teritorij južno od povijesnog pravca Vlaške ulice načelno regulira produžetkom Jurišićeva ulice i s nekoliko poprečnih prometnica. Drugom regulatornom osnovom 1887. godine istočna je ekspanzija planirana krutim blokovskim sustavom, pri čemu je budući gradski prostor od postojećeg donjogradskog razdvojen tamponom vojarni, koji će u stvarnosti do gradnje novog gradskog predjela opstati kao gradsko sajmište. Početkom 20-og stoljeća, pomicanjem istočne granice Grada s potoka Laščincaka na potok Štefanovec i pripajanjem područja Laščine gradu Zagrebu, stvaraju se uvjeti za širenje grada istočno od Draškovićeve ulice što je

potaknulo bržu urbanizaciju i planiranje prostornog razvoja istočnog dijela grada. Osnovna prostorna koncepcija razvoja oblikovanja dijela grada između Draškovićeve i Heinzelove ulice određena je Lenucijevom Generalnom osnovom za istočni dio grada iz 1905. godine koja je, iako neodobrena, odredila smjernice budućeg razvoja grada. Urbanističkom regulativom druge polovine 19. stoljeća gradnja industrijskih objekata planski je usmjerena izvan užeg gradskog prostora, a odlukom građevnog reda iz 1909. godine dozvoljena je gradnja tzv. "čistih tvornica" na području grada između Klaoničke ceste, Vlaške i pruge državne željeznice što je omogućilo i gradnju Tvornice Arko.



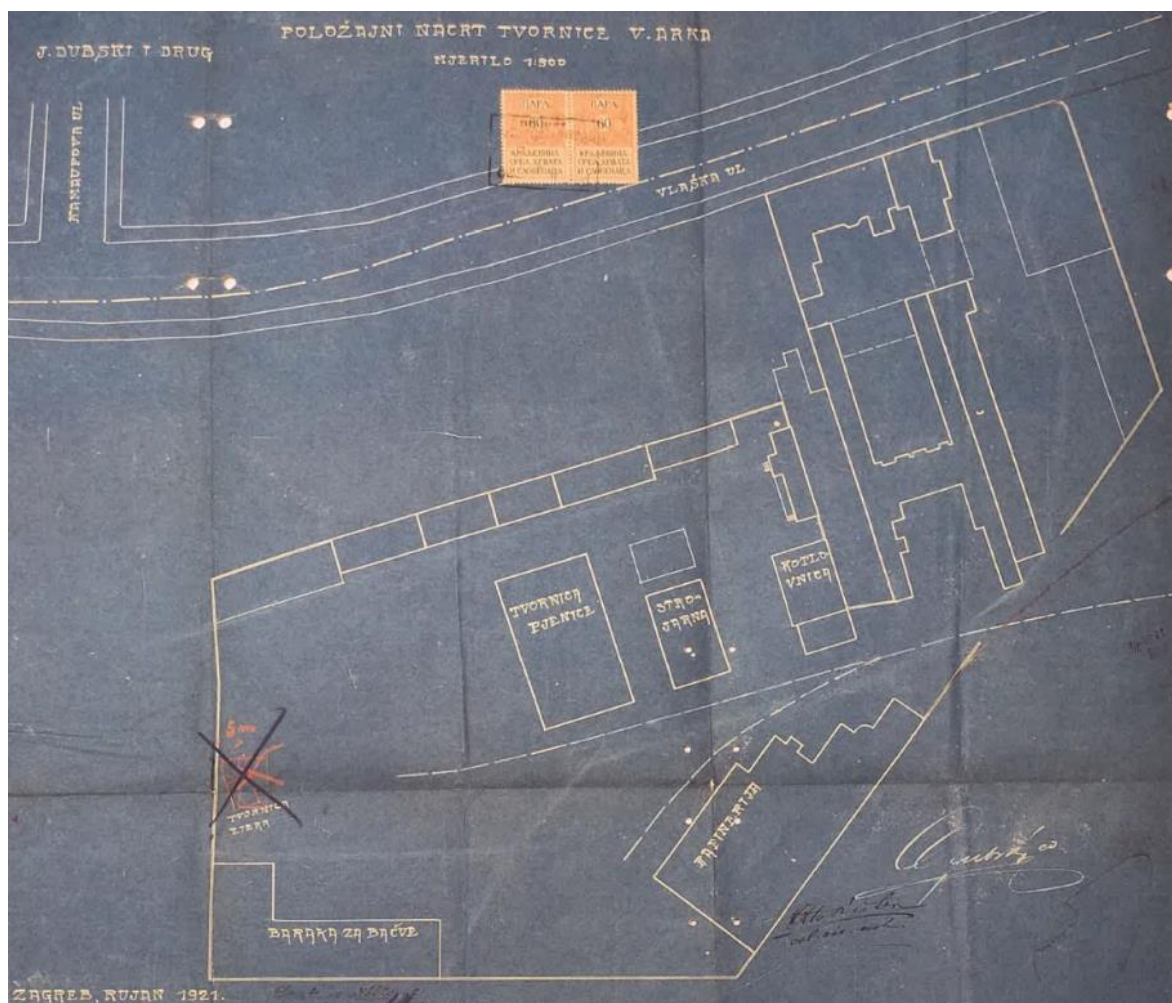
slika 23. katastarska izmjera – intravilna, 1913. (izvor: Konzervatorska podloga)

Prostorni obuhvat gradskog bloka Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova s industrijskim postrojenjem Tvornice Badel, podudara se područjem Tvornice žestice i pjenice Arko, definiranim regulacijama Medjašnjeg / Kvaternikovog trga iz 1918. godine, produljene Kamaufove / Derenčinove ulice iz 1918., Nove / Šubićeve ulice iz 1918., Produljene Martićeve/Bačvarske ulice te pripadajućeg dijela Vlaške ulice iz 1919. godine. Ishodišna jezgra Tvornice Arko s granicama njene očekivane ekspanzije registrirana je nacrtom Regulacije prostora južno od tvornice Vladimira Arka Gradskog građevnog ureda 1920. (inž. Karlo Vajda, tehnička suradnja Dragutin Bosenbacher), jedne u nizu parcijalnih regulacija izvođenih u istočnom dijelu grada i temeljenih na Lenucijevoj generalnoj osnovi 1905. godine. Isto početno stanje dokumentirano je nacrtom Zagreba sastavljenim za načelnikovanja arh. Vjekoslava Heinzela 1923. godine, na kojem je registrirana i Arkova činovnička kolonija na Laščinšćaku (Heinzelova 8-10-12-14-16-18 / Makančeva 1-3-5-7-9, arh. Otto Prister 1920.) kao i Arkovoj industriji komplementarno postrojenje Zagrebačke tvornice bačava (s poslovno-stambenom dvokatnicom u Šubićevoj 38, arh. Janko Holjac 1920., kasnije utopljena u postrojenje tvornice Elka, danas Trg Bartula Kašića). Nije, međutim, registrirana prva razvojna etapa tvornice s građevnim fondom podignutim 1917. i 1918.-21. godine, već tek njen prvi korak s manjim zahvatima 1915.-16. godine.

Ulaskom u posjed ulične stambene jednokatnice Simona Bayera (graditelj Karl Greiner, 1898. god.) i dvorišne skladišne prizemnice Horvatske središnje mljekare Alfreda Pfanhausera (grad. Gjuro Carnelutti, 1902. godine) u Vlaškoj ulici 116,

trgovac vinom i rakijom, vinogradar na Bukovcu i izvoznik turopoljskog luka Mijo Arko udario je 1911. temelje veleindustriji žestice, pjenice, likera, etera i kemijskih produkata s velepecarom vinskih i voćnih destilata te veletrgovinom vina i rakije, koju će njegov sin Vladimir, preuzevši vođenje očevih poslova uoči Prvog svjetskog rata, agresivnom ekspanzivnom politikom raznorodne proizvodnje razviti u najveće i najmodernije postrojenje alkoholne industrije u cijeloj državi između dva svjetska rata.

Prva razvojna etapa Tvornice Arko zahvaća ratne i prve poratne godine. U nastavku na već postojeći skladišni blok nekadašnje mljekare Mijo Arko podiže 1915. vinski podrum, a sljedeće godine pregrađuje skladišta. U međuprostoru skladišta gradi podzemni dodatni podrum s betonskim spremnicima sistema "Borsari" te pregrađuje uličnu stambenu zgradu kako bi ostvario prikladan poslovni prostor uprave. Autor svih zahvata je arhitekt Ignjat Fischer, njihovu provedbu vodi inž. Amadeo Carnelutti, a gradnje su ograničene na dvorišni prostor jednokatnice u Vlaškoj 116. U narednom koraku Arkov se posjed 1917. godine širi na istočnoj međi novog radnjom tvornice konjaka naslonjenom na skladišni blok. Projektant novogradnje ponovno je arhitekt Ignjat Fischer, a provedbu vodi graditelj Stjepko Aranjoš, koji je u zaleđu vinskog podruma projektirao i manje pomoćne prigradnje. Potkraj rata 1918. godine započinje značajno širenje tvornice. Posjed ogradom dopire do Međašnjeg trga, uključujući vrt-perivoj pred novom dogradnjom istočnog stambenog krila na Arkovoj rezidenciji i poslovnicu. Istodobno se zapunjava ugao križanja produljene Martićeve i buduće Šubićeve novogradnjom rafinerije žeste, te pecarom žeste uz rafineriju, a zapadno od skladišnog bloka u nizu se podiže radionički sklop, te pogonske zgrade kotlovnice i strojarnice, dok se planirana bačvarnica tijekom gradnje (a nakon podizanja Zagrebačke tvornice bačava u bliskom susjedstvu) pretvara u tvornicu pjenice. Autor svih osnova je arhitekt Ignjat Fischer, a provedbu projekata u izvedbi poduzetništva ing. Josip Dubsky obavio je arh. Otto Prister. Gradnja tvornice dovršena je 1921. godine, a istodobno je na Laščinščaku po Pristerovoj osnovi podignuta stambena kolonija od 11 stambenih slobodnostojećih jednokatnica s okućnicom za tvorničke činovnike. Ovime je određen i opći karakter razvitka Arkove tvornice - kaotičan rast postrojenja, s tendencijom pojačanog iskorištenja građevnog zemljišta nakon ekspanzije posjeda, gdje širenje proizvodnog asortimana i povećanje proizvodnje prati stalna graditeljska aktivnost.



slika 24. položajni nacrt tvornice gosp. V. Arka u Vlaškoj ulici 116, 1921. (izvor: Konzervatorska podloga)

Značajno proširenje postrojenja, nakon dogradnji i novogradnji u pogonskom sklopu tvornice te novogradnje tvornice etera "Eckelt" na dijelu vrta u istočnom dijelu posjeda (inž. Oskar Jenko, 1920.-1923.) uslijedilo je 1926.-28. godine, kada je na južnoj strani uz Produljenu Martićevu podignuta tvornica željeznih bačava (Prister i Dubsy), potom pogon za pocakljivanje (Keiser i Šega), a u središtu posjeda novi poslovni-pogonski trakt s provozom kao novi ulaz u tvornička postrojenja pred kojim je, po uklanjanju niza postojećih kuća na južnoj fronti Vlaške ulice, planirana gradnja novih poslovnica u Vlaškoj 110-112-114 (Fischer, Prister i Dubsy). Istodobno je podignut dvokatni najamni stambeni blok za trgovačke činovnike na uglu Vlaške i Derenčinove koji je obuhvatio zatečenu stambenu dvokatnicu Benković (grad. Riesner i Ladiš, 1897.) u Vlaškoj 102.

Početak tridesetih godina tvornica Arko najmoćnija je industrijska pecara žeste u državi i pokriva najveći dio monopolom ograničenog proizvodnog kontingenta za domaće tržište, no postrojenje je od prvotne tvornice žeste znatno prošireno, pa obuhvaća tvornicu pjenice, likera i voćnih destilata, tvornicu etera i kemijskih proizvoda, s instaliranom snagom od 600 hp i sa 400 zaposlenika. U narednoj razvojnoj etapi postrojenje se širi preko trase buduće Šubićeve ulice gradnjom proizvodnih zgrada za tvornicu posuđa ArkoEmail (grad. Pod. Kaiser i Šega, 1931.), koja će do od 1936. godine poslovati samostalno pod imenom Tvornica Gorica, koristeći u najmu i zgrade Arkove nekadašnje rafinerije i pecare žeste, tvoreći do 1960. godine i konačnog otvaranja Šubićeve ulice gradnjom tramvajske pruge te svođenja Arkove tvornice u prvotni prostorni okvir, koherentnu prostornu cjelinu.

Nakon Drugog svjetskog rata tvornica Vladimira Arka postaje društveno vlasništvo, a 1950. godine integrira se s industrijom vrenja "Marijan Badel" iz Sesveta. Početkom sedamdesetih godina, izgradnjom nove tvornice na Borongaju, prestaje proizvodnja bezalkoholnih pića na lokaciji Vlaške ulice.

1.1.2.2. PODACI O PROVEDENOM ANKETNOM URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOM NATJEČAJU

Za idejno rješenje Bloka Badel proveden je 2012. godine javni, internetski, jednostupanjski, anonimni, anketni, urbanističko-arhitektonski natječaj. Natječaj je imao međunarodni karakter, raspisan je i službeno otvoren za natjecatelje iz cijeloga svijeta, a posebna je značajka ovog natječaja bila da je po prvi puta u Hrvatskoj u cijelosti proveden putem interneta.



slika 25. prva nagrada: PABLO PITA ARCHITECTS, Portugal (izvor: publikacija BLOK BADEL ZAGREB, srpanj 2012.)

Cilj natječaja je bio na temelju ograničenja iz konzervatorskih smjernica, Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i prostornih mogućnosti lokacije istražiti moguće koncepte, sadržaje i kapacitet bloka.

U organizaciji Društva arhitekata Zagreba, provoditelja natječaja, u veljači 2012. za natjecatelje je održan kolegij i zajednički obilazak lokacije bloka Badel. Svrha seminara i vođenog posjeta lokaciji bila je pružiti zainteresiranim kandidatima što više detaljnih kontekstualnih informacija o ovoj, za Grad Zagreb, izuzetno značajnoj lokaciji, te im pomoći u pripremi što kvalitetnijeg rješenja. Ukupno 2311 osoba iz 99 zemalja iskazalo je registracijom svoj interes za natječaj, a u roku su na natječaj pristigla 242 rada.

Vrednovanje i ocjena natječajnih radova bila je u cilju vrednovanja stupnja ostvarenja općeg i posebnih ciljeva natječaja. Opći cilj natječaja je dobivanje kvalitetnog urbanističkog rješenja novog gradskog središta i povećanje vrijednosti šireg prostora. Posebni ciljevi koje je trebalo ostvariti bili su:

- nova urbana vrijednost,
- očuvanje graditeljske baštine,
- dugoročna održivost projekta (društvena, ekonomska, ekološka),
- funkcionalnost rješenja,
- oblikovno-estetska vrijednost.

Ocjenjivački sud je na plenarnoj sjednici u svibnju 2012. jednoglasno donio odluke o nagrađenim i otkupljenim radovima, a prva nagrada je dodijeljena portugalskom arhitektonskom uredu "PABLO PITA ARCHITECTS", Luís Pedro das Neves Pereira i Pablo Rebelo.

Ocjenjivački sud je u svom obrazloženju naveo da je rad nagrađen prvom nagradom zbog najviše kvalitete urbanističkog projekta i odmjerenog arhitektonskog izričaja koji poštuje karakter zagrebačkoga Donjeg grada. Obod bloka i unutarnje dvorište vješto su proporcionirani i uravnoteženi. Besprijekorno, obzirno i neodoljivo je odrađen slijed pješačkih pasaža. Ostvareni ambijenti variraju između idiličnih i hiperurbanih, što rad čini jedinstvenim.

Drugu nagradu Ocjenjivački sud dodijelio je bosanskohercegovačkom arhitektonskom studiju "FILTER z.o.d." zbog kvalitete urbanog promišljanja. Osnovna koncepcija rješenja je bila, izbjegavajući ideju tipičnog zagrebačkog bloka i uobičajene zagrebačke igre interpoliranja i ekstrapoliranja, razvijanje nove ideje: "od-blokirani blok" - tip urbane morfologije koji olabavljuje granice bloka i čini ga javno dostupnim. Na taj je način osmišljen koncept 'tepiha' javnih i polu-javnih prostora koji omogućuju pješačko i vizualno povezivanje kroz blok. Predložena morfologija djeluje kao grupna forma i sastoji se od slobodnostojećih građevina poredanih u smjeru sjever-jug, odražavajući uzorak destilerije i ostalih zatečenih zgrada, a konačni rezultat je raznolikost koja prepoznaje postojeću heterogenost prostora i specifični identitet Bloka Badel.



slika 26. druga nagrada: FILTER z.o.d., BiH
(izvor: publikacija BLOK BADEL ZAGREB, srpanj 2012.)



slika 27. treća nagrada: PLAC, Italija
(izvor: publikacija BLOK BADEL ZAGREB, srpanj 2012.)

Rad talijanskog autorskog tima "PLAC" nagrađen je trećom nagradom osobito zbog implementacije alternativnog modela urbane regeneracije - socijalna održivost razmatra se kao dinamični koncept koji se s vremenom mijenja.

Osnovni su elementi bloka: industrijska arheologija, stanovanje uz sjeverni rub i nanovo oplodeno tkivo koje ih povezuje.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST PROSTORA

Obuhvat UPU-a omeđen je javnim prometnim površinama za koje je GUP-om utvrđen koridor za smještaj elemenata prometnog, komunalnog, energetskog i elektroničkog komunikacijskog sustava.

1.1.3.1. PROMET

Prometni sustav određen je postojećim rubnim ulicama koje se nalaze izvan granica obuhvata UPU-a. Te ulice služe za pristup vozilima postojećim parkirališnim površinama unutar obuhvata te pješacima do pojedinih građevina.

Javne prometne površine čije granice čine obuhvat su: Vlaška ulica, Trg Eugena Kvaternika i Ulica Pavla Šubića, Martičeva ulica i Ulica Marijana Derenčina.



slika 28. područje obuhvata UPU-a na digitalnoj ortofoto karti – DOF 2018.

Vlaška ulica se proteže u smjeru istok-zapad, na predmetnom potezu je dvosmjerna, s obostranim pješačkim hodnikom i tramvajskim prugama. U koridoru Vlaške na predmetnom potezu nalazi se drvoredni niz 5 stabala

ispred zgrada na adresama Vlaške 118-126, te niz 3 stabla ispred zgrada na adresi Vlaška 107-109. Ukupna širina uličnog profila iznosi cca. 20-25 metara.

Na dijelu Trga E. Kvaternika uz obuhvat UPU-a nije dozvoljen promet automobilima, već samo pješacima i tramvaju. Trg je spoj Ulice Vjekoslava Heinzela, Maksimirske ceste, Ulice Dragutina Domjanića, Vlaške ulice i Ulice P. Šubića te okretište tramvaja.

Ulica P. Šubića ima širinu koridora od cca. 25 metara. Ulica je dvosmjerna, proteže se u smjeru sjeveroistok-jugozapad, s obostranim nogostupom i tramvajskom prugom po sredini. S istočne strane moguće je uzdužno parkiranje u razini kolnika, a sa zapadne strane, uzdužno uz Tvorničku zgradu Gorica na razini pješačkog hodnika i sjevernije od kolnog ulaza u blok do zgrade na adresi Ulica P. Šubića 67, koso u razini kolnika. Uz jugoistočnu granicu koridora ulice posađen je drvoredni niz 10 stabala.

Martićeva ulica smještena je uz južnu granicu obuhvata UPU-a, u smjeru istok-zapad, sa širinom koridora od cca. 18-21 metar. Dvosmjerna je na predmetnom potezu, s obostranim pješačkim hodnikom te uzdužnim parkiranjem u razini kolnika i ulazom na javno parkiralište na sjevernoj strani.

Ulica M. Derenčina se proteže u smjeru sjever-jug i na predmetnom potezu ima širinu koridora cca. 15-16 metara. Jednosmjerna je u pravcu juga s obostranim pješačkim hodnikom, a parkiranje je omogućeno uzdužno u razini pješačkog hodnika s istočne strane.

Biciklističkih staza u obodnim prometnicama nema, s obzirom na složenost prometne situacije i nedostatak adekvatnog prostora koji bi omogućavao nesmetano kretanje pješaka i biciklista.

