

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BORNINA-ERDÖDYJEVA-BRANIMIROVA-DOMAGOJEVA

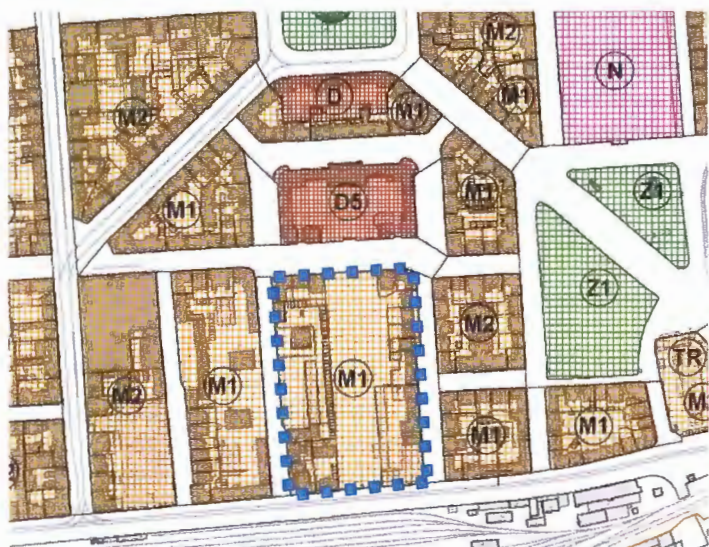
Prijedlog plana za javnu raspravu
SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva utvrđena je na temelju odredbe članka 59. Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba - u nastavku: GUP ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst).

Urbanistički plan uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva (u nastavku: Plan) izrađuje se na temelju **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva** (SN GZ 28/18) koju je Gradsko skupština Grada Zagreba donijela na 18. sjednici održanoj 17. prosinca 2018.g.

Izradi Plana prethodila je izrada **Programa za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva** (u nastavku: Program za UPU), kojim su istražene prostorne mogućnosti i ograničenja lokacije te određene osnovne smjernice za izradu Plana. Također, u skladu sa GUP-om i Programom za UPU, Plan je izrađen na temelju **Konzervatorske podloge za izradu Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva** (u nastavku: Konzervatorske podloge).



Prikaz obuhvata Plana na karti 1. Korištenje i namjena površina važećeg GUP-a (lijevo), pogled na obuhvat Plana iz zraka (desno)

Plan se izrađuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17 i 114/18) i drugim zakonima i propisima bitnim za izradu dokumenata prostornog uređenja.

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

POLAZIŠTA

Odlukom o izradi kao razlog za izradu predmetnog plana, navedena je zaprimljena inicijativa, pokrenuta od strane vlasnika neuređenog i neizgrađenog dijela zemljišta u obuhvatu Plana, za izgradnjom održivih stambeno-poslovnih građevina visokog standarda na k.č.br. 7188/1 k.o. Centar. Pored navedenog, Planom je potrebno odrediti i sve ostale uvjete za gradnju i rekonstrukciju građevina te uređenje površina unutar cjelokupnog područja obuhvata.

Prostor obuhvata Plana smješten je na području gradske četvrti Donji grad i dio je donjogradske matrice blokova. Omeđen je Borninom, Erdödyjevom, Branimirovom i Domagojevom ulicom. Blok se nalazi sjeverno od željezničkog koridora i sklopa tvornice Gredelj - zone napuštene industrije u procesu transformacije.