1.1.3.2. INFRASTRUKTURA

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

VODOOPSKRBA

U dijelu Vlaške ulice između Trga E. Kvaternika i Ulice M. Derenčina izgrađeni su vodoopskrbni cjevovod SL DN 250 mm (iz 1958.g.) i SL DN 150 mm (iz 1993.g.).

U dijelu Ulice P. Šubićeva, od Trga E. Kvaternika do Martićeve ulice, izgrađen je magistralni vodoopskrbni cjevovod SL 500 mm i vodoopskrbni cjevovod SL DN 200 (iz 1994.g.), u dijelu Martićeve ulice između Ulice P. Šubićeva i Ulice M. Derenčina izgrađen je vodoopskrbni cjevovod SL DN 200 mm (iz 1986.g.), a u Ulici M. Derenčina na potezu od Martićeve prema Vlaškoj ulici izgrađeni su vodoopskrbni cjevovodi SL DN 200 mm (iz 1986.g.) i SL DN 100 mm (iz 1910.g.).

ODVODNJA

U okolnim prometnicama izgrađeni su javni kanali (kolektori) profila Ø 100/150, 50/75, 40/60 i 40 cm.

Na predmetnom je području usvojen mješoviti sustav odvodnje – zajedno, jednim sustavom javnih kanala odvode se sanitarne, tehnološke i oborinske otpadne vode.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TRAFOSTANICE

U zoni obuhvata nalazi se postojeća srednjonaponska i niskonaponska mreža te dvije trafostanice: TS 91 Badel na k.č. 6340 te TS 817 na k.č. 6342, obje k.o. Centar.

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

DISTRIBUCIJA PRIRODNOG PLINA

U zoni obuhvata UPU-a i unutar samog obuhvata izgrađena je niskotlačna plinska mreža te niskotlačni kućni priključci.

TOPLOVODNA MREŽA

Toplovodna mreža je dovedena u neposrednu blizinu obuhvata UPU-a, jugozapadno do poslovne zgrade na uglu Martićeve ulice i Ulice M. Derenčina.

ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U zoni obuhvata UPU-a izgrađena je elektronička komunikacijska mreža.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

1.1.4.1. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Konzervatorskom podlogom, koja je sastavni dio ovog UPU-a, valorizirane su zelene površine u i neposredno uz obuhvat UPU-a te je navedeno:

Blok je vizualno definiran drvodrednim potezima uz Vlašku ulicu. Ovi kvalitetni drvodredni nizovi javora, nastali 1993. i 2007.g. element su zelene komponente kao integralnog dijela graditeljskog nasljeđa kulturne baštine u cjelini te pridonose afirmaciji ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju njezin identitet te definiraju urbanističku matricu i vrijednost prostora.



slika 29. drvoređi u Vlaškoj ulici (snimljeno 05.09.2022.)

Predmetni blok uglavnom je karakteriziran izostankom kvalitetnih krajobrazno uređenih površina, parkova, dvorišnih vrtnih površina ili vrijednih soliternih stabala. Izuzetak predstavlja kvalitetna grupacija visokostablašica javora i lipe na krajnjem sjeveroistočnom dijelu obuhvata, u dvorišnom prostoru objekata na adresi Trg Eugena Kvaternika 12 i Ulica Pavla Šubića 67-69.



slika 30. grupacija visokostablašica u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu obuhvata (snimljeno 02.09.2022.)

Konzervatorskom podlogom određena je zaštita i očuvanje u cijelosti navedenih zelenih površina.



slika 31. Lokacije zaštićenih zelenih površina u i neposredno uz obuhvat UPU-a (izvor: Konzervatorska podloga)

Na području obuhvata, kao niti u kontaktnom području UPU-a, nema prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode⁹, no u kontaktnom području mjerama GUP-a kao parkovna arhitektura štiti se Park Bartula Kašića, jugoistočno od obuhvata, i Park 100. brigade HV, jugozapadno.

1.1.4.2. KULTURNO-POVIJESNE CJELINE

Područje obuhvata UPU-a nalazi se na području povijesne graditeljske cjeline Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, zona zaštite "B" – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture. Prema odredbi iz članka 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara¹⁰ propisano je da prostorni planovi, ovisno o vrsti i području obuhvata, obavezno sadrže podatke iz konzervatorske podloge sa sustavom mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara koja se nalaze na području obuhvata plana.

Za potrebe izrade UPU-a Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode Grada Zagreba izradio je Konzervatorsku podlogu, u sklopu koje je provedena inventarizacija i konzervatorska valorizacija prostornih obilježja graditeljske strukture unutar bloka.

U Konzervatorskoj podlozi je navedeno da se *valorizacija građevnog fonda unutar zaštićenih povijesnih cjelina provodi s ciljem očuvanja građevina kao predmeta zaštite, koji prezentira prepoznatljivi povijesni identitet sredine, te da se primjenom odgovarajućih mjera zaštite i konzervatorskih propozicija stvore pretpostavke za optimalnu spomeničku prezentaciju kako same građevine tako i zaštićene prostorne cjeline te da se kategorizacija građevnog fonda provodi primjenom osnovnih i posebnih kriterija utvrđenih u uputama nadležnog ministarstva (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Klasa: 612-08/04-01-06/03 od 31.03.2004.).*

Prema navedenom u Konzervatorskoj podlozi su utvrđeni sljedeći stupnjevi spomeničke vrijednosti i zaštite povijesne graditeljske strukture:

KATEGORIJA B0 – *Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini. To su građevine koje predstavljaju kvalitetne primjere određenih graditeljsko-tipoloških kategorija (najamne*

⁹ Narodne novine 80/13, 15/18, 14/19

¹⁰ Narodne novine 69/99, 151/03; 157/03-isp. 100/04-čl.82. Zakon o gradnji, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22

kuće, obiteljske, poslovne i sl.) i karakterističnih su građevinskih svojstava, te zamjetne arhitektonske pretenzije određenih povijesnih razdoblja, stilske pripadnosti, sve do arhitektonskih ostvarenja najnovijeg doba ili opusa pojedinih autora. U ovu su kategoriju svrstane i građevine koje su kasnijim cjelovitim rekonstrukcijskim zahvatima u vanjštini i/ili unutrašnjosti oblikovane u duhu određenoga povijesnog sloja i predstavljaju dovršenu arhitektonsku cjelinu; građevine koje su jedinstveni primjeri po kriteriju rijetkosti i kulturno-povijesne vrijednosti i vrijedna pojedinačna graditeljska ostvarenja epohe i objekti koji su, zbog kasnijih parcijalnih zahvata, dobili neprimjerene djelomične dogradnje koje su narušile skladane odnose prvotne gradnje, a na kojima je, na temelju dokumentacije izvornog stanja, moguće ponovo uspostaviti izvorno stanje.

KATEGORIJA B1 – Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja. To su građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine i objekti na kojima su kasnijim (često neprimjerenim) rekonstrukcijskim zahvatima u vanjštini i/ili unutrašnjosti izmijenjena neka izvorna obilježja (mjerilo, oblikovni elementi i sl.), a na kojima je, na temelju dokumentacije izvornog stanja, moguće ponovo uspostaviti ta obilježja.

KATEGORIJA B2 – Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja. To su građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti, graditeljsko tipoloških obilježja određenog vremena i koje su, naknadnim znatnim zahvatima, izgubile izvornost i kvalitetu, te ne pridonose spomeničkoj prezentaciji povijesnog ambijenta.

KATEGORIJA C – Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi Donjega grada i koja, po svojoj arhitektonskoj i urbanističkoj kvaliteti, nije formativna komponenta cjeline; druga gradnja u unutrašnjosti blokova (uključivo pomoćni objekti, garaže i sl.).

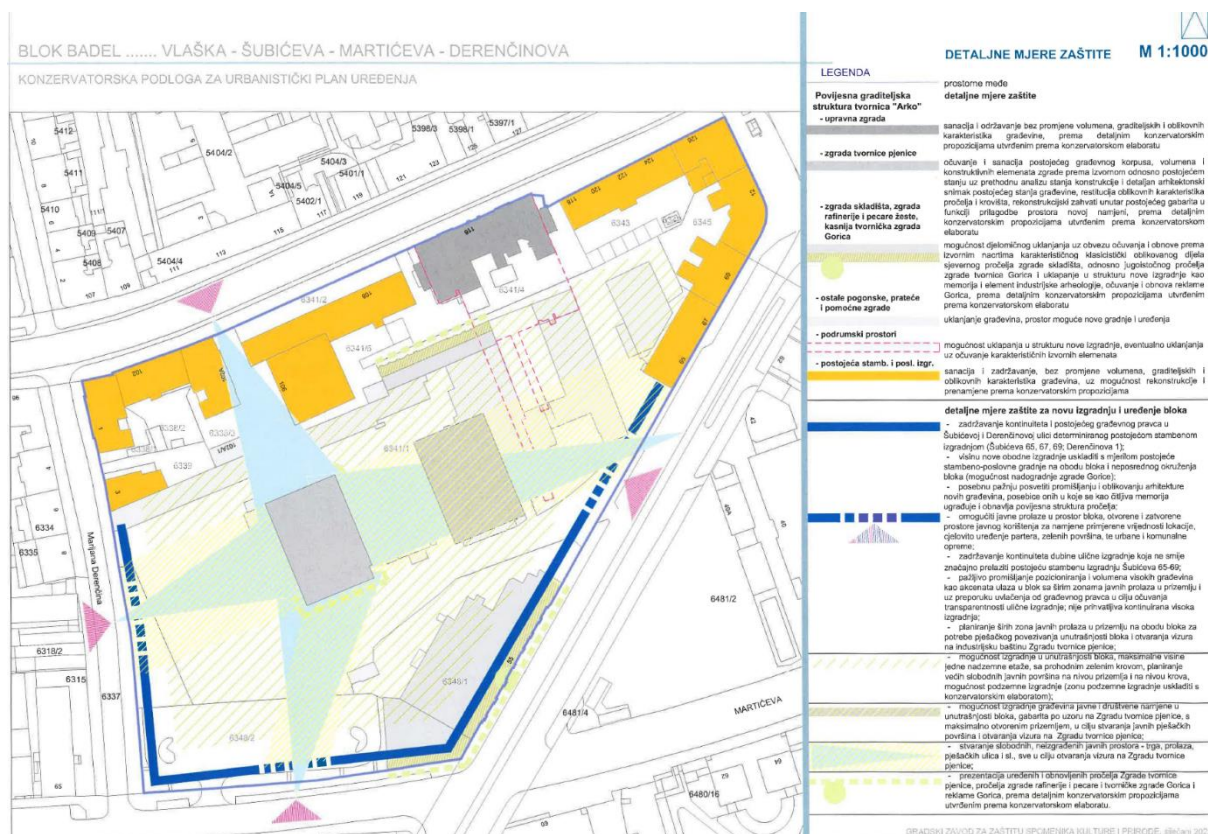
KATEGORIJA D – Recentna produkcija koja ne podliježe konzervatorskom vrednovanju - građevine sagrađene od 70-tih godina 20. stoljeća.

U nastavku su tablično navedeni podaci o postojećoj izgradnji u obuhvatu UPU-a i njihova valorizacija, sve preuzeto iz Konzervatorske podloge.

adresa	k.o. Centar k.č. br.	naziv	investitor projekt / vrijeme projekta	kategori- zacija
Ulica Pavla Šubića 65-67	6346	Stambeni blok Marijan Badel	Tvornica Marijan Badel PB Novogradnja / 1964.	B1
Ulica Pavla Šubića 69	6345	Trgovačko- stambena zgrada	- Zvonimir Vrkljan / 1939.-40.	B0
Trg Eugena Kvaternika 12	6345	Trgovačko- stambena zgrada	- Zvonimir Vrkljan / 1939.-40.	B0
Vlaška ulica 126	6344	Trgovačko- stambena zgrada	- Bogdan Petrović / 1940.	B0
Vlaška ulica 118-124	6343	Trgovačko- stambena zgrada	Tvornica Marijan Badel AB Plehati / 1958.	B1
Vlaška ulica 116	6341/4	Rezidencija i tvornička zgrada (Upravna zgrada)	Simon Bayer (V. Arko) Karl Greiner (Ignjat Fischer) / 1898. (1918.)	B0
Vlaška ulica 106-108	6341/2	Stambeno-poslovni objekt	Tvornica Marijan Badel APB Žerjavić / 1968.	B1
Vlaška ulica 102-102a/ Ulica M. Derenčin a		Kuća Benković	Ivan Benković Hinko Rieszner / 1897.	B1
Ulica M. Derenčina 3	6339	stambeno-poslovna zgrada	Marinko, Marko, Ilija i Predrag Šandro LT Plan, Nikica Ličina / 2006.	D

adresa	k.o. Centar k.č. br.	naziv	investitor projekt / vrijeme projekta	kategori- zacija
Ulica Pavla Šubića 55	6348/1	rafinerija i pecara žestice, kasnije dio tvornice Gorica	Vladimir Arko Ignjat Fischer / 1918.-19.	B2
Vlaška ulica bb	6341/1	Zgrada tvornice pjenice	Vladimir Arko Ignjat Fischer, 1918.	B0
Vlaška ulica bb	6341/1	poslovno-pogonski trakt, zgrada skladišta	Vladimir Arko Ignjat Fischer / 1926.	B2
Vlaška ulica / Šubičeva / Martičeva / Derenčinova		ostale pogonske, prateće i pomoćne zgrade	-	C

Provedenom valorizacijom te razradom mjera zaštite definiranih za svaku pojedinu kategoriju Konzervatorska podloga je definirala detaljne mjere zaštite za izradu predmetnog UPU-a.



slika 32. kartografski prikaz mjera zaštite (izvor: Konzervatorska podloga)

1.1.5. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODRUČJA (GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA)

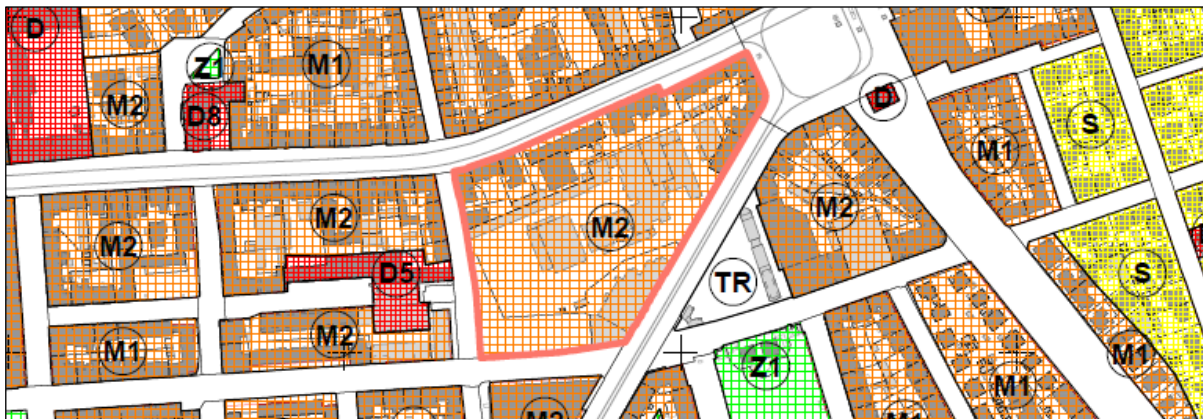
Za predmetno područje važeća prostorno-planska dokumentacija je Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba¹¹, u daljnjem tekstu: Odluka o donošenju GUP-a.

1.1.5.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Prema kartografskom prikazu GUP-a 1) KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA - izmjene i dopune 2016.:

¹¹ Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst

- na području obuhvata UPU-a određena je mješovita - pretežito poslovna namjena (M2);
- javne prometne površine razgraničene su izvan obuhvata UPU-a.



slika 33. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 1) KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA - izmjene i dopune 2016.

Sukladno članku 11. Odluke o donošenju GUP-a, 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 i iznimno stambene namjene).

Izvadak iz članka 11. Odluke o donošenju GUP-a:

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

1. stanovanje;
2. prateće sadržaje;
3. javnu i društvenu namjenu;
4. tržnice, gradske robne kuće, hotele; pošte, banke i sl.;
5. rad s komplementarnim sadržajima;
6. sport i rekreaciju;
7. javne garaže;
8. parkove i dječja igrališta;
9. posebnu namjenu;
10. i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.

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

1.1.5.2. PROMET



slika 34. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3a) Promet - izmjene i dopune 2016.

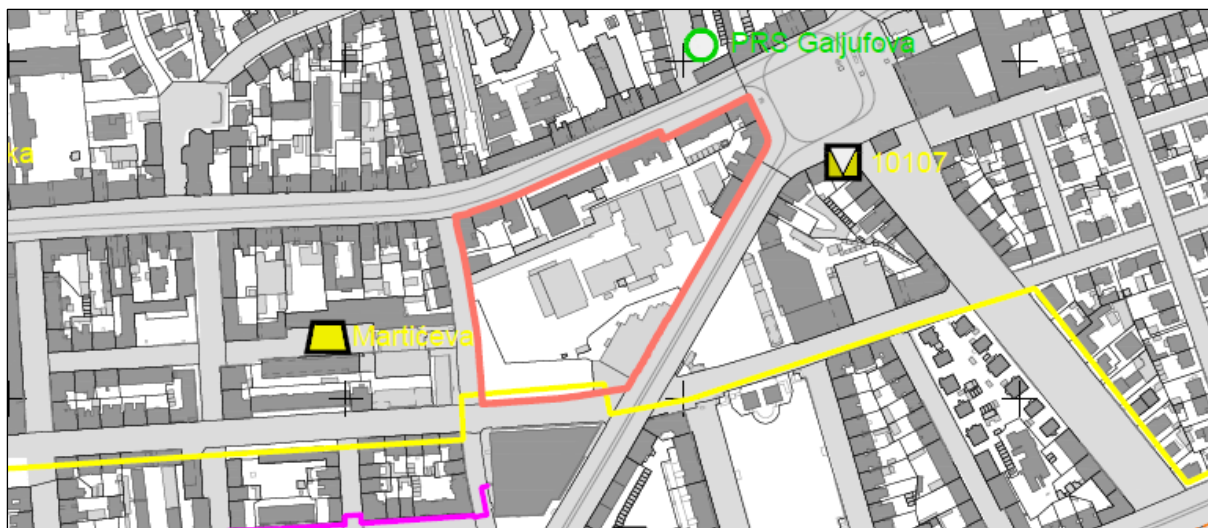
Prema kartografskom prikazu GUP-a 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3a) Promet - izmjene i dopune 2016.:

- Vlaška i Martićeva ulica utvrđene su kao glavne gradske ulice, a Ulica Marijana Derenčina i Ulica Pavla Šubića ulica te zapadni dio Trga Eugena Kvaternika kao gradske ulice;
- duž Vlaške, Martićeve i Ulice P. Šubića te zapadne strane Kvaternikovog trga planirana je biciklistička staza;
- tramvajska pruga utvrđena je u koridoru Vlaške ulice i Ulice P. Šubića te istočnog i južnog dijela Trga E. Kvaternika.

1.1.5.3. ENERGETSKI SUSTAV, POŠTA I KOMUNIKACIJE

Prema kartografskom prikazu GUP-a 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3b) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije - izmjene i dopune 2016.:

- duž južne granice obuhvata UPU-a položen je magistralni telekomunikacijski vod;
- južno od obuhvata UPU-a položen je toplovod / parovod do poslovne zgrade na jugoistočnom uglu Martićeve ulice i Ulice M. Derenčina.



slika 35. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3a) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije - izmjene i dopune 2016.

1.1.5.4. VODNOSPODARSKI SUSTAV I POSTUPANJE S OTPADOM



slika 36. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3a) Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom - izmjene i dopune 2016.