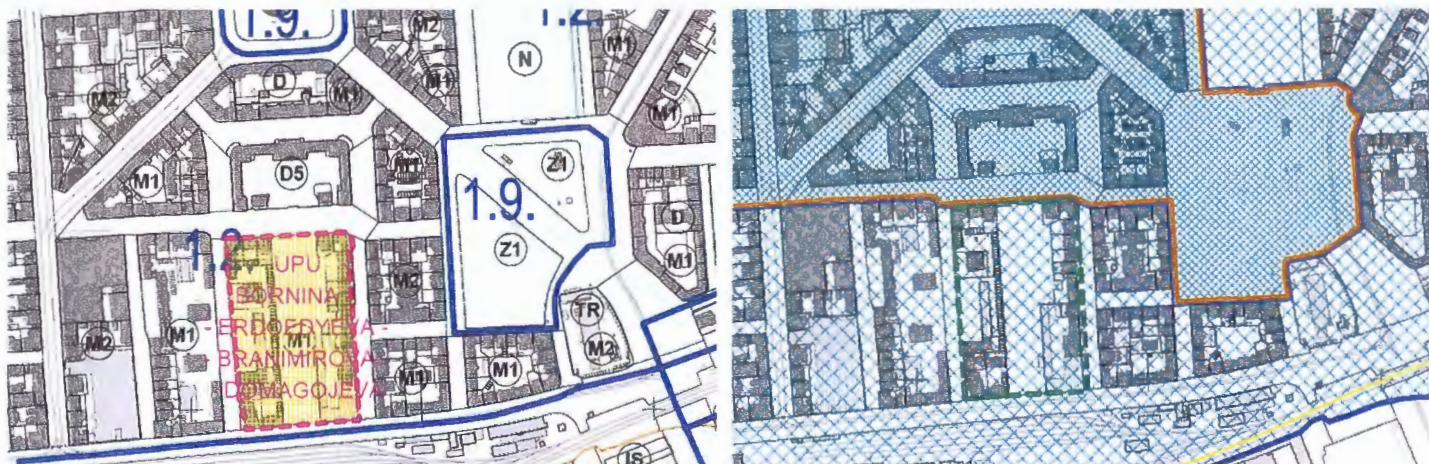
Današnji izgled bloka može se definirati kao nedovršen. Dok istočni i zapadni dio formiraju pročelja ulica, u središnjem dijelu uklonjena je većina građevina koje su u prošlosti imale industrijsku namjenu, a prostor je trenutno zapušten te nije priveden novoj namjeni. Preostala je zgrada tvornice "Penkala" (kasnije "Nada Dimić") i nekadašnja zgrada za dobrobit radništva, koje zbog teškog građevnog stanja zahtijevaju što hitnije uređenje.

Postojeća pretežita namjena bloka je stambena, a visine građevina variraju između 3 i 9 (pretežito 5-6) nadzemnih etaža. Dio građevina je stambeno-poslovne namjene, dok trenutno ne postoje isključivo poslovne građevine. Pretežiti koeficijent izgrađenosti (k_i) za postojeći izgrađeni dio bloka iznosi 2,66. Izračunat je na temelju postojeće izgradnje za izgrađene čestice unutar obuhvata Plana (zapadni i istočni dio bloka). U taj pokazatelj nije uračunat središnji dio bloka koji je neizgrađen i planiran za interpolaciju.

Generalni urbanistički plan grada Zagreba (GUP)

GUP-om je na području obuhvata Plana određena mješovita - pretežito stambena namjena (M1). Blok se nalazi unutar zone urbanog pravila 1.2. - Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama, te je za njega planirana izrada UPU-a (za koji su GUP-om dane programske smjernice).

Također, područje obuhvata UPU-a Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva dio je povijesne graditeljske cjeline (Povijesna cjelina Grad Zagreb, zona 'B' - Područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture) upisane u Registar kulturnih dobara RH. Detaljne mjere zaštite nepokretnog kulturnog dobra propisane su Konzervatorskom podlogom koju je izradio Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode.