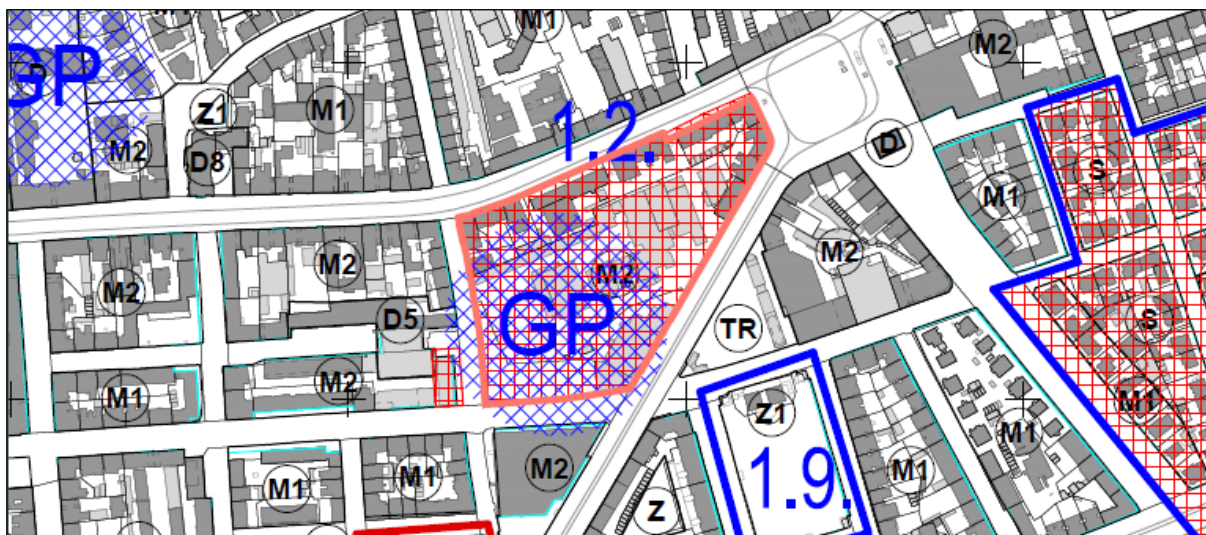
Prema kartografskom prikazu GUP-a 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 3b) Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom - izmjene i dopune 2016.:

- duž Vlaške ulice, Ulice M. Derenčina i Martićeve ulice te istočnom stranom Trga E. Kvaternika izveden je odvodni kanal otpadnih voda;
- duž Vlaške i Ulice P. Šubića te istočnog i južnog dijela Trga E. Kvaternika položen je vodoopskrbni cjevovod;
- sveukupni prostor izrade UPU-a nalazi se unutar III. zone vodozaštitnog područja – zona ograničenja i zaštite, u kojoj se primjenjuju propisane smjernice za zaštitu.

1.1.5.5. URBANA PRAVILA

Prema kartografskom prikazu GUP-a 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4a) Urbana pravila - izmjene i dopune 2016.:

- obuhvat UPU-a se nalazi u zoni primjene urbanog pravila 1.2. Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama, s iznimkom urbanog pravila i utvrđenim područjem na kojem je omogućena izrada gradskog projekta s temom prenamjene stare industrije – Blok Badel uz Kvaternikov trg;
- također je Odlukom o donošenju GUP-a Grada Zagreba, člankom 101. stavak 4. točka 4.4. prenamjena stare industrije, Blok Badel uz Kvaternikov trg utvrđen kao područje na kojem je omogućena izrada gradskog projekta.



slika 37. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4a) Urbana pravila - izmjene i dopune 2016.

GRADSKI PROJEKT

Člankom 101. Odluke o donošenju GUP-a omogućena je izrada gradskog projekta s temom prenamjene stare industrije na području Bloka Badel uz Kvaternikov trg, što je obuhvat UPU-a.

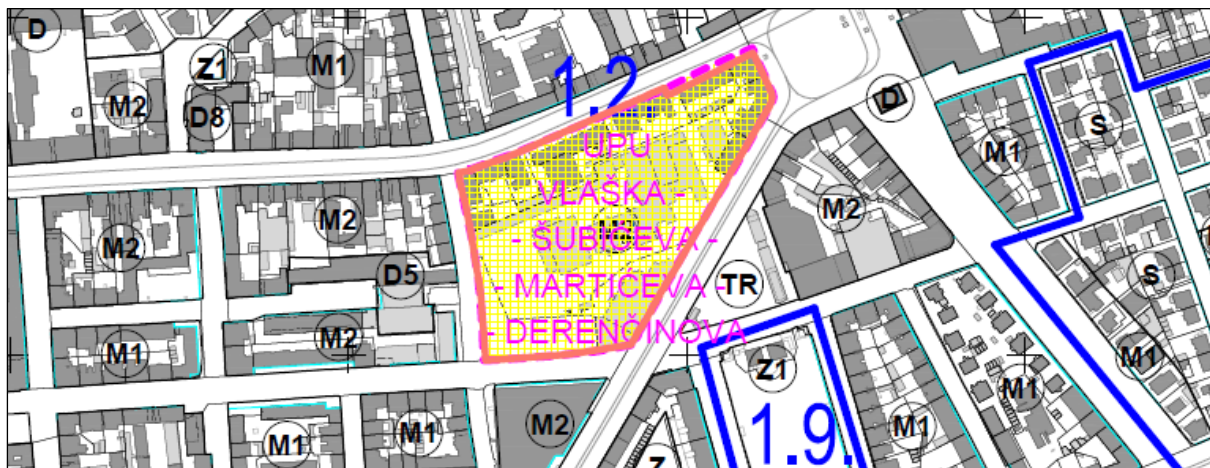
Osnovna polazišta za razradu gradskih projekata prema temama su:

(...) - prenamjena stare industrije; glavni su generativni projekti grada i mogu biti nosioci transformacije - razvoja i međusobnog povezivanja širih urbanističkih cjelina, neophodno je sačuvati istaknuta obilježja industrijske arhitekture i urbanizma (memoriju mjesta) da bi spoj nove i stare arhitekture bio povod za jedinstvena arhitektonska ostvarenja;

1.1.5.6. PROCEDURE URBANO-PROSTORNOG UREĐENJA

Prema kartografskom prikazu GUP-a 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4b) Procedure urbano-prostornog uređenja - izmjene i dopune 2016.:

- obuhvat UPU-a se nalazi u zoni obveze donošenja Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčina.



slika 38. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4b) Procedure urbano-prostornog uređenja - izmjene i dopune 2016.

U članku 59. Odluke o donošenju GUP-a navode se sljedeće Programske smjernice za predmetni UPU:

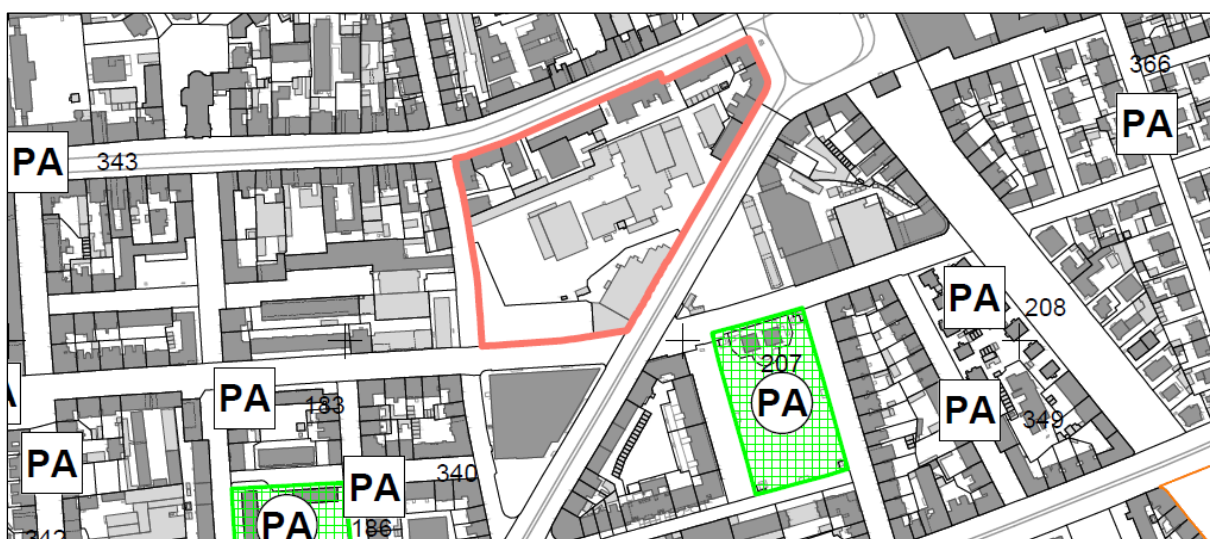
Programske smjernice:

9. UPU Vlaška - Šubičeva - Martičeva - Derenčinova

- zadržavanje mješovite namjene;
- uređenje i dovršenje, uz rušenje i novu gradnju uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina;
- zaštita i obnova zgrada bivše tvornice Badel iz doba razvoja zagrebačke industrije;
- prenamjena u poslovno-prodajne prostore i prostore kulture, primjerene gradskom središtu;
- nova gradnja javne, stambene, trgovačke, poslovne namjene;
- najveći k_i uskladiti s pretežitim k_i bloka;
- uz obveznu i prioritetnu izradu detaljne konzervatorske podloge ili studije bloka;
- uređenje prostora prema gradskom projektu.

1.1.5.7. ZAŠTIĆENI I EVIDENTIRANI DIJELOVI PRIRODE

Prema kartografskom prikazu GUP-a 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode - izmjene i dopune 2016. u obuhvatu UPU-a nema zaštićenih i evidentiranih krajobraznih i prirodnih vrijednosti.

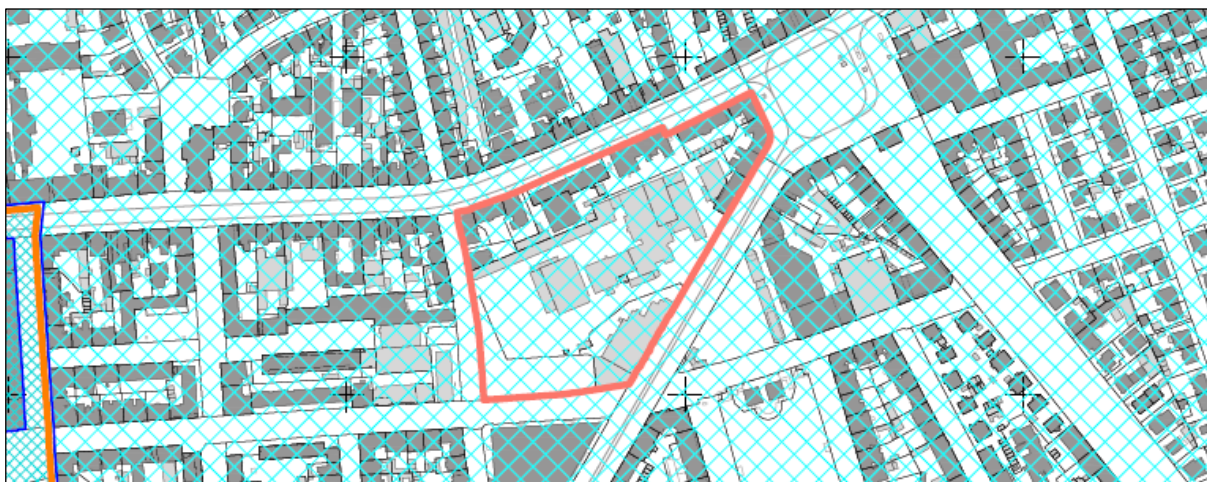


slika 39. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode - izmjene i dopune 2016.

1.1.5.8. NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

Prema kartografskom prikazu GUP-a 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4d) Nepokretna kulturna dobra - izmjene i dopune 2016.:

- obuhvat UPU-a se nalazi unutar Povijesne urbane cjeline grad Zagreb - zone sustava zaštite 'B' – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture, što je utvrđeno valorizacijom kao zona s vrijednom prostornom i pretežno očuvanom kvalitetnom graditeljskom strukturom; na području zone sustava zaštite 'B' primjenjuje se konzervatorska zaštita očuvanih elemenata povijesne urbane strukture i pejzažnih vrijednosti te očuvanih pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina.



slika 40. GUP – izvod iz kartografskog prikaza 4) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, 4d) Nepokretna kulturna dobra - izmjene i dopune 2016.

Povijesne graditeljske cjelina (Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, zona 'B' - područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture) upisana je u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1525.

Sukladno tome, na njega se primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara¹², odnosno mjere koje su definirane Konzervatorskom podlogom.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Predmetni obuhvat je u razvoju grada Zagreba dugo zanemaren, velikim dijelom i zbog nedefiniranih urbanističkih uvjeta prenamjene napuštene zone industrije iako je njegov potencijal vrlo velik.

Značajan dio postojeće izgradnje, raspoređen po cijelom obuhvatu UPU-a, štiti se smjernicama GUP-a i Konzervatorske podloge i njega je moguće revitalizirati jedino očuvanjem, obnavljanjem, sanacijom i rekonstrukcijom. Zajedno s novom gradnjom unutar i po obodu bloka te novom namjenom rekonstruirane postojeće izgradnje trebalo bi omogućiti ponovno uključivanje zanemarenih prostora u tkivo i život grada.









S obzirom da predmetni prostor ima veliku ulogu i vrijednost u matrici i slici grada, novu i rekonstruiranu gradnju treba uklopiti u povijesnu urbanu cjelinu te stvoriti kvalitetne prostorne odnose i visoke ambijentalne vrijednosti. Potrebno je odrediti optimalan način korištenja, uređenja i zaštite prostora kako bi se cijeli blok integrirao u postojeći urbani krajobraz te doprinio urbanom standardu.











Vrlo veliki potencijal leži u unutrašnjosti bloka koja treba postati novi prostor u javnom korištenju uz obnovljenu i prenamijenjenu zaštićenu izgradnju te tako omogućiti njezinu kvalitetnu prezentaciju i vraćanje u funkciju.

¹² Narodne novine 69/99, 151/03; 157/03-ispravak, 100/04-čl.82. Zakon o gradnji, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22



LEGENDA:

-  OBUHVAT ZA IZRADU UPU-a
-  POSTOJEĆA IZGRADNJA (stambena i poslovna)
- zadržava se
-  ZAŠTIĆENA INDUSTRIJSKA BAŠTINA
- OBJEKTI I DIJELOVI OBJEKATA
-  1 UPRAVNA ZGRADA
- zadržava se
-  2 TVORNICA PUNJENICE
- prenamijena
-  3 TVORNICA GORICE
- očuvanje pročelja i reklame
-  4 SKLADIŠTE
- očuvanje pročelja
-  ZONA ZAŠTITE PROČELJA

-  ZONA NOVE GRADNJE I PRENAMIJENE
POSTOJEĆE INDUSTRIJSKE BAŠTINE
-  ZONA MOGUĆE NOVE GRADNJE
/ maksimalna katnost P+6
-  ZONA MOGUĆE NOVE GRADNJE (načelna pozicija)
/ maksimalna katnost P+10
-  MAKSIMALNI GRABEVNI PRAVAC
PO OBODU BLOKA
-  PREPORUČENI GRABEVNI PRAVAC
-  ZONA MOGUĆE NOVE DVORIŠNE GRADNJE
/ maksimalna katnost P
-  ZONA MOGUĆE NOVE DVORIŠNE GRADNJE
/ maksimalna katnost P+3
-  PJEŠAČKA POVRŠINA
-  MOGUĆI PJEŠAČKI PROLAZI
-  ZONE MOGUĆIH
KOLNIH I PJEŠAČKIH ULAZA

slika 41. programske smjernice iz Programa za UPU

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Polazeći od utvrđene teme gradskog projekta: izgradnja na prostoru uz glavne gradske ulice 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 sustav građevinskih pravaca, ritam pročelja, kolorističke obrade i načini korištenja partera, vizure i mjerila, izradom UPU-a potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- 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;
- stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada i kvalitetu života u njemu;
- 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 smjericama 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 (javnih i društvenih) događanja te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika;
- naglašavanje identiteta bloka, zadržavajući postojeće raznolikosti visina uličnih građevina, postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje bez dijeljenja bloka novim ulicama, osiguranje javnih pješačkih prolaza, otvorenih i zatvorenih, javnih prostora u bloku te cjelovito uređenje partera i zelenih površina.

U konačnici, realizirani projekt treba naglasiti identitet bloka i njegovu pripadnost širem prostoru Trga E. Kvaternika te uspostaviti skladan odnos izgrađenih i neizgrađenih prostora i skladan odnos prema okolnom gradskom tkivu. Činjenica da se radi o zadnjem prostoru namijenjenom većoj gradnji u ovom dijelu gradskog središta ne treba biti razlog za izgradnju potaknutu samo financijskim efektima već ostvarenje nove gradske vrijednosti u ovom prostoru. To se odnosi i na očuvanje nasljeđa industrijske arhitekture sukladno konzervatorskim smjericama.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Gradska četvrt Donji Grad obuhvaća najuže gradsko središte, najgušće nastanjeni dio grada u kojemu je koncentrirana glavnina javnog, posebice kulturnog života Zagreba. Međutim popisi stanovništva u zadnjih 30 godina pokazuju kako rezidencijalna funkcija ovoga prostora postupno slabi u korist sve bogatijem poslovnom, kulturnom i raznolikom drugom javnom životu, čime Zagreb slijedi trend već zapažen u velikim gradovima širom svijeta.

broj stanovnika i gustoća stanovništva za gradsku četvrt Donji Grad (površina 3,02 km²)
(izvor: statistički ljetopisi Grada Zagreba, za 2021. – prvi rezultati Popisa)

godina popisa stanovništva	broj stanovnika	gustoća
1991.	57.208	18.943 st/km ²
2001.	45.108	14.936 st/km ²
2011.	37.024	12.259 st/km ²
2021.	31.148	10.313 st/km ²

2.1.1.1. PROCJENA BROJA STANOVNIKA

Procjenu je potrebno provesti na dvije razine:

- za postojeće stambene i stambeno poslovne zgrade u pretežito dovršenom dijelu bloka i
- za planirane zahvate unutar užeg obuhvata UPU-a (u obuhvatu provedenog gradskog projekta).

POSTOJEĆE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE

Za postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine u pretežito dovršenom dijelu bloka izračunata je ukupna građevna bruto površina, koja iznosi približno 26.816 m², od čega je udio stambene namjene u rasponu od 60% do 80%. Stvarni udio teže je procijeniti s obzirom da je mnogo stambenih jedinica zapravo poslovne namjene (odvjetnički uredi, privatne poliklinike i sl.). Prema normativu od 1 stan / 100 m² bruto površine procjena bi iznosila ukupno 178 stanova. Ipak, zbog detaljnijeg uvida izrađena je procjena broja postojećih stanova na temelju terenskog obilaska, te je evidentirano približno 220 stanova. Na temelju normativa 3 stanovnika / stan, broj stanovnika postojećeg pretežito dovršenog dijela bloka iznosi od 534 do 660, odnosno proračunski 600 stanovnika.

k.č. (k.o.Centar)	adresa / namjena	tlocrtna površina zgrade m ²	visina zgrade	GBP m ²	pretpostavljeni udio stambene namjene (izražen brojem etaža)	GBP stambene namjene m ²	GBP poslovne namjene m ²	proračunski broj stanova	broj stanova utvrđen terenskim obilaskom
6339	Derenčinova 3 poslovna zgrada	226	5	1.130,00	-	-	1.130,00	-	
6339	Derenčinova 3 poslovna zgrada - ulaz u garažu	33	1	33,00	-	-	33,00	-	
6338/1	Derenčinova 1 stambena zgrada	308	4	1.232,00	3	24,00	308,00	9,2	13
6338/2	Vlaška 102 stambena zgrada	287	4	1.148,00	3	861,00	287,00	8,6	8
6338/3	Vlaška 102a stambena zgrada	300	4	1.200,00	3	900,00	300,00	9,0	8
6341/5	Vlaška 102a/1 dvorišna zgrada - poslovna	156	1	156,00	-	-	156,00	-	
6341/2	Vlaška 106-108 zgrada mješovite uporabe _niži volumen poslovne namjene	634	3	1.902,00	-	-	1.902,00	-	
6341/2	Vlaška 106-108 zgrada mješovite uporabe _stambeni neboder	541	12	6.492,00	10	5.410,00	1.082,00	54,1	78
6341/2	Vlaška 106-108 zgrada mješovite uporabe _garaža (ulaz)	44	1	44,00	-	-	44,00	-	
6341/2	Vlaška 106-108 zgrada mješovite uporabe _dvorišna zgrada	42	1	42,00	1	42,00	-	-	1
6341/4	Vlaška 116 kuća	845	2	1.690,00	-	-	1.690,00	-	
6341/4	Vlaška 116 nadstrešnica (parkiranje)	45	1	45,00	-	-	45,00	-	
6343	Vlaška 118-124 zgrada mješovite uporabe	468	6,75	3.159,00	5,75	2.691,00	468,00	26,9	29
6343	Vlaška 118-124 garaže	143	1	143,00	-	-	143,00	-	
6342	trafostanica	8	1	8,00	-	-	8,00	-	
6344	Vlaška 126 zgrada mješovite uporabe	370	6	2.220,00	5	1.850,00	370,00	18,5	16

k.č. (k.o.Centar)	adresa / namjena	tlocrtna površina zgrade m ²	visina zgrade	GBP m ²	pretpostavljeni udio stambene namjene (izražen brojem etaža)	GBP stambene namjene m ²	GBP poslovne namjene m ²	proračunski broj stanova	broj stanova utvrđen terenskim obilaskom
6345	Kvaternikov trg 12 zgrada mješovite uporabe	349	5,75	2.006,75	4,75	1.657,75	349,00	16,6	19
6345	Šubičeva 69 zgrada mješovite uporabe	303	5,75	1.742,25	4,75	1.439,25	303,00	14,4	20
6346	Šubičeva 65-67 zgrada mješovite uporabe	359	6,75	2.423,25	5,75	2.064,25	359,00	20,6	28
UKUPNO				26.816,25		17.839,25	8.977,00	178	220

PLANIRANI POSLOVNI-STAMBENI SKLOP U SREDIŠNJEM I JUGOZAPADNOM DIJELU OBUHVATA

Sukladno Odluci o realizaciji gradskog projekta Blok Badel na području užeg obuhvata planira se oko 25-35% ukupne GBP za stambenu namjenu. Kroz detaljniju razradu urbanističkog rješenja planirana je realizacija dva pretežito stambena zahvata: M1-1 uz ulicu M. Derenčina i M1-2 uz ulicu P. Šubića, a određeni postotak predviđa se i u pretežito poslovnom zahvatu M2-2 uz Martičevu ulicu. Ukupna planska bruto GBP namijenjena stanovanju iznosi približno 17.060 m², iz čega proizlazi proračunski 171 stan, odnosno 515 stanovnika.