Prikaz obuhvata Plana na karti 4b Procedure važećeg GUP-a (lijevo) te na karti 4d Nepokretna kulturna dobra važećeg GUP-a

CILJEVI

Osnovni cilj prostornog uređenja na području obuhvata Plana je stvaranje preduvjeta za realizaciju sadržaja GUP-om definirane namjene, utvrđivanjem optimalnih prostornih, sadržajnih i oblikovnih uvjeta za rekonstrukciju postojećih i gradnju novih građevina. Potrebno je sačuvati i naglasiti ambijentalne vrijednosti predmetnog područja te ostvariti cjelovitost i primjerenost prostorne strukture i kompatibilnost prostornih funkcija.

S obzirom na to da blok nije dovršen, Planom je potrebno utvrditi optimalne urbanističke parametre za interpolaciju kojom bi se revitalizirao središnji dio bloka, pri čemu je potrebno uvažavati propozicije konzervatorske podloge. Osim središnje interpolacije, Planom je potrebno omogućiti očuvanje i razvoj postojećih sadržaja u bloku, prije svega kroz revitalizaciju bivše tvornice "Penkala" i dovršetak građevinske linije Domagojeve ulice.

U širem smislu, ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja nadovezuju se na ciljeve i programska polazišta iz Odluke o izradi, odnosno na smjernice koje su dane Programom za UPU. Te smjernice odnosno ciljevi i programska polazišta razmatrani su u postupku izrade Plana, kroz pristigla očitovanja nadležnih tijela na Odluku o izradi i konzervatorsku podlogu, te su sukladno planskim polazištima formulirani u ciljeve prostornog uređenja.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja:

1. s obzirom na povijesni značaj i ulogu u definiranju bloka potrebno je obnoviti i privesti novoj namjeni bivšu tvornicu "Penkala" i zgradu za dobrobit radništva,
2. interpolaciju u unutrašnjosti bloka potrebno je izvesti u obliku visokih soliternih građevina (max. visine P+8) koje postižu izgrađenost bez zatvaranja unutrašnjosti bloka, te afirmiraju urbanističke postavke već postojeće izgradnje (valorizirane konzervatorskom podlogom),
3. uvažavajući smjernice Konzervatorske podloge i zatečenu povijesnu matricu, ulični niz građevina na sjevernoj i južnoj strani bloka (uz Borninu i Branimirovu) potrebno je zatvoriti, uz otvaranje u razini prizemlja kako bi se ostvarila pješačka poveznica kroz blok u smjeru sjever-jug,
4. parkirališno-garažna mjesta za novu gradnju u unutrašnjosti bloka potrebno je riješiti podzemno, i to s pristupom iz Borne ulice, dok je prema Branimirovoj ulici moguće predvidjeti isključivo interventni pristup,
5. nužno je formirati kontinuitet otvorenih zelenih površina između građevina, na krovu podzemne garaže i ostalim slobodnim površinama, kako bi se afirmirao koncept "parka u bloku",
6. s obzirom na originalni projekt arhitekta Feldmana iz 1961., u svrhu artikulacije građevne linije Domagojeve ulice, potrebno je omogućiti smještaj paviljonske građevine i krajobrazno uređenje nedovršenog ruba bloka uz obvezu provedbe javnog natječaja,
7. sukladno mjerama i valorizaciji konzervatorske podloge, postojeće građevine u bloku potrebno je očuvati odnosno sanirati izvorne vrijedne graditeljske oblikovne elemente.

Osnovna namjena prostora proizašla je iz GUP-om utvrđene koncepcije uređenja. Za cijelo je područje obuhvata GUP-om određena mješovita - pretežito stambena namjena (M1).

Urbanističkim planom uređenja, detaljnijim sagledavanjem zone, površine javnih i drugih namjena razgraničene su kao:

- stambena namjena (žuta) - S
- mješovita - pretežito stambena namjena (oker) - M1
- mješovita - pretežito poslovna namjena (oker) - M2
- javne zelene površine (zelena) - Z1
- površine infrastrukturnih sustava (bijela) - javne prometne površine i garaže - IS

Standard stanovanja:

- planirani broj stanova na površinama pod postojećim zgradama (S₁, S₂, S₃, M1₁, M1₂ i M1₃) 257 stanova
- planirani broj stanova unutar površine nove gradnje (M1₃) 150 stanova
- planirani broj stanova unutar površine M2 (rekonstrukcija i promjena korištenja) 37 stanova
- **ukupno stanova** 444 stana

- pretpostavljeni broj stanovnika: $444 \times 3 = 1.332$ stanovnika
- gustoća stanovanja Gust (ukupno neto): 493 stanovnika/ha

Osnovni pokazatelji za područje obuhvata:

- površina obuhvata = 26.921 m²
- K_{ig} = 0,51 (max 13.869 m² tlocrtne izgrađenosti svih zgrada)
- K_{in} = 2,6 (max 70.768 m² GBP nadzemno)

Zaštita prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina

Konzervatorskom podlogom evidentiran je niz vrijednih krajobraznih elemenata unutar obuhvata Plana, za koje je Planom određena obveza očuvanja:

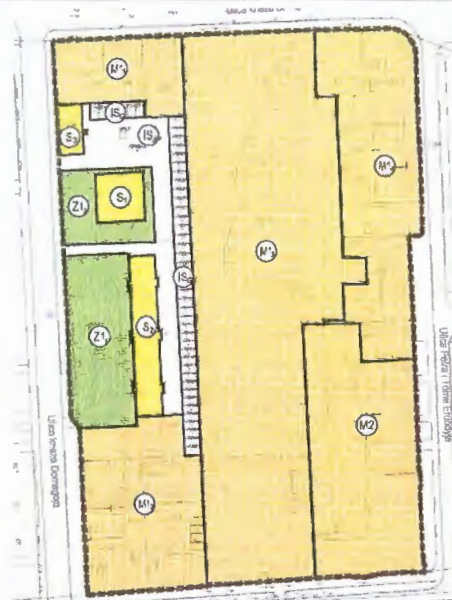
- parkovna površina uz Domagojevu ulicu
- kvalitetni predvrtovi uz Erdödyjevu ulicu
- ozelenjeni dvorišni prostori s visokostablašicama - u unutrašnjosti
- drvodred javora uz Branimirovu ulicu
- pojedinačna kvalitetna stabla visoke vrijednosti uz Domagojevu 11

Također, određeno je da je na prostoru bloka moguće planirati četiri tipa zahvata:

1. Nova izgradnja (perimetar i unutrašnjost bloka)
2. Očuvanje blokove izgradnje
3. Očuvanje i prenamjena industrijske baštine
4. Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka.

Zahvati na postojećim uličnim građevinama trebaju biti u cilju očuvanja i sanacije izvornih i vrijednih graditeljskih i oblikovnih elemenata kao i gabarita, sukladno mjerama zaštite utvrđenim za njihovu vrijednosnu kategoriju. Utvrđene su četiri vrijednosne kategorije:

- KATEGORIJA A: Građevine izrazite kvalitete i kulturnopovijesnih značajki te cjelovitosti i visokog stupnja očuvanja i vrijednosti, za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnog kulturnog dobra,
- KATEGORIJA B0: Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja,
- KATEGORIJA B1: Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja,
- KATEGORIJA C: Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko - graditeljskih obilježja i vrijednosti (ostala izgradnja u unutrašnjosti blokova, uključivo pomoćni objekti, garaže i sl.).



GRANICE

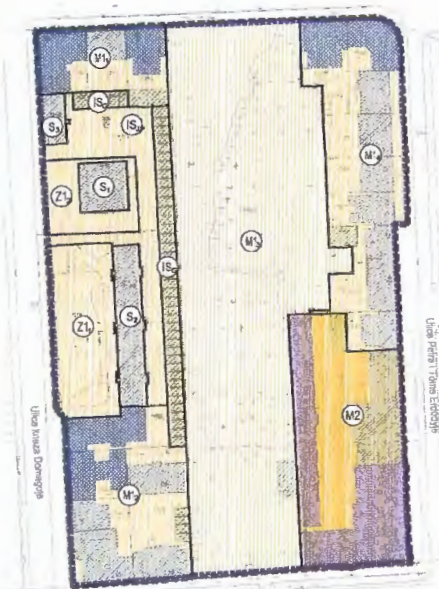
GRANICA OBUHVATA UPU-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- (S) STAMBENA NAMJENA
- (M1) MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
- (M2) MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA
- (Z1) JAVNE ZELENE POVRŠINE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS) - UNUTAR OBUHVATA PLANA