Zaključno se može konstatirati da se predviđa porast broja stanovnika za približno 500 stanovnika, čime bi na području obuhvata stanovalo približno oko 1100 stanovnika. Realizacija predviđenih sadržaja stambene, poslovne, komercijalne i kulturne namjene djelomično će utjecati na demografsku sliku područja obuhvata, ali neće značajno utjecati na ukupnu gustoću stanovništva gradske četvrti.

2.1.1.2. PREDŠKOLSKE I ŠKOLSKE USTANOVE

Pri gradnji predškolskih ustanova primjenjuje se sljedeći normativ: broj djece predškolske dobi iznosi 8% ukupnog broja stanovnika, a obuhvat u ustanovama je 76%. Obzirom na pretpostavljeni broj od oko 1100 stanovnika unutar područja obuhvata, očekuje se oko 67 djece predškolske dobi koje treba zbrinuti u predškolsku ustanovu. Stoga se potrebe zbrinjavanja navedenog broja djece predlaže riješiti u sklopu nove stambene gradnje.

Za izračun broja djece školske dobi primjenjuje se normativ 10% od ukupnog broja stanovnika, što znači oko 110 djece. Pretpostavljeni broj djece školske dobi prihvatit će postojeća osnovnoškolska ustanova zapadno od područja obuhvata.

Navedene pretpostavke potvrđene su i očitovanjem Gradskog ureda za obrazovanje¹³ kojim se predlaže planiranje predškolske ustanove (područnog objekata) unutar zgrade drugog sadržaja, kapaciteta 3 odgojne skupine sa popratnim sadržajima, a za potrebe osnovnoškolskog odgoja prostorni kapaciteti se mogu osigurati u Osnovnoj školi Matka Laginje.

S obzirom da su dopisom predloženi kapaciteti predviđeni za potrebe naselja od cca 1000 stanovnika, a navodi se da ukoliko se u sklopu izrade UPU-a izmijeni očekivani broj stanovnika da je potrebno korigirati predloženi kapacitet predškolske ustanove, zbog neznatno većeg planiranog broja djece (1100 stanovnika / 67 djece predškolske dobi), ali i nedostatnosti mreže predškolskih ustanova šireg prostora, planom se predviđa realizacija predškolske ustanove za 4 odgojne skupine i prateće sadržaje.

¹³ KLASA: 350-02/20-003/6, URBROJ: 251-10-24-20-2 od 26. studenog 2020. godine

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Osnovna prostorna organizacija područja obuhvata UPU-a u potpunosti je definirana postojećim obodnim prometnicama određenima GUP-om kao glavne gradske ulice (Vlaška i Martićeva ulica) i gradske ulice (Trg Eugena Kvaternika, Ulica Pavla Šubića i Ulica Marijana Derenčina). Takva prostorna organizacija gradskog prostora u skladu je s GUP-om definiranim pojmom bloka.

Na području UPU-a predviđa se zadržavanje postojeće izgradnje u pretežito dovršenom sjevernom dijelu bloka i djelomična transformacija prostorne strukture bivšeg industrijskog kompleksa tvornice Badel / Arko u središnjem i južnom (obuhvat provedenog gradskog projekta u grafičkom dijelu UPU-a), pri čemu se planira uklanjanje većine pogonskih građevina osim posebno istaknutih primjera industrijske baštine: Zgrade tvornice pjenice te jugoistočno pročelje Tvorničke zgrade Gorice i sjeverno pročelje Zgrade skladišta, sukladno konzervatorskim smjernicama.

Tipologija planirane prostorne strukture na području obuhvata UPU-a je definirana prvonagrađenim natječajnim radom, kojim je planirano dovršenje blokovske strukture kontinuiranom rubnom izgradnjom bloka u najvećem dijelu prostora uz dva prostorna visinska akcenta kao protuteža stambenom neboderu na adresi Vlaška ulica 106. Prekidi nadzemne strukture oboda bloka su planirani radi omogućavanja vizualnih prodora u unutrašnjost bloka odnosno na Zgradu tvornice pjenice (sukladno konzervatorskim smjernicama).

Odabir gospodarske strukture proizlazi iz odrednica GUP-a, kojim je područje UPU-a određeno mješovitom - pretežito poslovnom namjenom (M2), te detaljnije iz Odluke o realizaciji GP i Programa za UPU kojima su okvirno definirani omjeri planiranih namjena na užem području obuhvata (zoni gradskog projekta):

- poslovna namjena (oko 25 -35% ukupnog GBP-a);
- stanovanje (oko 25 -35% ukupnog GBP-a);
- trgovine (oko 20 -25% ukupnog GBP-a);
- hotel (oko 5-10% ukupnog GBP-a);
- ugostiteljstvo;
- javna i društvena namjena (oko 10 -15% ukupnog GBP-a);
- ostali prateći sadržaji.

Predlaže se cjelovita prostorna, oblikovna i sadržajna revitalizacija područja obuhvata UPU-a u poslovno-stambeni blok, s prevladavajuće poslovnim sadržajima te značajnim udjelom javnih i društvenih sadržaja koji nedostaju u ovom dijelu grada, uz podizanje urbanog standarda i atraktivnosti predmetne zone za postojeće i buduće korisnike.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.1.3.1. PROMETNI SUSTAV

Sagledavajući trenutni sustav prometa neposredno uz i unutar obuhvata UPU-a, cilj je za sve izgrađene dijelove bloka zadržati pozicije i širine postojećih kolnih pristupa i nogostupa čiji položaj je utvrđen unutar granica koridora javne prometne površine pojedine obodne ulice koja omeđuje obuhvat UPU-a.

Za uži obuhvat UPU-a (obuhvat provedenog gradskog projekta) nužno je definirati način priključenja budućih sadržaja na javnu prometnu površinu, uvjete kretanja kolnog i kolno-pješачkog prometa te način zadovoljenja potreba prometa u mirovanju, a sve u svrhu sigurnog korištenja prostora za sve sudionike u prometu i bez dodatnog narušavanja trenutnog stanja prometnog sustava.

2.1.3.2. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U kontekstu potreba budućih (novih) korisnika na području obuhvata UPU-a za priključkom na elektroničku komunikacijsku mrežu, cilj je omogućiti njihov priključak na postojeću mrežu izvedenu u obodnim ulicama. Ako se pokaže potreba za eventualno proširenje / rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture / mreže potrebno je voditi računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže te da se omogućí uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

2.1.3.3. VODOOPSKRBA I ODVODNJA

Novim građevinama na području obuhvata UPU-a neophodno je osigurati priključak na postojeći sustav javne vodoopskrbe i zadovoljavajuće količine vode iz sustava za sanitarne i protupožarne potrebe te osigurati priključak na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda.

2.1.3.4. ELEKTROOPSKRBA

Uvažavajući planiranu izgradnju na promatranom području, cilj je omogućiti priključak na postojeću niskonaponsku elektroenergetsku mrežu, te ukoliko u postojećim trafostanicama nema dovoljno kapaciteta za buduće potrebe, omogućiti gradnju nove sredjenaponske mreže s dostatnim kapacitetima za planiranu gradnju.

2.1.3.5. DISTRIBUCIJA PRIRODNOG PLINA

U skladu s najnovijim promišljanjima energetske tranzicije grada u smjeru implementacije zelenih politika niskouglijinog razvoja, cilj je minimalizirati izravno korištenje fosilnih goriva kao i korištenje bilo kakvih procesa izgaranja koji uzrokuju stvaranje stakleničkih plinova i/ili polutanata za proizvodnju energije za grijanje, hlađenje i pripremu potrošne tople vode. U navedenom kontekstu UPU-om je potrebno provesti redukciju ovisnosti prostora o prirodnom plinu kao energentu uz moguće njegovo zadržavanje samo u izgrađenim dijelovima bloka.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI BLOKA

Prostor unutar obuhvata UPU-a predstavlja povijesno nasljeđe kraja 19. i početka 20. stoljeća kada se od gradske periferije s tvorničkim postrojenjima postepeno pretvara u donjogradski stambeni blok.

Iz unutarnjih sukoba namjene (proizvodna – stambena) i tipologije (tvornički pogon – zatvoreni blok) proizlazi i danas zatečena građevna struktura koju karakterizira interferencija različitih graditeljskih stilova i različitih vremenskih razdoblja: stambene i poslovne zgrade s kraja 19. st. (Upravna zgrada tvornice, stambene zgrade u sjeverozapadnom dijelu bloka), tvorničke zgrade kontinuirano pregrađivane do konca 1920.-tih godina, te četverokatne i peterokatne trgovačko-stambene zgrade u sjeveroistočnom dijelu prema Trgu E. Kvaternika građene od 1939. do 1960. godine.

Šezdesetih godina 20. st. gradnjom dvokatne poslovne zgrade s tornjem (Pr+12) u potezu Vlaške ulice dovršen je i formiran sjeverni obod bloka. Recentnim urbanističkim (natječaj i studije) i graditeljskim zahvatima izvršena je transformacija i uređenje neposrednog okruženja bloka - gradski blokovi sjeverno od Vlaške ulice i južno od Martičeve ulice, prostor tržnice istočno od Ulice P. Šubića te prostor Trga E. Kvaternika. Na zapadnom obodu bloka, na lokaciji Derenčinova 3, izgrađena je 2012. suvremena stambeno-poslovna četverokatnica.

Potreba transformacije ovog područja, uz očuvanje i obnovu pojedinih graditeljskih struktura koje dokumentiraju povijesnu industrijsku baštinu lokacije, te formiranje novih, javnih gradskih prostora na području bivše tvornice Badel / Arko, pokazala se već 1970.-ih godina kada je prestala proizvodnja bezalkoholnih pića, a intenzivirala se urbanističko-arhitektonskim studijama i natječajima od 1990.-ih nadalje.

Ovim je UPU-om, polazeći od konzervatorskog načela očuvanja pojedinih prostorno i oblikovno vrijednih povijesnih građevina, vrijednosti i stupnja očuvanosti izvornih graditeljskih i oblikovnih obilježja, specifične namjene, kao i povijesne urbanističke vrijednosti te potrebe očuvanja povijesnog identiteta prostora, potrebno utvrditi mjere zaštite, u skladu s konzervatorskim smjernicama, koje će biti sastavni dio Odredbi za provođenje ovog UPU-a.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA BLOKA

Jedna od temeljnih zadaća prostornog uređenja je zaštita prostora kao potrošne kategorije, pa stoga, gdje god je to moguće, nove sadržaje treba skladno i svrsishodno uklopiti u postojeću urbanu sredinu.

Osnovni cilj uređenja područja obuhvata UPU-a je stvaranje prostornih preduvjeta za oblikovanje cjelovite prostorne strukture, uz očuvanje prirodnih i povijesnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite i očuvanja. Sva buduća izgradnja

treba se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u postojeći vrijedan predio i planiranu cjelinu bloka.

Ciljevi prostornog uređenja na razini samog bloka su:

- očuvati povijesne vrijednosti Bloka Badel, kao i povijesnog ambijenta i kontinuiteta duha mjesta, na način da se omogući sanacija i rekonstrukcija Zgrade tvornice pjenice, te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorica i Zgrade skladišta;
- očuvati prostorna obilježja Bloka Badel kao donjogradskog bloka formiranjem obodne strukture, poštujući građevne linije i zadane visine izgradnje;
- odrediti uvjete i način gradnje za gradnju po obodu bloka, uz mogućnost ostvarivanja dva prostorna visinska akcenta (u zahvatima uz Martićevu ulicu i Ulicu P. Šubića) koji će (tragom prvonagrađenog rada na natječaju iz 2012. godine) uspostaviti dijalog s postojećim stambenim neboderom na adresi Vlaška ulica 106, te doprinijeti novom identitetu bloka stvaranjem novih prostornih odnosa i ambijentalnih vrijednosti;
- odrediti uvjete i način gradnje za interpolaciju u unutrašnjosti bloka koja će svojim javnim i društvenim sadržajima u zatvorenim i na otvorenim prostorima revitalizirati ne samo blok nego cijeli dio grada;
- omogućiti realizaciju poslovnih i komercijalnih sadržaja u prizemlju novoplaniranih obodnih građevina te uređenje zelenih krovova i zidova koji su dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju;
- odrediti mjere zaštite i očuvanja, te uvjete rekonstrukcije;
- omogućiti djelomično uklanjanje postojeće gradnje (bivših pogonskih prostora) koja nije primjerena bloku, te omogućiti formiranje javnih otvorenih i parkovnih prostora u unutrašnjosti bloka uz Zgradu tvornice pjenice;
- osigurati prostorne preduvjete za uređenje mreže pješačkih tokova kroz blok koju prati visok standard hortikulturno uređenih površina.

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

(U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA)

Racionalno korištenje prostora se osigurava izradom, usvajanjem i neposrednim provođenjem prostornog plana, u ovom slučaju predmetnog UPU-a. U njega je potrebno ugraditi mjere kojima se postiže najveća moguća kvaliteta svih elemenata vezanih uz zadanu namjenu prostora, radi njegovog ispravnog korištenja.

Planom treba zaštititi identitet prostora, krajobrazno i kulturno-povijesno naslijeđe.

U korištenju prostora mora se postići njegova učinkovita funkcionalna organizacija kroz provedbu i uvažavanje sljedećih mjera:

- objektivno sagledavanje potreba za prostorom, procjenom demografskih kretanja i potreba te drugih obilježja ili posebnosti;
- precizno inventariziranje infrastrukturnih datosti (prometnice, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, elektroničke komunikacije i dr.) i procjenu potrebnih i/ili poželjnih infrastrukturnih zahvata kako bi se postigli najviši suvremeni standardi u opremanju prostora;
- zadržavanje i očuvanje prostornih odnosa definiranih tijekom povijesti, koji se manifestiraju u cjelovitoj slici prostora kao kulturnog krajolika;
- uspostavljanje harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta, kao i planiranim sadržajima neposredne okolice, koji se kao uvjeti višeg reda repliciraju u obliku koridora ili sličnih prostornih značajki.

S obzirom na to da se ovim urbanističkim rješenjem oblikuje vrlo vrijedan gradski prostor, kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje, potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjerenog vrijednosti i značenju lokacije u urbanom prostoru grada. Uređenje prostora i novu gradnju potrebno je planirati tako da se postigne izgrađenost bez zatvaranja unutrašnjosti bloka omogućavajući njegovo javno korištenje.

Ograničeni kapaciteti i izgrađenost uvjetuju urbanističko rješenje s racionalnim zauzećem uz zaštitu prirodnog prostora.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA BLOKA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Urbanističkim rješenjem će se predvidjeti prostorno-planski preduvjeti za sustavno unapređenje uređenosti i opremljenosti bloka i ostalih sadržaja, značajnom transformacijom predmetnog područja.

Kvalitetna prometna i komunalna infrastruktura temeljni su ciljevi uređenja prostora. Organizacija prometa treba omogućiti jednostavno pristupanje sadržajima i orijentaciju u prostoru. Organizaciju prostora i opremanje infrastrukturom treba planirati na način da se omogući jednostavna realizacija priključka korisnika na istu.

Porast broja stanovnika i korisnika predmetnog bloka utjecat će na šire područje u smislu opterećenja prometne i komunalne infrastrukturne mreže. Iz tog razloga je urbanističkim rješenjem potrebno osigurati uvjete za kvalitetno funkcioniranje uže i šire okolice bloka, prvenstveno osiguranjem dovoljnog broja parkirališnih mjesta te osiguranjem propusnosti prometne mreže.

Posebna pažnja treba biti posvećena uređenju svih zelenih i pješačkih površina u javnom korištenju, uz primjenu zelenih infrastrukturnih rješenja.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

U usporedbi s postojećim stanjem ovaj UPU predviđa značajnu kvantitativnu i kvalitativnu promjenu ovog dijela grada. Radi se o transformaciji postojeće strukture u prostor visokog urbanog standarda, namijenjen većinom poslovnim sadržajima, no značajnim dijelom i stanovanju te javnim i društvenim sadržajima koji nedostaju, ne samo u području obuhvata UPU-a već i okolnom području.

U skladu s prvonagrađenim radom, Odlukom o realizaciji GP i konzervatorskim propozicijama iz Konzervatorske podloge potrebno je omogućiti novu gradnju uz zaštitu, sanaciju, održavanje, rekonstrukciju i prenamjenu izgrađenog dijela bloka, te pri tome voditi računa o povijesno-ambijentalnim vrijednostima, obzirom da je promatrana lokacija na području kulturnog dobra – Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb.

Gradnja i uređenje prostora provodit će se temeljem odredbi za provedbu UPU-a kojima su određene osnovne namjene, te način korištenja i uređenja svih površina, kao i infrastrukturnih sustava.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovne namjene prostora proizašle su iz namjene definirane planom šireg područja te definiranih ciljeva prostornog uređenja.

Određene su sljedeće osnovne namjene površina:

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) koje podrazumijevaju zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito stambene namjene, a moguće je uređivati i prostore za: prodavaonice robe dnevne potrošnje (najveće GBP 500 m²); predškolske i obrazovne ustanove; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi; tihi obrt i usluge domaćinstvima; političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice; pošte, banke i sl.; ugostiteljsko-turističku namjenu i druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori uredi i sl.), pri čemu ukupni udio navedenih sadržaja ne smije prekoračiti 30% u ukupnom GBP-u.