- (IS1) JAVNE PROMETNE POVRŠINE (KOLUPO-PJEŠAČKE I PJEŠAČKE (PARKIRALISTA))
- (IS2) GARAŽE



- KATEGORIJA A
- KATEGORIJA B0
- KATEGORIJA B1
- KATEGORIJA C
- PROSTOR NOVE IZGRADNJE
- PROSTOR OČUVANJA BLOKOVE IZGRADNJE
- PROSTOR OČUVANJA I PRENAMJENE INDUSTRIJSKE BAŠTINE

Oblici korištenja

Za sve površine (građevne čestice) unutar obuhvata Plana, za one na kojima su već izgrađene zgrade, kao i za neizgrađenu površinu u središnjem dijelu obuhvata gdje se planira nova gradnja, dani su elementi za provedbu Plana, kako bi se omogućila rekonstrukcija postojećih te gradnja novih građevina.

S obzirom na stupanj dovršenosti bloka te s tim u vezi planiranih (mogućih) zahvata, na području obuhvata Plana definirani su sljedeći oblici korištenja:

1. održavanje i manji zahvati rekonstrukcije i sanacije
2. rekonstrukcija - promjena korištenja
3. nova gradnja.

Održavanje i manji zahvati rekonstrukcije i sanacije određeni su za površine postojećih stambenih (S₁, S₂ i S₃) i stambeno - poslovnih građevina (M₁₁, M₁₂ i M₁₄). Na tim je površinama planom omogućena isključivo rekonstrukcija građevina unutar postojećih gabarita.

Za površinu, odnosno građevnu česticu planske oznake M₂, na kojoj se nalazi građevina bivše "Tvornice olovaka Penkala Edmunda Mostera" (kasnije tvornica "Nada Dimić") moguća je rekonstrukcija - promjena korištenja postojećih građevina s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine.

Za središnji, danas neizgrađeni prostor bloka, koji se proteže od Bormine ulice na sjeveru, do Branimirove na jugu, Planom je omogućena nova gradnja, u skladu s detaljnim uvjetima Plana.

Način i uvjeti gradnje

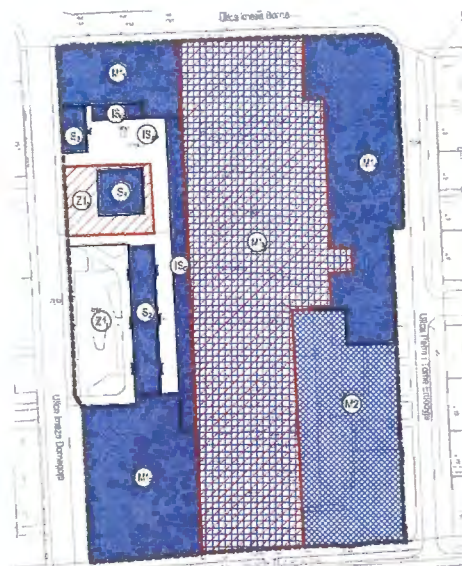
Kartografskim prikazom prikaz 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b Način gradnje, grafički su definirani uvjeti i način gradnje, dok su Tekstualnim dijelom - Odredbama za provedbu, definirani detaljni uvjeti i način gradnje za sve buduće zahvate unutar područja obuhvata Plana, bilo da se odnose na već izgrađeni dio obuhvata ili na neizgrađeni prostor nove gradnje, a sve u skladu sa mjerama i metodama zaštite iz Konzervatorske podloge.