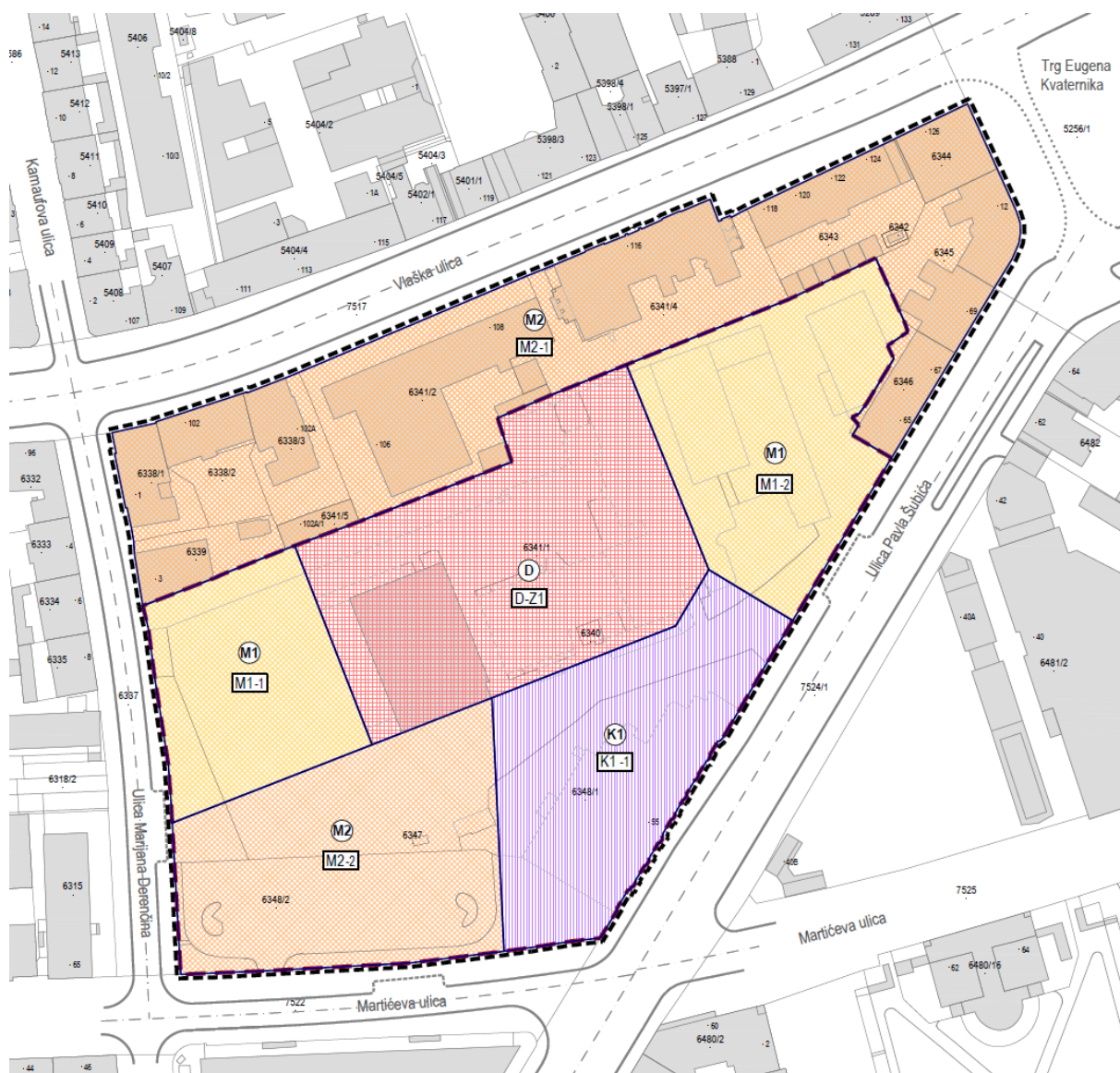
Površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) koje podrazumijevaju građevne čestice/zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito poslovne namjene (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada), a moguće je uređivati i prostore za: stanovanje; prateće sadržaje; javnu i društvenu namjenu; gradske trgovačke centre; sport i rekreaciju i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.

Površina javne i društvene namjene (D) koja podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina sa sadržajima za javnu i društvenu namjenu (upravnim, zdravstvenim, obrazovnim, za kulturu, za

rekreaciju, za druge javne i društvene namjene koje doprinose kvaliteti stanovanja i života u bloku) i prateće sadržaje (kao npr. prateće trgovačke i/ili ugostiteljske sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti).

Površina poslovne namjene (K1) koja podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina poslovne namjene, a mogu se uređivati i: uredski sadržaji; prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i sl.; gradski trgovački centri; sadržaji za ugostiteljstvo i zabavu; hoteli; upravni sadržaji, istraživački centri i drugi sadržaji za javnu i društvenu namjenu te drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Na površinama svih namjena mogu se graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijska igrališta (vježbališta), zelene (parkovne) površine i druge sastavnice zelene infrastrukture, pješačke i biciklističke staze, parkirališta za bicikle i prateće elemente biciklističke infrastrukture te manje infrastrukturne građevine s naglaskom na obnovljive izvore energije (elektrodistribucijske trafostanice 10(20)/0,4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.).



slika 42. kartografski prikaz 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA, grafičkog dijela UPU-a

Na površinama svih namjena do privođenja UPU-om utvrđenog korištenja i namjene prostora omogućeno je uređenje otvorenih površina u javnom korištenju: zelene oaze korisnički usmjerene na stambeno susjedstvo, površine za kućne ljubimce, intervencije vezane uz kulturu i umjetnost, sport i rekreacija, trgovina na otvorenom, zabava.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Prostorni pokazatelji za namjenu površina unutar obuhvata UPU-a:

NAMJENA	ZONA	POVRŠINA* ZONE	POVRŠINA* NAMJENE	UDIO ZONE	UDIO NAMJENE
mješovita – pretežito stambena namjena (M1)	M1-1	2.615 m ²	6.405 m ²	8,81%	21,57%
	M1-2	3.790 m ²		12,76%	
mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)	M2-1	9.348 m ²	13.739 m ²	31,48%	46,27%
	M2-2	4.391 m ²		14,79%	
javna i društvena namjena (D)	D-Z1	5.640 m ²	5.640 m ²	18,99%	18,99%
poslovna namjena (K1)	K1-1	3.911 m ²	3.911 m ²	13,17%	13,17%
UKUPNO		29.695 m²	29.695 m²	100,00%	100,00%

*površine u tablici izračunate su približno, s mogućim odstupanjem

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina unutar obuhvata UPU-a:

oznaka zone	okvirna površina zone (m ²)	najveća izgrađenost nadzemno	najveći koef. iskoristivosti nadzemno (k _{in})	najveći broj etaža nadzemno	najmanji udio prirodnog terena
M1-1	2.615	60%	2,0	Pr+4	10%
M1-2	3.790	60%	2,0	Pr+5	25%
M2-1	9.348	postojeće			
M2-2	4.391	60%	2,5	Pr+4 / prostorni akcent Pr+10	10%
D-Z1	5.640	50%	1,5	Pr+3*	20%
K1-1	3.911	60%	3,0	Pr+5 / prostorni akcent Pr+10	10%

* visina novog dijela građevine, dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Unutar obuhvata UPU-a nema izdvojenih prometnih površina, a postojeća ulična mreža se nalazi uz obuhvat UPU-a i ne planira se unutar obuhvata njezino proširenje.

3.4.1. ULIČNA MREŽA (IZVAN OBUHVATA)

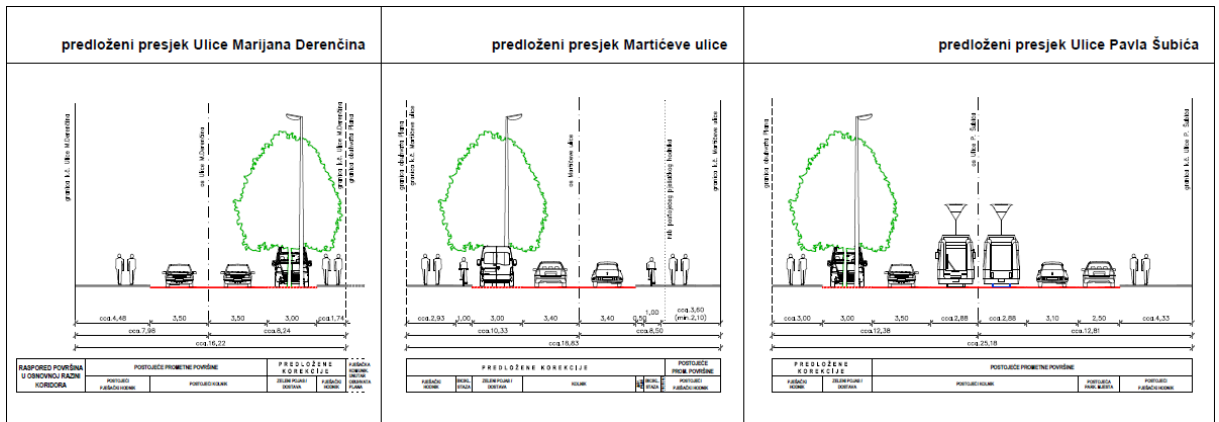
Planirano prometno rješenje predlaže rekonstrukcije obodnih prometnica koje okružuju obuhvat UPU-a: Ulice M. Derenčina, Martićeve, te Ulice P. Šubića dok se UPU-om ne predlažu izmjene na Vlaškoj ulici.

UPU-om su predložene korekcije okolne mreže na sljedeći način:

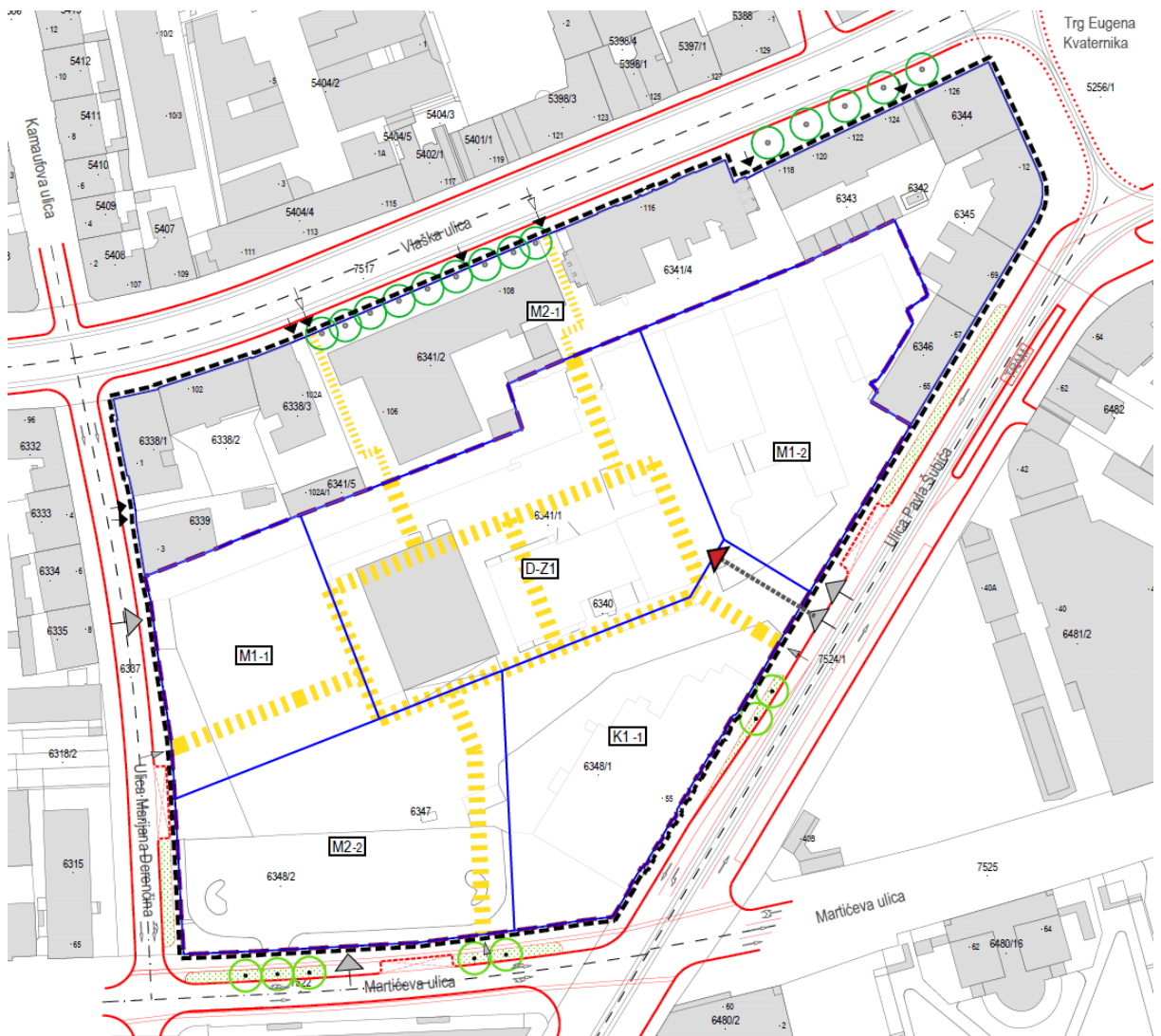
U Ulici M. Derenčina predlaže se ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Vlaške ulice do Martićeve ulice i izvedba zelenog pojasa s istočne strane kolnika. U slučaju da u sklopu zahvata u zoni M1-1 nije riješeno odvijanje dostave, potrebno je formirati ugibalište za dostavna vozila.

U Martićevoj ulici se predlaže ukidanje sjevernog prometnog traka u smjeru zapada, jer ukidanjem javnog parkirališta u jugozapadnom dijelu obuhvata UPU-a nestaje potreba dostupnosti iz navedenog smjera, dok će korisnicima garaža pristup biti moguć s tri strane iz postojećih obodnih ulica, a sve u svrhu formiranja kontinuiteta biciklističkog te povećanja kvalitete pješачkog prometa po Martićevoj ulici. Također se predlaže ukidanje uzdužnog parkiranja u dijelu od Ulice M. Derenčina do Ulice P. Šubića i izvedba biciklističke trake za oba smjera te zelenog pojasa sa sjeverne strane kolnika. U slučaju da u sklopu zahvata u zonama M2-2 i K1-1 nije riješeno odvijanje dostave, potrebno je formirati ugibalište za dostavna vozila.

U Ulici P. Šubića predlaže se ukidanje uličnog parkiranja na strani obuhvata Plana u dijelu od Trga E. Kvaternika do Martićeve ulice i izvedba zelenog pojasa sa sjeverozapadne strane kolnika. U slučaju da u sklopu zahvata u zonama K1-1 i M1-2 nije riješeno odvijanje dostave, potrebno je formirati ugibaldište za dostavna vozila.



slika 43. predloženi presjeci obodnih ulica



slika 44. kartografski prikaz 2.a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav, grafičkog dijela UPU-a

Predložene izmjene su prvenstveno u funkciji formiranja kontinuiteta nemotoriziranog prometa (Martićeva ulica), povećavanja urbanog standarda prostora proširivanjem pješačkih površina te formiranjem pojasa zelenila na svim mogućim novoostvarenim površinama nastalim predloženim ukidanjem parkiranja na pojedinim ulicama odnosno prometnog traka na Martićevoj ulici.

Ukidanjem sjevernog prometnog traka na Martićevoj ulici ona bi u tom segmentu (od Ulice M. Derenčina do Ulice P. Šubića) postala jednosmjerna u smjeru istoka. Navedena promjena će biti omogućena privođenjem planiranoj namjeni čestice na uglu Ul. M. Derenčina i Martićeve ul., na kojoj se danas nalazi javno parkiralište. Planirani pristup garaži na tom dijelu je predviđen samo za stanare i korisnike unutar obuhvata UPU-a, što smanjuje broj vozila koje traže parkirno mjesto te skoro u potpunosti eliminira broj korisnika koji ne poznaju lokalnu prometnu situaciju, a kojima je potrebna što jednostavnija i lakša dostupnost ulaza u garažu. Eventualno smanjenje dostupnosti pristupu u garažu bi se moglo eliminirati podzemnim povezivanjem svih garaža u obuhvatu provedenog gradskog projekta, što Odredbama za provedbu UPU-a nije onemogućeno, i čime bi se omogućio pristup iz više smjerova te odlazak u više smjerova, što je jedan od važnijih elemenata analize pristupa građevini.

3.4.2. PROMETNE POVRŠINE (UNUTAR OBUHVATA)

Prometne površine unutar obuhvata UPU-a mogu se podijeliti na dva dijela.

Prvi dio je uz Vlašku ulicu odnosno Trg E. Kvaternika za koji je predviđena sanacija i održavanje, te zahvati rekonstrukcije i eventualno zamjenske gradnje, i u njemu se zadržavaju postojeće prometne površine, na formiranim građevnim česticama, u dosadašnjim gabaritima i funkciji.

Drugi dio je obuhvat provedenog gradskog projekta te u njoj prometne površine obuhvaćaju samo pješačke površine, na koje je moguć samo pristup vozilima interventnih službi te za pristupe planiranim garažama.

Oba dijela, i zona koja se zadržava i zona nove gradnje, su UPU-om međusobno povezane pješačkim komunikacijama koje su obavezne, ali im je pozicija u UPU-u načelna. Njihovim povezivanjem, te spojem na obodnu mrežu prometnica formira se kontinuitet pješačkog prometa prostora koji do sada nije postojao, čime se postiže dodatna kvaliteta planiranih rješenja u smislu urbane mobilnosti te boljeg pješačkog povezivanja prostora tržnice, Osnovne škole Matka Laginje, Parka Bartola Kašića i drugih atraktora prostora.

KOLNI PRISTUPI

U pretežito dovršenom dijelu obuhvata UPU-a planiraju se zadržati postojeći kolni pristupi građevinama/građevnim česticama, a za pristup zahvatima u obuhvatu provedenog gradskog projekta predviđene su načelne lokacije kolnih pristupa.

Kolni i pješački pristup zoni D-Z1, odnosno zahvatu javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka, planiran je obavezno preko zone K1-1, no s mogućnošću dodatnog pješačkog pristupa i preko planiranih zahvata u zonama M1-1, M1-2 i M2-2, te preko postojećih prometnih površina u zoni M2-1.

INTERNE PROMETNICE (UNUTAR POJEDINE GRAĐEVNE ČESTICE/ZAHVATA U PROSTORU)

Unutar obuhvata UPU-a nije predviđeno formiranje novih internih prometnica za motorni promet osim u obliku rampi za ulaz/izlaz vozila iz garaža koje ne smiju zadirati u unutrašnjost bloka, osim rampe u zoni D-Z1.

U pretežito dovršenom dijelu obuhvata nalaze se postojeće interne prometnice kojima se prostori za parkiranje povezuju na obodnu prometnu mrežu i one se UPU-om zadržavaju.

Točan položaj rampi odnosno ulaza/izlaza iz planiranih garaža u obuhvatu provedenog gradskog projekta će se definirati u daljnjim razradama projektne dokumentacije.

PJEŠAČKE POVRŠINE

Pješačke površine u obuhvatu UPU-a čine:

- pješački prilazi preko formiranih čestica u pretežito dovršenom dijelu,
- pješački prolazi kroz nove i rekonstruirane građevine u obuhvatu provedenog gradskog projekta,
- otvorene pješačke površine na razini prizemlja u unutrašnjosti bloka u obuhvatu provedenog gradskog projekta,
- pješačka proširenja (ulazni trgovi) ispred vertikalnih prostornih akcenata u Martićevoj ulici i Ulici P. Šubića.

Sve navedene pješačke površine u javnom korištenju će se međusobno povezati u cjelinu, oblikovno i položajno, kreirajući blokovske zelene promenade, te će se u njihovom oblikovanju primijeniti propusne obloge i obloge veće reflektivnosti (s višim albedo faktorom) kao i druga zelena i plava infrastrukturna rješenja.

3.4.3. PROMET U MIROVANJU

UPU-om je predviđeno da se sav promet u mirovanju u obuhvatu provedenog gradskog projekta rješava u podzemnim garažama na najviše dvije podzemne etaže. U pretežito dovršenom dijelu obuhvata UPU-a promet u mirovanju se rješava u skladu s odredbama prostornog plana šireg područja.

U skladu s navedenim, svaki zahvat u obuhvatu provedenog gradskog projekta bi imao svoju podzemnu garažu.

UPU-om su definirane načelne lokacije kolnih ulaza/izlaza u podzemne garaže, pozicionirane na Ulici M. Derenčina, Martićevoj i Ulici P. Šubića.

UPU-om je omogućena implementacija rješenja ili priprema za implementaciju rješenja za punjenje električnih vozila na svim parkirališnim mjestima u skladu s posebnim propisima, a površine za parkiranje u razini prizemlja na dvorišnim dijelovima čestica u pretežito dovršenom dijelu obuhvata moguće je natkriti nadstrešnicama sa sunčanom elektranom ili sa zelenim krovom te rekonstruirati korištenjem suvremenih mehaniziranih parkirnih sustava za uštedu prostora, no sve isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

Za određivanje broja potrebnih parkirališno - garažnih mjesta (PGM) primjenjivat će se sljedeći kriteriji:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST
stanovanje	15 ili 1 PGM/stanu
trgovine	40
drugi poslovni sadržaji	20
restorani i kavane	50

Kada se potreban broj PGM-a neće moći odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po 1 PGM za:

- hotele, hostele i pansionere na svake 2 sobe;
- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
- ugostiteljsku namjenu na 4 do 12 sjedećih mjesta.

Parkirališna mjesta u nizu će se planirati u minimalnim dimenzijama 2,50 × 5,00 m bez pregrada. Parkirališni prostor za parkiranje dvaju vozila između zidova će se planirati minimalno širine 5,40 m i duljine minimalno 5,00 m. Parkirališno mjesto koje se nalazi s obje strane između zidova te zasebnu garažu će se planirati u minimalnim dimenzijama 2,80 × 5,00 m. Manevarski prostor ispred parkirališno-garažnih mjesta će iznositi minimalno 6,00 m.