Najznačajnija nova gradnja predviđa se u središnjem dijelu bloka, na neizgrađenoj površini (namjene M₁₃), za koju je planirana izgradnja jedinstvene građevine (sa podzemnom garažom do 200 PGM za potrebe stanara), za koju je propisana obveza javnog natječaja. Nadzemni ulični dijelovi predmetne građevine su ugrađeni (zatvaraju ulični niz, uz artikuliranje pješačkog ulaza u blok), dok su nadzemni dvorišni dijelovi slobodnostojeći u odnosu na građevine susjednih čestica (maksimalne visine P+8). Pozicija nadzemnih dijelova građevine mora osigurati pješačku protočnost unutar bloka, a krov podzemne garaže planira se ozeleniti uz hortikulturno uređenje i sadnju visokostablašica, te uređenje dječjih igrališta. Unutar iste površine planira se osigurati prostor za smještaj predškolske djece za djelovanje dviju odgojnih skupina.

Također, unutar površine Z₁₂, s ciljem zatvaranja uličnog niza Domagojeve ulice, omogućena je realizacija paviliona koji natkriva prostor u funkciji javnog korištenja. Za uređenje predmetne površine također je propisana obveza javnog natječaja.

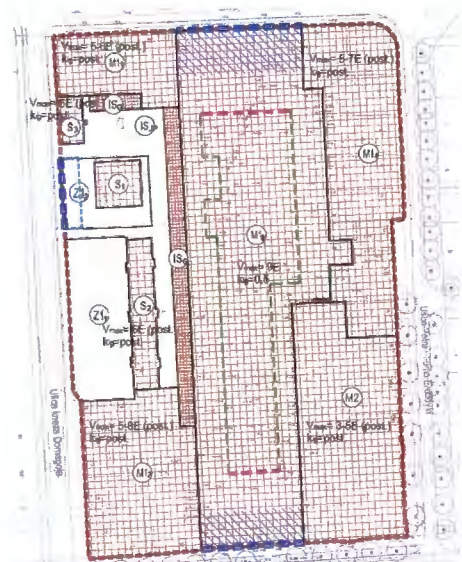
Infrastrukturni sustavi

Zona obuhvata plana komunalno je opremljena. Sve planirane građevine priključit će se na postojeću infrastrukturnu mrežu koja je izvedena u obodnim ulicama, prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.



OBLICI KORIŠTENJA

- ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI REKONSTRUKCIJE I SANACIJE
- REKONSTRUKCIJA - PROMJENA KORIŠTENJA
- NOVA GRADNJA
- JAVNI NATJEČAJ



NAČIN GRADNJE

- NISKA GRADNJA - UGRAĐENE GRAĐEVINE
- VISOKA GRADNJA (SAMOSTOJEĆIH, POLUGRAĐENIH I UGRAĐENIH GRAĐEVINA)
- OBAVEZNI GRAĐEVINSKI PRAVCI
- MINIMALNA UDALJENOST NADZEMNIH DVORIŠNIH DIOLOVA GRAĐEVINE VISINE DEVEĆ ETIŽA (P+8) OD GRANICA GRAĐEVINE ČESTICE
- MINIMALNA UDALJENOST NADZEMNIH DVORIŠNIH DIOLOVA GRAĐEVINE VISINE DEVEĆ ETIŽA (P+8) OD NADZEMNIH ULIČNIH DIOLOVA GRAĐEVINE
- ZONA GRADNJE NADZEMNIH ULIČNIH DIOLOVA GRAĐEVINE MAKSIMALNE VISINE 8 ETIŽA (P+5)
- POKRIVANJE ZA SMJEŠTAJ PAVILIONA U FUNKCIJI JAVNOG KORIŠTENJA POKRIVANJE POKRIVANJE