Minimalno 5% PGM će biti planirano za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Minimalna dimenzija okomitog parkirnog mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću iznosi 4,00 × 5,00 m.

Dimenzioniranje svih PGM-a i manevarskih prostora, te točan broj PGM-a za osobe sa smanjenom pokretljivošću potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima.

Osim potrebnih PGM-a, u skladu sa zelenim politikama i promoviranjem drugih načina mobilnosti, UPU-om je propisano obavezno osiguranje 2 parkirališna mjesta za pohranu bicikala po stambenoj jedinici u spremištima za bicikle.

UPU-om se ne predviđa uređenje javnih parkirališta i ne planira se gradnja zasebnih građevina za javne garaže, ali se omogućava planiranje do 100 PGM-a kao javnih u sklopu garaže poslovne građevine (zona K1-1) te u sklopu garaže građevine javne i društvene namjene (zona D-Z1).

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Prostor obuhvata UPU-a je u potpunosti okružen infrastrukturnom mrežom vodoopskrbe, odvodnje, elektroenergetike i plina koji su smješteni u obodnim prometnicama. Toplovodna infrastrukturna mreža se ne nalazi u obodnim prometnicama, nego je izvedena do poslovne zgrade, približno 60 m jugozapadno od granice obuhvata

UPU-a. Unutar prostora obuhvata, u zonama nove gradnje, su već izvedene trase pojedinih infrastrukturnih mreža koje se ukidaju.

Planirano je zadržavanje postojeće infrastrukture na dijelu prostora obuhvata koji se zadržava.

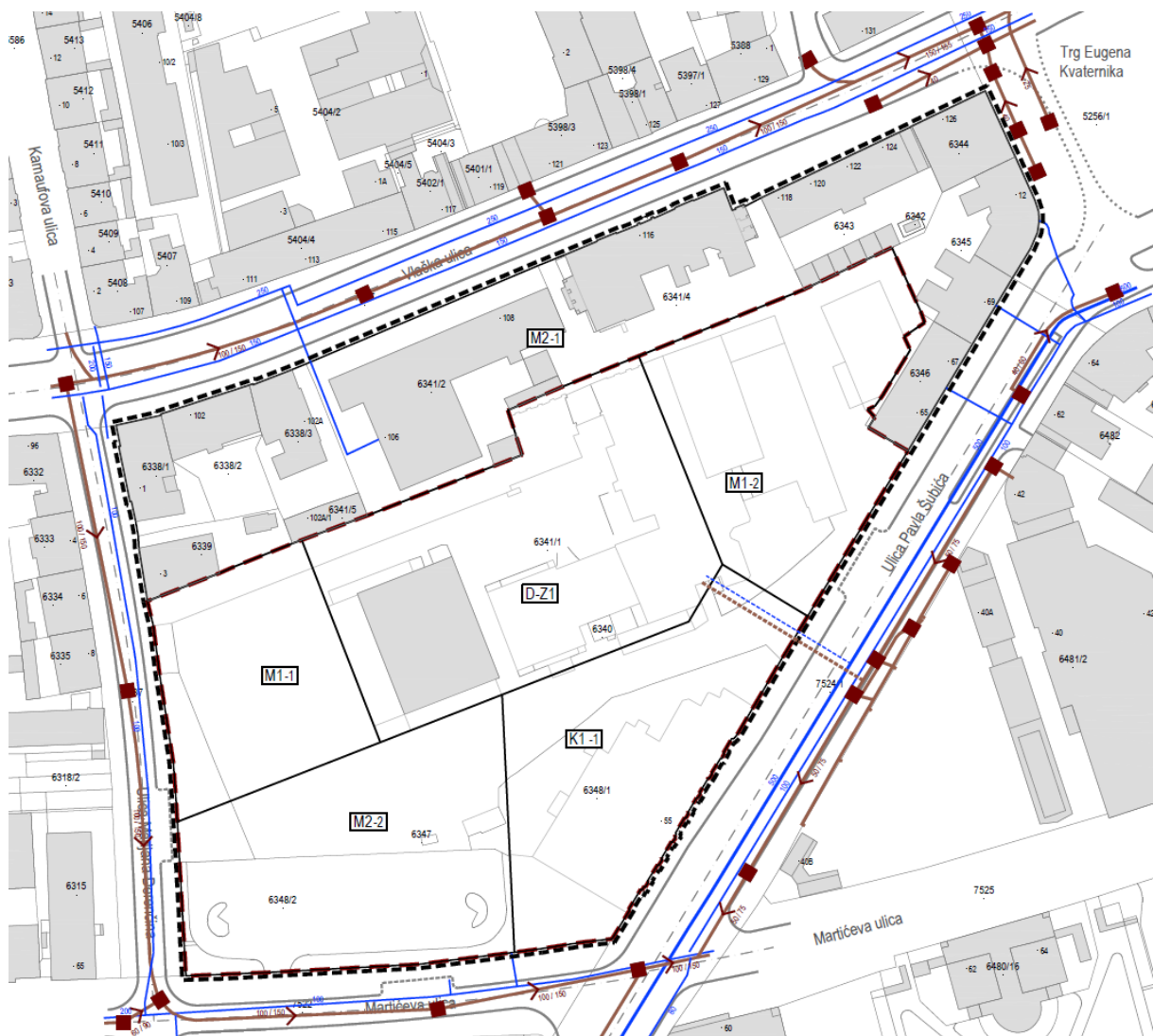
S obzirom da je zona D-Z1 bez direktnog pristupa koridorima komunalne infrastrukturne mreže u obodnim ulicama, njezin priključak se planira realizirati preko zone K1-1, no moguće ga je realizirati i preko svih zona u obuhvatu UPU-a, u skladu s uvjetima priključenja nadležnog javnopravnog tijela.

3.5.1. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Za područje obuhvata UPU-s omogućava se opskrba vodom za sanitarne i protupožarne potrebe iz postojeće javne vodoopskrbne mreže unutar obodnih prometnica te spojevi na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda.

Za opskrbu vodom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću vodoopskrbnu mrežu i mrežu javne odvodnje izvedene u obodnim ulicama koje su izvan obuhvata UPU-a.

Način priključenja budućih građevina u obuhvatu UPU-a na postojeću vodoopskrbnu mrežu i sustav javne odvodnje će se izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe i odvodnje.



slika 45. kartografski prikaz 2.b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav, grafičkog dijela UPU-a

SUSTAV VODOOPSKRBE

Područje UPU-a opskrbljuje se pitkom vodom iz vodoopskrbnog sustava Grada Zagreba. Potrebne količine vode osiguravaju se spajanjem na postojeće magistralne vodoopskrbne cjevovode u Ulici M. Derenčina i Martičevoj ulici profila \varnothing 100 mm te Ulici P. Šubića profila \varnothing 100 mm te \varnothing 500 mm. Vodoopskrbna mreža mora osigurati sanitarne i protupožarne količine vode.

Dimenzije priključnih vodova vodoopskrbne mreže te način i mjesto priključenja vodoopskrbne mreže (hidrantske mreže) će se odrediti hidrauličkim proračunom.

UPU-om je predviđeno zadržavanje vodoopskrbe i načina spajanja postojećih građevina koje se zadržavaju unutar obuhvata te je omogućena njihova rekonstrukcija i izmjena mjesta postojećih vodoopskrbnih priključaka, a sve u skladu s uvjetima nadležne komunalne službe (u skladu s Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga).

Unutar obuhvata UPU-a će se osigurati mjesta s dostupnom pitkom vodom u zoni D-Z1.

SUSTAV ODVODNJE

UPU-om je predviđeno odvajanje oborinske od fekalne odvodnje.

U skladu sa smjernicama definiranim od strane Regionalne energetske agencije Sjeverozapadne Hrvatske, u obuhvatu provedenog gradskog projekta predviđeno je prikupljanje oborinskih voda i korištenje za pranje javnih površina, zalijevanje javnih zelenih površina te ispiranje sanitarnih čvorova, a prilikom rekonstrukcije parkirališnih mjesta na terenu u pretežito dovršenom dijelu obuhvata će se razmatrati paralelno rješavanje parkirališnih mjesta i oborinskih voda, primjerice integracijom mehanizama prikupljanja i gospodarenja oborinskim vodama.

Za područje obuhvata UPU-a predviđen je spoj na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Za nove građevine potrebno je projektirati i izgraditi priključke na vodonepropusan način spojem na postojeće javne kanale izvedene u svim obodnim ulicama uz obuhvat UPU-a, sve u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.

3.5.2. ENERGETSKI SUSTAVI

Planirano je da se energetske potrebe građevina unutar obuhvata UPU-a podmiruju električnom energijom, toplinskom energijom ili energijom iz obnovljivih izvora, pri čemu investitor pojedinog zahvata u prostoru odabire izvore energije koji su mu najprihvatljiviji. Gradnja uređaja alternativnih izvora energije moguća jedino uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

SUSTAV ELEKTROOPSKRBE

Za područje obuhvata UPU-a omogućava se opskrba električnom energijom iz postojeće elektroenergetske mreže.

Za opskrbu električnom energijom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću elektroenergetsku mrežu, odnosno transformatorske stanice smještene unutar obuhvata UPU-a ili u neposrednoj blizini.

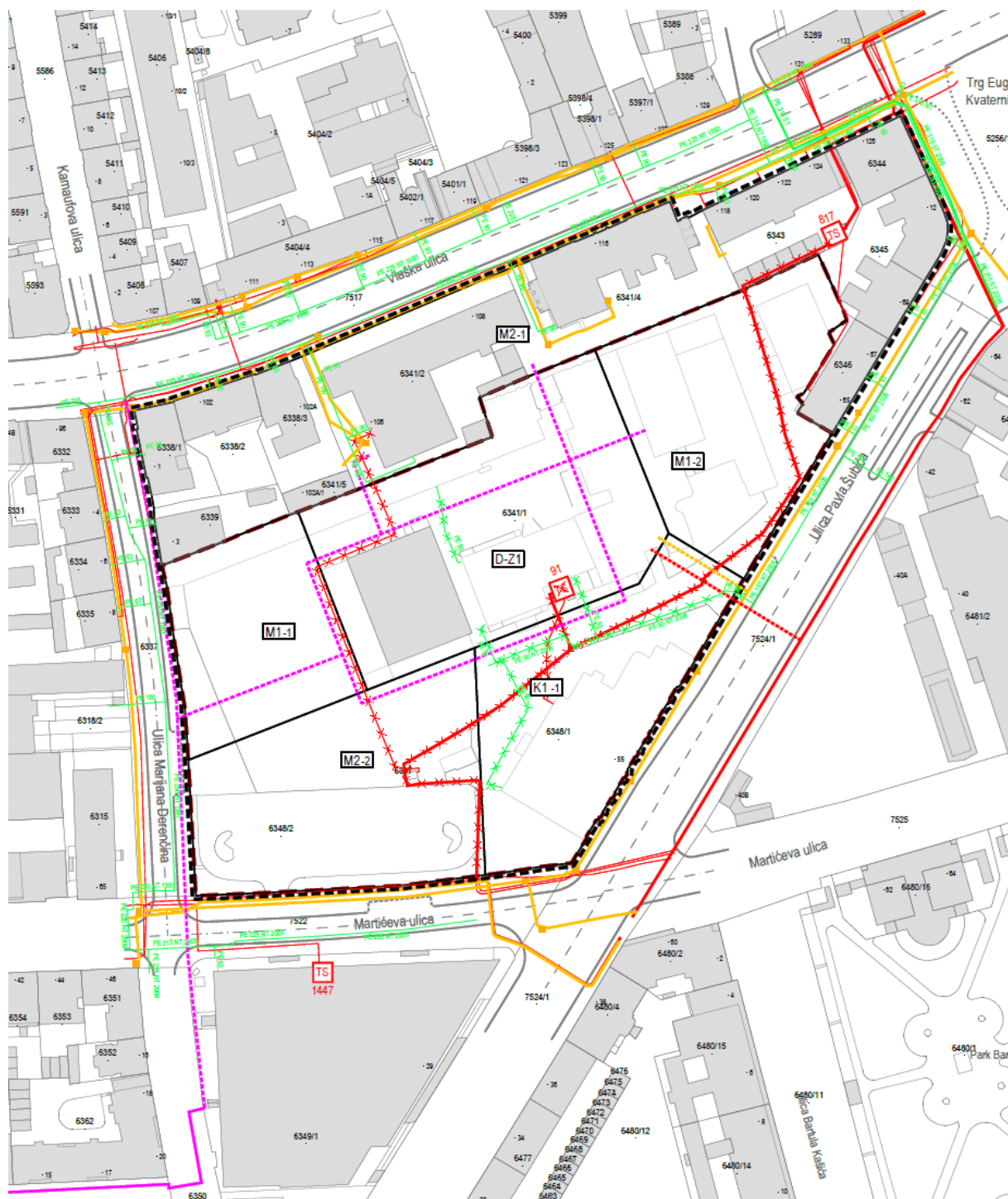
Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta postojećih transformatorskih stanica s obzirom na potrebe novih potrošača te ukoliko se ukaže potreba unutar obuhvata UPU-a predvidjet će se nove trafostanice unutar građevne čestice/građevine predmetnog potrošača.

Odredbama za provedbu UPU-a omogućava se gradnja nove te rekonstrukcija postojeće srednjenaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže kroz polaganje novih i izmještanje/uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova te gradnju novih i/ili povećanje instalirane snage postojećih trafostanica te njihovo izmještanje na nove lokacije.

Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetski rješenje te naručiti radove od nadležnog tijela za elektroopskrbu.

Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se u prethodnim elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi ishođenja investicijsko - tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.

Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, kao i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji bi eventualno nastali pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.



slika 46. kartografski prikaz 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija, grafičkog dijela UPU-a

RASVJETA POVRŠINA U JAVNOM KORIŠTENJU

Sve pješačke površine u javnom korištenju će biti osvijetljene postavljanjem stupova rasvjete u skladu s namjenom pojedinog prostora i klasom rasvjete koja odgovara njihovoj funkciji, odnosno namjeni. Boja svjetla treba biti što

bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja. Također, vodit će se računa o provedbi zaštite od svjetlosnog onečišćenja.

MREŽA PRIRODNOG PLINA

U skladu sa smjernicama definiranim od strane Regionalne energetske agencije Sjeverozapadne Hrvatske, u obuhvatu provedenog gradskog projekta unutar obuhvata UPU-a nije predviđeno korištenje prirodnog plina kao energenta te je predviđeno uklanjanje postojeće infrastrukture distribucije prirodnog plina.

TOPLOVODNA MREŽA

UPU-om je omogućeno širenje distribucijske mreže toplovoda/vrelovoda unutar obuhvata pri čemu su prikazane i njihove načelne trase u cilju mogućnosti povezivanja svih postojećih i planiranih građevina na mrežu.

Napajanje objekata toplinskom energijom unutar obuhvata UPU-a predviđa se priključkom na postojeću toplovodnu mrežu položenu izvan obuhvata UPU-a, u Ulici M. Derenčina, u zoni spoja poslovne zgrade na jugoistočnom uglu Ulice M. Derenčina i Martičeve ulice, koji se nalazi približno 60 m od granice obuhvata UPU-a. U UPU-u je prikazan i planirani toplovod u koridoru Ulice M. Derenčina na koji će se spojiti nove građevine unutar obuhvata odnosno na koji će imati mogućnost spajanja postojeće građevine koje se zadržavaju unutar obuhvata UPU-a.

ENERGIJA IZ OBNOVLJIVIH IZVORA

Za gradnju novog dijela zgrade javne i društvene namjene predlaže se da 100% godišnje isporučene energije za rad tehničkih sustava u zgradi bude podmireno iz obnovljivih izvora, dok se za gradnju i rekonstrukciju ostalih zgrada uvjeti definiraju u skladu s posebnim propisima.

Ugradnja uređaja za opskrbu energijom iz obnovljivih izvora moguća je isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

3.5.3. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Povezivanje na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu svih zona unutar obuhvata UPU-a će se izvesti preko obodnih prometnica te unutar samog obuhvata u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Nepokretna elektronička komunikacijska mreža će se graditi unutar pojedinih zona minimalnih zahvata s obavezom omogućavanja povezivanja središnje zone minimalnog zahvata (D-Z1) preko svih obodnih zona uz definiranje prava služnosti.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Unutar cijelog obuhvata UPU-a, za sve površine (zahvate u prostoru/građevne čestice) definirane su odredbe za provedbu, kako bi se omogućila obnova, sanacija i/ili rekonstrukcija postojećih te gradnja novih građevina.

Uzevši u obzir stupanj dovršenosti bloka kao i vrstu planiranih zahvata, definirani su sljedeći oblici korištenja:

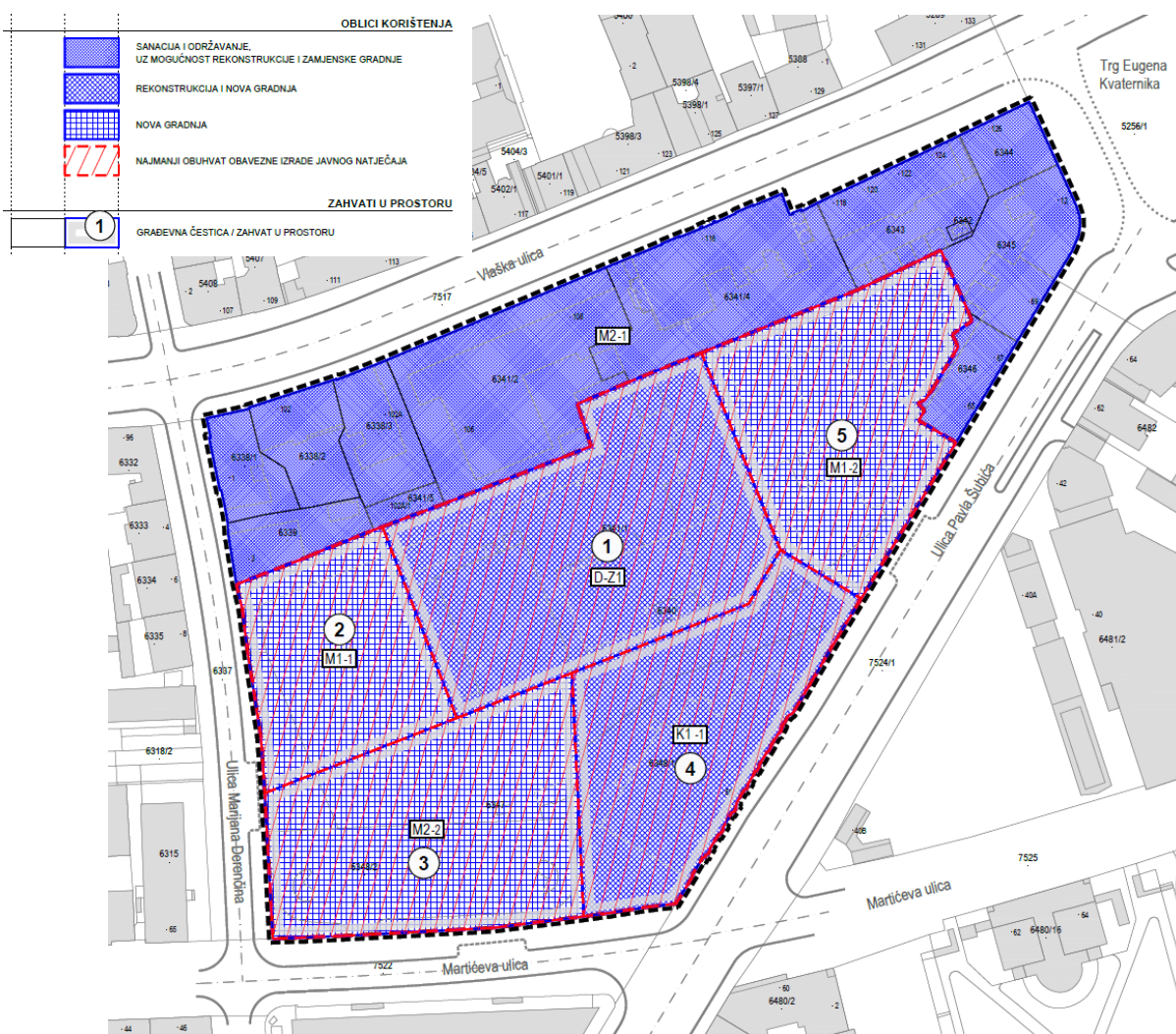
- sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje,
- rekonstrukcija i nova gradnja,
- nova gradnja.

Sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje, određeni su za pretežito dovršeni dio obuhvata, koji se nalazi uz sjeverni dio Ulice M. Derenčina, uz Vlašku ulicu i Trg E. Kvaternika te uz sjeveroistočni početak Ulice P. Šubića, odnosno za zonu M2-1. Na tim površinama omogućene su prvenstveno sanacije i radovi održavanja, a u iznimnim uvjetima rekonstrukcije i zamjenska gradnja, i sve to samo unutar postojećih gabarita i prema posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu.

Prostor provedenog gradskog projekta, koji obuhvaća preostali dio obuhvata UPU-a, podijeljen je, u skladu sa zonama M1-1, M2-2, K1-3, M1-2 i D-Z1, na zahvate u prostoru na kojima se omogućuje rekonstrukcija i/ili nova gradnja.

Pri izradi odgovarajuće tehničke dokumentacije za sve nove sadržaje i građevine te pri njihovom uređenju i gradnji, u skladu s europskim zelenim politikama, obavezna je primjena načela održivosti, s ciljem ublažavanja posljedica i prilagodbe klimatskim promjenama te usmjeravanja prema niskougličnom razvoju i energetske tranziciji, osobito u smislu:

- racionalnog korištenja tla i terena te ostalih prirodnih resursa pravilnim odabirom lokacije, položaja, orijentacije i oblikovanja građevine te krajobraznog uređenja građevne čestice kako bi se što manje utjecalo na prirodno stvoreni okoliš;
- primjene elemenata zelene infrastrukture i rješenja baziranih na prirodi, očuvanja lokalne odnosno zavičajne flore, faune i bioraznolikosti te upravljanja i korištenja oborinskih voda;
- smanjivanja cjeloživotnog ugljičnog otiska te cjeloživotnih troškova održavanja građevine;
- primjene nosivih konstrukcija, građevnih elemenata, proizvoda i materijala koji imaju najmanji utjecaj na okoliš i koji su oporabljivi, načinjeni korištenjem oporabljivih materijala te proizvedeni blizu lokacije na kojoj se nalazi građevina;
- učinkovitog funkcionalnog i energetskog zoniranja građevine, s mogućnošću etapne gradnje i višenamjenskog korištenja prostora te prilagodbe građevine novoj drugoj/novoj namjeni;
- drugih zahtjeva određenih važećim zakonima i posebnim propisima koji reguliraju gradnju.



slika 47. kartografski prikaz 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE
– Oblici korištenja i zahvati u prostoru, grafičko dijelo UPU-a

3.6.1.1. GRAĐEVINE GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI I GOSPODARSKI (POSLOVNI) SADRŽAJI

Građevine gospodarskih (poslovnih) djelatnosti moguće se smjestiti na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) i poslovne namjene (K1), a gospodarske (poslovne) sadržaje je moguće uređivati u sklopu građevine osnovne namjene na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1).

Uvjeti uređenja gospodarskih (poslovnih) sadržaja na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (zone M1-1, M1-2) definirani su točkom koja određuje uvjete i način gradnje stambenih građevina, s obzirom da su oni u tom slučaju prateći sadržaji u građevini osnovne namjene.

POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO POSLOVNE NAMJENE (M2) (ZONE M2-1, M2-2)

U zoni **M2-1** nalaze se postojeće građevine, na više postojećih građevnih čestica, na sljedećim adresama i konzervatorskom valorizacijom označene kako slijedi:

- | | |
|---|------------------|
| - Ulica M. Derenčina 3 | kategorijska D, |
| - Ulica M. Derenčina 1 | kategorijska B1, |
| - Vlaška ulica 102 | kategorijska B1, |
| - Vlaška ulica 102A | kategorijska B1, |
| - Vlaška ulica 102A/1 | kategorijska C, |
| - Vlaška ulica 106-108 | kategorijska B1, |
| - Vlaška ulica 116 | kategorijska B0, |
| - Vlaška ulica 118-124 | kategorijska B1, |
| - Vlaška ulica 126 | kategorijska B0, |
| - Trg E. Kvaternika 12 – Ulica P. Šubića 69 | kategorijska B0, |
| - Ulica P. Šubića 65-67 | kategorijska B1. |

S obzirom na navedeno, unutar zone je dozvoljena samo sanacija i održavanje, eventualno uz mogućnost rekonstrukcije, u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela zaštite i uz zadržavanje svih postojećih urbanističkih parametara te bez spajanja i/ili dijeljenja postojećih formiranih građevnih čestica. Također je obavezno pridržavati se mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA i za postojeće građevine i za postojeće kvalitetno zelenilo (drvodred uz Vlašku ulicu i dvorišni ozelenjeni prostor). Postojeći način korištenja moguće je zadržati do privođenja planskoj namjeni.

Postojeću trafostanicu u zoni planira se zadržati te ju je omogućeno održavati i zamijeniti, sve prema posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Zona **M2-2** odgovara površini zahvata u prostoru oznake ③ koja zauzima jugozapadni dio obuhvata UPU-a, na uglu Martičeve ulice i Ulice M. Derenčina, gdje se danas nalazi postojeće javno parkiralište.

Unutar tog zahvata u prostoru predviđena je nova gradnja visoke poslovno-stambene građevine, s udjelom sadržaja stambene namjene u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine od najviše 30%, a trgovačkih i /ili ugostiteljskih sadržaja najmanje 20%.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,5, a najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60% no to se odnosi pretežito na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža, što je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a.

Najveći dozvoljeni broj podzemnih etaža je 2, dok je nadzemno uz ulicu dozvoljena izgradnja najviše Pr+4. Ulični građevni pravci uvučeni su u odnosu na regulacijski pravac bloka i to:

- prema Ulici M. Derenčina 4 m, u skladu s građevnim pravcem poslovne građevine s južne strane Martičeve ulice,
- prema Martičevoj ulici 6 m, u skladu sa završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica.

Navedene i ostale najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su u grafičkom dijelu UPU-a. Ovisno o udaljenostima od granica građevne čestice definirana je mogućnost izvođenja otvora na građevini

te otvorenih nadstrešnica – samo ako je udaljenost od granice veća od 3 m, s izuzetkom granice prema obodnim ulicama.

Moguće je u Martićevoj ulici planirati prostorni vertikalni akcent, najveće visine Pr+10 nadzemno, čija tlocrtna površina ne prelazi 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 12 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka.

Kolni pristup zahvatu i građevini potrebno je osigurati iz Martićeve ulice, izvan zone raskrižja, na načelnoj lokaciji prema grafičkom dijelu UPU-a.

Potreban broj PGM-a odredit će se u skladu s normativima navedenim u točki 3.4.3. PROMET U MIROVANJU te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice.

U skladu sa zelenim politikama i mjerama zaštite danima u Konzervatorskoj podlozi, svaki zahvat u prostoru unutar obuhvata provedenog gradskog projekta mora imati određenu površinu prirodnog terena pa je tako udio prirodnog terena u zoni M2-2 najmanje 10%, te ga je potrebno realizirati prvenstveno uz Martićevu ulicu, kao zeleni pojas s drvoredom na mjestu postojećeg zelenog pojasa s visokim i niskom zelenilom. Pri uređenju ovog prirodnog terena potrebno je zadržati postojeća kvalitetna stabla, nadopuniti ih s novim stablima bjelogoričnih i/ili crnogoričnih udomaćenih vrsta te voditi računa da se ne zaklanja preglednost u zoni raskrižja.

Osim prirodnog terena, krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka. Zelene krovove je obavezno realizirati i na krovovima viših etaža te se preporuča njihova izvedba i na istacima, terasama i lođama (kao zelene vrtove). Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja. Uz zelene krovove preporučljivo je koristiti i zelene zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

Prirodni teren i zeleni krovovi prizemlja unutar zahvata, zajedno s proširenjem pješačkih površina i parternim pješačkim prolazom za pristup u unutrašnjost bloka te neizgrađenim dvorišnim dijelom, trebaju biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa, pa se iz tog razloga nikakvo ograđivanje ne dozvoljava.

S obzirom da sjeverna granica zone M2-2 prolazi uz Zgradu tvornice pjenice, pri izradi daljnje potrebne projektne dokumentacije potrebno se pridržavati mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićene građevine, uzimajući u obzir njezino građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

POVRŠINA POSLOVNE NAMJENE (K1) (ZONA K1-1)

U zoni K1-1, koja odgovara zahvatu u prostoru oznake ④, a zauzima jugoistočni dio obuhvata UPU-a, na uglu Martićeve ulice i Ulice P. Šubića, predviđena je rekonstrukcija Zgrade rafinerije i pecare žeste, kasnije Tvorničke zgrade Gorica, na adresi Ul. P. Šubića 55, koja je konzervatorskom valorizacijom označena kao kategorija B2, u visoku poslovno-hotelsku građevinu.

Unutar predviđene visoke poslovno-hotelske građevine, udio hotelskih sadržaja bi trebao biti 25-35% u ukupnoj nadzemnoj GBP, dok bi trgovačkih sadržaja trebalo biti najmanje 20%.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 3,0, a najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60% no to se odnosi pretežito na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površina ostalih nadzemnih etaža, što je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a.

Najveći dozvoljeni broj podzemnih etaža je 2, dok je nadzemno uz ulicu dozvoljena izgradnja najviše Pr+5, no ne manje od Pr+4, uz uvjet da se visine etaža usklade s jugoistočnim pročeljem Tvorničke zgrade Gorica, koje je potrebno očuvati i obnoviti, te da dubina nadzemnih etaža iznad prizemlja bude usklađena s dubinom postojećih građevina u Ulici P. Šubića.

Moguće je u Ulici P. Šubića planirati prostorni vertikalni akcent, najveće visine Pr+10 nadzemno, čija tlocrtna površina ne prelazi 600 m² i čiji je maksimalni ulični građevni pravac udaljen od regulacijskog pravca minimalno 6 m, kako bi se formiralo proširenje pješačkih površina za pristup u unutrašnjost bloka.

Ulični građevni pravac dijela građevine visine Pr+5 prema Ulici P. Šubića identičan je regulacijskom pravcu bloka, a prema Martićevoj ulici je uvučen 6 m u odnosu na regulacijski pravac bloka, u skladu sa završetkom jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica.

Navedene i ostale najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su u grafičkom dijelu UPU-a. Ovisno o udaljenostima od granica građevne čestice definirana je mogućnost izvođenja otvora na građevini te otvorenih nadstrešnica – samo ako je udaljenost od granice veća od 3 m, s izuzetkom granice prema obodnim ulicama.

Kolni pristup zahvatu i građevini potrebno je osigurati iz Ulice P. Šubića, izvan zone raskrižja, na načelnoj lokaciji prema grafičkom dijelu UPU-a.

Potreban broj PGM-a odredit će se u skladu s normativima navedenim u točki 3.4.3. PROMET U MIROVANJU te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice.

U skladu sa zelenim politikama i smjericama danima u Konzervatorskoj podlozi, svaki zahvat u prostoru unutar obuhvata provedenog gradskog projekta mora imati određenu površinu prirodnog terena pa je tako udio prirodnog terena u zoni najmanje 10%, te ga je potrebno realizirati prvenstveno uz Martićevu ulicu, kao zeleni pojas s drvodrom u nastavku planiranog drvoreda u zoni M2-1. Pri uređenju ovog prirodnog terena voditi računa da se ne zaklanja preglednost u zoni raskrižja.

Osim prirodnog terena, krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka. Zelene krovove je obavezno realizirati i na krovovima viših etaža te se preporuča njihova izvedba i na istacima, terasama i lođama (kao zelene vrtove). Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja. Uz zelene krovove preporučljivo je koristiti i zelene zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

Prirodni teren i zeleni krovovi prizemlja unutar zahvata, zajedno s proširenjem pješačkih površina i parternim pješačkim prolazom kroz građevinu za pristup u unutrašnjost bloka te neizgrađenim dvorišnim dijelom, trebaju biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa, pa se iz tog razloga nikakvo ograđivanje ne dozvoljava.

S obzirom da se unutar zone K1-3 nalazi Tvornička zgrada Gorica, a sjeverozapadni ugao zone prolazi uz Zgradu tvornice pjenice, pri izradi daljnje potrebne projektne dokumentacije potrebno se pridržavati mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićenih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

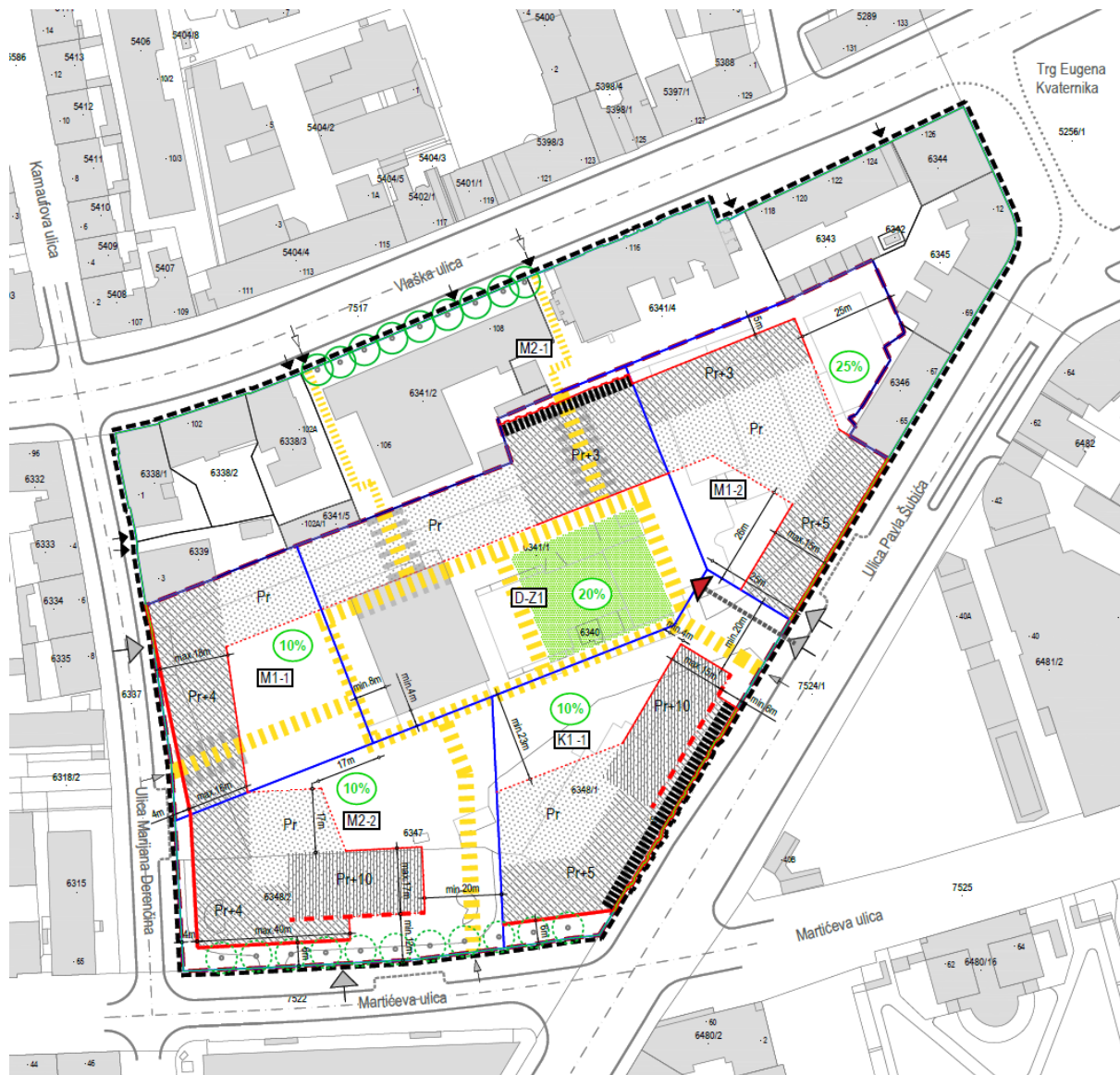
3.6.1.2. GRAĐEVINE I SADRŽAJI JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

UPU-om je predviđena površina za javnu i društvenu namjenu (D), iako se građevine i sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama svih namjena.

Uvjeti uređenja sadržaja javnih i društvenih djelatnosti na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (zone M1-1, M1-2), na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (zone M2-1, M2-2) i na površini gospodarske (poslovne) namjene (zona K1-1) definirani su točkama koje određuju uvjete i način gradnje stambenih, odnosno poslovnih građevina, s obzirom da su javni i društveni sadržaji u tom slučaju prateći sadržaji u građevini osnovne namjene.

**POVRŠINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE (D)
(ZONA D-Z1)**

Površina za javnu i društvenu namjenu odgovara površini zahvata u prostoru oznake ①, odnosno zoni D-Z1, koji zauzima središnji dvorišni dio obuhvata UPU-a te unutar kojeg se nalaze Zgrada tvornice pjenice i Zgrada skladišta, obje dio Povijesne graditeljske strukture tvornice 'Arko', konzervatorskom valorizacijom označene kao kategorija B0 (Zgrada tvornice pjenice) i B2 (Zgrada skladišta).



slika 48. kartografski prikaz 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE,
– Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), grafičkog dijela UPU-a

Unutar tog zahvata u prostoru predviđena je rekonstrukcija na način da se omogućuje gradnja novih dijelova građevine te prenamjena u građevinu javne i društvene namjene, s udjelom pratećih trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja od najviše 30% u ukupnoj nadzemnoj GBP građevine. Postojeću izgradnju unutar zahvata je moguće djelomično ukloniti uz obavezu očuvanja i sanacije postojećeg građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata te rekonstrukcijske zahvate unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni Zgrade tvornice pjenice, kao i uz obavezu očuvanja i obnove klasicistički oblikovanog sjevernog pročelja Zgrade skladišta (sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu).

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 1,5, a najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 50% (uključujući i tlocrtnu površinu Zgrade tvornice pjenice) no to se odnosi pretežito na etažu

prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtne površine ostalih nadzemnih etaža, što je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a.

Najveći dozvoljeni broj podzemnih etaža je 2, dok je nadzemno uz sjevernu granicu čestice dozvoljena izgradnja najviše Pr+3, a Zgrada tvornice pjenice se zadržava u postojećim gabaritima.

Najmanje udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su u grafičkom dijelu UPU-a. Ovisno o udaljenostima od granica građevne čestice definirana je mogućnost izvođenja otvora na građevini te otvorenih nadstrešnica – samo ako je udaljenost od granice veća od 3 m, s izuzetkom zaštićenih pročelja Zgrade tvornice pjenice te sjevernog pročelja Zgrade skladišta.

Na razini pješačkih površina kojima se iz Vlaške ulice kroz zonu M2-1 omogućava pristup u blok obavezno je planirati parterne pješačke prolaze kroz građevinu u cilju formiranja kontinuirane pješačke komunikacije kroz blok. Parterne pješačke prolaze obavezno je smjestiti kroz dogradnju između Zgrade tvornice pjenice i sjeverne međe zone D-Z1 te kroz rekonstruirani dio građevine na mjestu Zgrade skladišta, minimalne širine 7 m i visine 1 nadzemne etaže.

Kolni pristup zahvatu i građevini potrebno je osigurati iz Ulice P. Šubića, preko zone K1-1, na načelnoj lokaciji prema grafičkom dijelu UPU-a.

Potreban broj PGM-a odredit će se u skladu s normativima navedenim u točki 3.4.3. PROMET U MIROVANJU te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice.

U skladu sa zelenim politikama i smjernicama danima u Konzervatorskoj podlozi, svaki zahvat unutar obuhvata provedenog gradskog projekta mora imati određenu površinu prirodnog terena pa je tako udio prirodnog terena u površini zone D-Z1 najmanje 20%, od čega je potrebno minimalno 1000 m² urediti kao parkovnu površinu, čiji načelni položaj je označen na kartografskim prikazima u grafičkom dijelu UPU-a. U sklopu parkovne površine potrebno je urediti dječje igralište za djecu uzrasta do 6 godina, minimalne površine 80 m².

Osim prirodnog terena, krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina prizemlja u unutrašnjosti bloka. Zelene krovove je obavezno realizirati i na krovovima viših etaža te se preporuča njihova izvedba i na istacima, terasama i lođama (kao zelene vrtove). Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja. Uz zelene krovove preporučljivo je koristiti i zelene zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

Prirodni teren i zeleni krovovi prizemlja unutar zahvata, zajedno s parternim pješačkim prolazima za pristup u unutrašnjost bloka te neizgrađenim dijelom zahvata, trebaju biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa, pa se iz tog razloga nikakvo ograđivanje ne dozvoljava.

S obzirom da se unutar zone D-Z1 nalazi Zgrada tvornice pjenice i Zgrada skladišta, pri izradi daljnje potrebne projektne dokumentacije potrebno se pridržavati mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićenih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

Postojeću trafostanicu u zoni D-Z1 potrebno je izmjestiti i predvidjeti zamjensku u sklopu rekonstruirane građevine javne i društvene namjene.

3.6.1.3. GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE I STAMBENI PROSTORI

Stambene građevine mogu se smjestiti na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1), a stambene prostore je moguće uređivati u sklopu građevine osnovne namjene na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

Uvjeti uređenja stambenih prostora na površini mješovite – pretežito poslovne namjene (zone M2-1, M2-2) definirani su točkom koja određuje uvjete i način gradnje poslovnih građevina, s obzirom da su oni u tom slučaju prateći sadržaji u građevini osnovne namjene.

**POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)
(ZONE M1-1, M1-2)**

U zoni M1-1, koja odgovara zahvatu u prostoru oznake ②, a zauzima središnji zapadni dio UPU-a, uz Ulicu M. Derenčina, predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine s udjelom sadržaja stambene namjene 75-80% u ukupnoj nadzemnoj GBP, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja 20-25%.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0, a najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60% no to se odnosi pretežito na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža, što je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a.

Najveći dozvoljeni broj podzemnih etaža je 2, dok je nadzemno uz ulicu dozvoljena izgradnja najviše Pr+4, uz uvjet da dubina nadzemnih etaža uličnog dijela građevine iznad prizemlja bude usklađena s dubinom postojeće građevine u Ulici P. Šubića. Ulični građevni pravac prema Ulici M. Derenčina udaljava se od regulacijskog pravca bloka na način da se poklapa na sjevernom kraju, a na južnom je udaljen 4 m.

Najmanje dozvoljene udaljenosti građevine od granica građevne čestice definirane su u grafičkom dijelu UPU-a. Ovisno o udaljenostima od granica građevne čestice definirana je mogućnost izvođenja otvora na građevini te otvorenih nadstrešnica – samo ako je udaljenost od granice veća od 3 m, s izuzetkom granice prema Ulici M. Derenčina.

Nasuprot Ulice Matka Laginje (br.k.č. 6318/2 k.o. Centar), na razini pješačkog hodnika u Ulici M. Derenčina obavezno je osigurati parterni pješački prolaz kroz građevinu u unutrašnjost bloka minimalne širine 15 m i visine Pr+1, u cilju omogućavanja vizura na Zgradu tvornice pjenice (zona D-Z1) i omogućavanja umrežavanja pješačke komunikacije u blok i kroz blok.

Kolni pristup zahvatu i građevini potrebno je osigurati iz Ulice M. Derenčina, na načelnoj lokaciji prema grafičkom dijelu UPU-a.

Potrebna broj PGM-a odredit će se u skladu s normativima navedenim u točki 3.4.3. PROMET U MIROVANJU te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice.

U skladu sa zelenim politikama i smjernicama danima u Konzervatorskoj podlozi, svaki zahvat unutar obuhvata provedenog gradskog projekta mora imati određenu površinu prirodnog terena pa je tako udio prirodnog terena u površini zone M1-1 najmanje 10%, te ga je potrebno realizirati dvorišnom dijelu zone, u sklopu partera bloka u javnom korištenju, i urediti visokim i niskim zelenilom.

Osim prirodnog terena, krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov, s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina u unutrašnjosti bloka. Zelene krovove je obavezno realizirati i na krovovima viših etaža te se preporuča njihova izvedba i na istacima, terasama i lođama (kao zelene vrtove). Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja. Uz zelene krovove preporučljivo je koristiti i zelene zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

Prirodni teren i zeleni krovovi prizemlja unutar zahvata, zajedno s parternim pješačkim prolazom za pristup u unutrašnjost bloka te neizgrađenim dvorišnim dijelom, trebaju biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i uskladiti s izgradnjom u susjednim zonama i kotom pješačkog pristupa, pa se iz tog razloga nikakvo ograđivanje ne dozvoljava.

S obzirom da istočna granica zone M1-1 prolazi uz Zgradu tvornice pjenice, pri izradi daljnje potrebne projektne dokumentacije potrebno se pridržavati mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-

POVIJESNIH VRIJEDNOSTI te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićene građevine, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

U zoni **M1-2**, koja odgovara površini zahvata u prostoru oznake ⑤, a zauzima istočni dio obuhvata UPU-a uz Ulicu P. Šubića te sjeveroistočni dvorišni dio bloka, predviđena je gradnja nove visoke stambeno-poslovne građevine, s više nadzemnih volumena, s udjelom sadržaja stambene namjene najviše 80% u ukupnoj nadzemnoj GBP, a trgovačkih i/ili ugostiteljskih sadržaja najmanje 10% te s osiguranim prostorom za smještaj predškolske ustanove (dječjeg vrtića). Predškolsku ustanovu je potrebno smjestiti u dvorišnom dijelu građevine, u prizemlju i/ili 1. katu, s minimalno 15 m² vanjskog prostora po djetetu na terenu i/ili krovu prizemne etaže.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je 2,0, a najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice nadzemno je 60% no to se odnosi pretežito na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža, što je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a.

Najveći dozvoljeni broj podzemnih etaža je 2, dok je nadzemno uz ulicu dozvoljena izgradnja najviše Pr+5, usklađena s visinom postojeće građevine na adresi Ulica P. Šubića 65, a za dvorišni dio građevine najviše Pr+3. Uvjet je da dubina nadzemnih etaža građevine iznad prizemlja bude usklađena s dubinom postojećih građevina u Ulici P. Šubića. Ulični građevni pravac identičan je regulacijskom pravcu bloka.

Najmanje dozvoljene udaljenosti građevine od granica građevne čestice i susjednih građevina definirane su u grafičkom dijelu UPU-a. Ovisno o udaljenostima od granica građevne čestice definirana je mogućnost izvođenja otvora na građevini te otvorenih nadstrešnica – samo ako je udaljenost od granice veća od 3 m, s izuzetkom granice prema Ulici P. Šubića.

Kolni pristup zahvatu i građevini potrebno je osigurati iz Ulice P. Šubića, na načelnoj lokaciji prema grafičkom dijelu UPU-a.

Potreban broj PGM-a odredit će se u skladu s normativima navedenim u točki 3.4.3. PROMET U MIROVANJU te ih je potrebno osigurati u podzemnim etažama unutar građevne čestice.

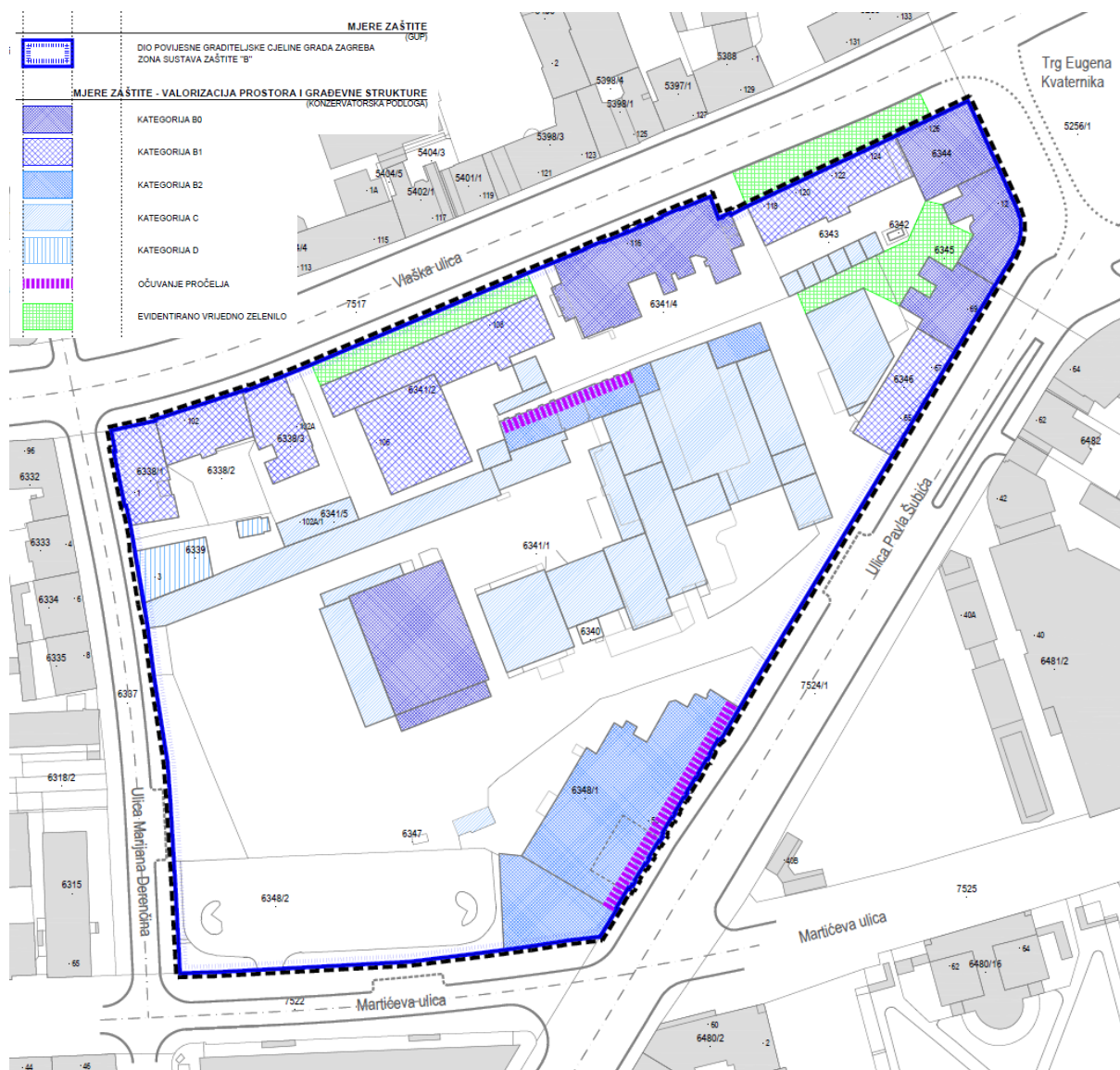
U skladu sa zelenim politikama i smjericama danima u Konzervatorskoj podlozi, svaki zahvat unutar obuhvata provedenog gradskog projekta mora imati određenu površinu prirodnog terena pa je tako udio prirodnog terena u zoni najmanje 25%, te ga je potrebno realizirati prvenstveno u sjeveroistočnom dijelu čestice (s pristupom iz dječjeg vrtića) i urediti visokim i niskim zelenilom uz zadržavanje postojećeg kvalitetnog zelenila te nadopunom s novim stablima bjelogoričnih i/ili crnogoričnih udomaćenih vrsta.

Osim prirodnog terena, krov prizemnog dijela građevine koji je tlocrtno izvan vertikalne projekcije ostalih nadzemnih etaža potrebno je urediti kao prohodni zeleni krov (osim ako je krov u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića), s mogućnošću pristupa iz zatvorenih prostora 1. kata te s otvorenih površina u unutrašnjosti bloka. Zelene krovove je obavezno realizirati i na krovovima viših etaža te se preporuča njihova izvedba i na istacima, terasama i lođama (kao zelene vrtove). Ovisno o vrsti zelenog krova (biosolarni, ekstenzivni zeleni krov, intenzivni zeleni krov, zelena nadstrešnica i sl.) njegovu strukturu čini visoka i/ili niska vegetacija, pješačke komunikacije (ako se planira kao prohodni) te ostali sadržaji u funkciji boravka korisnika. Moguće ga je i opremiti potrebnom urbanom opremom u skladu s načinom korištenja. Uz zelene krovove preporučljivo je koristiti i zelene zidove (zeleni zid s bazom u tlu, zeleni zid montiran na nosivu zidnu konstrukciju i sl.).

Prirodni teren i zeleni krovovi prizemlja (osim ako je krov u funkciji vanjskog prostora dječjeg vrtića) unutar zahvata, zajedno s proširenjem pješačkih površina i parternim pješačkim prolazom za pristup u unutrašnjost bloka te neizgrađenim dvorišnim dijelom, trebaju biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka u javnom korištenju, čiju je apsolutnu kotu završenog poda potrebno postaviti na približno 115,00 m n.m. i uskladiti s izgradnjom na susjednim građevnim česticama i kotom pješačkog pristupa, pa se iz tog razloga dozvoljava ograđivanje samo vanjskih površina u funkciji dječjeg vrtića.

S obzirom da zapadna granica zone M1-2 prolazi uz Zgradu skladišta, a sjeverno zona graniči sa zonom M2-1 u kojoj se nalazi Upravna zgrada, pri izradi daljnje potrebne projektne dokumentacije potrebno se pridržavati mjera zaštite navedenih u točki 3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI te, u skladu s posebnim propisima, mjera osiguranja zaštićenih građevina, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj konzervatorske valorizacije.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA



slika 49. konzervatorska valorizacija na kartografskom prikazu
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, grafičkog dijela UPU-a

3.6.2.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

U obuhvatu UPU-a nema evidentiranih ni zaštićenih prirodnih vrijednosti i posebnosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode¹⁴ no Konzervatorskom podlogom su evidentirani sljedeći vrijedni prirodni elementi unutar i neposredno uz područje obuhvata UPU-a za koje je određena obveza očuvanja:

- drvoredni niz javora uz Vlašku ulicu, na čestici postojeće građevine na adresi Vlaška 106-108;
- drvoredni niz javora u koridoru Vlaške ulice, ispred postojećih građevina na adresi Vlaška ulica 118-126;
- sklop visokostablašica u dvorišnom prostoru, na česticama postojećih građevina na adresi Trg E. Kvaternika 12 – Ulica P. Šubića 69 i Ulica P. Šubića 65-67.

Sve navedeno je nužno razmatrati kao sastavni dio bloka i pri promišljanju prostora predvidjeti očuvanje u cijelosti.

¹⁴ Narodne novine 80/13, 15/18, 14/19

Također, u skladu sa zelenom transformacijom, potrebno je povećati udio parkovnih površina i zelenila u svim oblicima zastupljenosti u cijelom obuhvatu UPU-a, kako bi se optimalno nadogradile vrijednosti bloka.

3.6.2.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

Područje obuhvata UPU-a dio je Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, zona zaštite "B" – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture.

Iz konzervatorske valorizacije predmetnog bloka u obuhvatu UPU-a proizašle su detaljne konzervatorske propozicije za njegovu izradu, a Konzervatorska podloga odredila je u obuhvatu dvije moguće vrste zahvata:

- zaštita povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko,
- nova gradnja i uređenje bloka.

U daljnjem postupku revitalizacije predmetnog bloka, a u cilju obnove i sanacije Zgrade tvornice pjenice te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorice i Zgrade skladišta potrebno je provesti detaljna konzervatorsko-restauratorska istraživanja koja, uz analizu i istraživanje povijesne i arhitektonsko-urbanističke dokumentacije, obuhvaćaju i detaljne konzervatorske istražne radove na njima.

DETALJNE MJERE ZAŠTITE POVIJESNE GRADITELJSKE STRUKTURE NEKADAŠNJE TVORNICI ARKO

Upravna zgrada (na adresi Vlaška ulica 116)

Omogućava se sanacija i održavanje bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevine, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.



slika 50. fotografije iz Konzervatorske podloge

Zgrada tvornice pjenice (u unutrašnjosti bloka)

Omogućava se 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 građevine, restitucija oblikovnih karakteristika pročelja i krovišta, rekonstrukcijski zahvati unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.



slika 51. fotografije iz Konzervatorske podloge

Zgrada skladišta (u unutrašnjosti bloka, južno od Upravne zgrade)

Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela sjevernog pročelja Zgrade skladišta i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.



slika 52. fotografija iz Konzervatorske podloge

Tvornička zgrada Gorica (na adresi Ul. P. Šubića 55)

Omogućava se djelomično uklanjanje uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorica i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, te očuvanje i obnova reklame Gorica, sve prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.



slika 53. fotografije iz Konzervatorske podloge

Ostale pogonske, prateće i pomoćne zgrade (u cijelom obuhvatu)

Omogućava se uklanjanje građevina.

Podrumski prostori (u cijelom obuhvatu)

Omogućava se uklapanje u strukturu nove izgradnje, eventualno uklanjanje uz očuvanje karakterističnih izvornih elemenata.

Postojeća stambena i poslovna izgradnja (uz Ul. M. Derenčina, Vlašku ulicu, Trg. E. Kvaternika, Ul. P. Šubića)

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



slika 54. fotografije iz Konzervatorske podloge



slika 55. fotografije iz Konzervatorske podloge



slika 56. fotografije iz Konzervatorske podloge

DETALJNE MJERE ZAŠTITE ZA NOVU GRADNJU I UREĐENJE BLOKA

Potrebno je zadržati kontinuitet i postojeće građevne pravce u Ulici P. Šubića i Ulici M. Derenčina, determinirane postojećom izgradnjom na adresama Ulica P. Šubića 65-69 i Ulica M. Derenčina 1.

Visinu nove obodne izgradnje potrebno je uskladiti s mjerilom postojeće stambeno-poslovne gradnje na obodu bloka i neposrednog okruženja bloka s mogućnošću nadogradnje Tvorničke zgrade Gorica.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti promišljanju i oblikovanju arhitekture novih građevina, posebice onih u koje se kao čitljiva memorija ugrađuje i obnavlja povijesna struktura pročelja.

Potrebno je omogućiti javne prolaze u prostor bloka, otvorene i zatvorene prostore javnog korištenja za namjene primjerene vrijednosti lokacije, cjelovito uređenje partera, zelenih površina te urbane i komunalne opreme.

Obavezno je zadržavanje kontinuiteta dubine ulične izgradnje koja ne smije značajno prelaziti postojeću stambenu izgradnju na adresi Ulica P. Šubića 65-69.

Potrebno je pažljivo promišljanje pozicioniranja i volumena visokih građevina kao akcenata ulaza u blok sa širim zonama javnih prolaza u prizemlju i uz preporuku uvlačenja od građevnog pravca u cilju očuvanja transparentnosti ulične izgradnje (nije prihvatljiva kontinuirana visoka izgradnja).

Potrebno je planiranje širih zona javnih prolaza u prizemlju zgrada na obodu bloka za potrebe pješačkog povezivanja unutrašnjosti bloka i otvaranja vizura na industrijsku baštinu (Zgradu tvornice pjenice).

Omogućava se izgradnja u unutrašnjosti bloka, maksimalne visine jedne nadzemne etaže, s prohodnim zelenim krovom, uz planiranje većih slobodnih javnih površina na nivou prizemlja i na nivou krova.

Omogućava se podzemna izgradnja (zonu podzemne izgradnje potrebno je uskladiti s konzervatorskim elaboratom).

Omogućava se izgradnja građevina javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka, gabarita po uzoru na Zgradu tvornice pjenice, s maksimalno otvorenim prizemljem, u cilju stvaranja javnih pješačkih površina i otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.

Obavezno je stvaranje slobodnih, neizgrađenih javnih prostora – trga, prolaza, pješačkih ulica i sl., sve u cilju otvaranja vizura na Zgradu tvornice pjenice.

Obavezna je prezentacija uređenih i obnovljenih pročelja Zgrade tvornice pjenice, pročelja Zgrade skladišta i Tvorničke zgrade Gorica, s reklamom Gorica, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Prilikom izrade UPU-a poštivane su sve odredbe pratećih Zakona i Pravilnika, kako u pogledu struke, tako i u pogledu zaštite okoliša.

Prilikom realizacije svih planiranih sadržaja na području Plana potrebno je voditi računa o:

- zaštititi tla,
- čuvanju i poboljšanju kvalitete voda,
- zaštititi i poboljšanju kakvoće zraka,
- zaštititi od prekomjerne buke,
- zaštititi od požara,

Odredbama za provedbu ovog UPU-a definirane su mjere za uspješno sprečavanje svih nepovoljnih utjecaja na okoliš za vrijeme uređenja i korištenja prostora.