



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BORNINA-ERDÖDYJEVA-BRANIMIROVA-DOMAGOJEVA

III. PRILOZI - III-1 OBRAZLOŽENJE



GRAD ZAGREB	
	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BORNINA-ERDÖDYJEVA-BRANIMIROVA-DOMAGOJEVA	
Odluka Gradske skupštine Grada Zagreba o izradi Urbanističkog plana uređenja "Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva": Službeni glasnik Grada Zagreba br. 28/18	Odluka Gradske skupštine Grada Zagreba o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva": Službeni glasnik Grada Zagreba br. 14/19
Javna rasprava (datum objave): Jutarnji list 13. travnja 2019. Večernji list 13. travnja 2019.	Javni uvid održan: od: 23. travnja 2019. do: 22. svibnja 2019.
Pečat Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada:	Pročelnica Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada: Sanja Jerković, dipl.ing.arh. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Novela Rimay Ferenčak, dipl.ing.arh.
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Trg bana J. Jelačića 4	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	 Odgovorna osoba: Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Ana Putar, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi Plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif. Renata Filipović, dipl.ing.građ. Ira Habijanec, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch.	Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: prof.dr.sc. Drago Prgomet Pečat nadležnog tijela: M.P.
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: M.P.



NOSITELJ IZRADE: **GRAD ZAGREB**
GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA
Sektor za prostorno i urbanističko planiranje

Koordinacija izrade: Zavod za prostorno uređenja grada Zagreba

STRUČNI IZRAĐIVAČ: **URBANISTICA d.o.o.**

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

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

Stručni tim u izradi plana:

- Nikola Adrović, mag.ing.aedif.
- Renata Filipović, dipl.ing.građ.
- Ira Habijanec, mag.ing.arh.
- Luka Krstulović, mag.ing.arh.
- Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
- Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
- Ana Putar, dipl.ing.arh.
- Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
- Domagoj Šumanovac, ing.arh.



Sadržaj

1	POLAZIŠTA	6
1.1	Položaj, značaj i posebnosti bloka u prostoru grada	8
1.1.1	Osnovni podaci o stanju u prostoru	9
1.1.2	Prostorno-razvojne značajke	15
1.1.3	Infrastrukturna opremljenost	24
1.1.4	Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	25
1.1.5	Obveze iz plana šireg područja	29
1.1.6	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	35
2	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	36
2.1	Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	36
2.1.2	Odabir prostorne i gospodarske strukture	40
2.1.3	Prometna i komunalna infrastruktura	40
2.1.4	Očuvanje prostornih posebnosti bloka	41
2.2	Ciljevi prostornog uređenja bloka	41
2.2.1	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	42
2.2.2	Unapređenje uređenja bloka i komunalne infrastrukture	42
3	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	43
3.1	Program gradnje i uređenja prostora	43
3.2	Osnovna namjena prostora	43
3.3	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	49
3.4	Prometna i ulična mreža	49
3.5	Komunalna infrastrukturna mreža	51
3.6	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	54
3.6.1	Uvjeti i način gradnje	54
3.6.2	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, i kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina	64
3.7	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	71
3.7.1	Postupanje s otpadom	71
3.7.2	Zaštita voda	71
3.7.3	Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka	71
3.7.4	Zaštita od prekomjerne buke	72
3.7.5	Zaštita elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti	72



3.7.6	Zaštita od požara	72
3.7.7	Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera	72



1 POLAZIŠTA

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).



Slika 1: izvadak iz karte 4b Procedure važećeg GUP-a Grada Zagreba - vidljiv je obuhvat UPU-a

Urbanistički plan uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva (u nastavku: Plan) izrađuje se na temelju **Odluke o izradi** Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva koju je Gradska skupština Grada Zagreba donijela na 18. sjednici održanoj 17. prosinca 2018.g., po prethodno pribavljenim mišljenjima Ministarstva zaštite okoliša i energetike, KLASA: 351-03/18-01/336, URBROJ: 517-03-1-1-18-3 od 25. rujna 2018. i KLASA: 612-07/18-58/499, URBROJ: 517-05-2-3-18-2 od 27. rujna 2018.g., kojima je ocijenjeno da za Plan nije potrebno provesti postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva objavljena je u Službenom glasniku Grada Zagreba br. 28/18 od 21. prosinca 2018.g.

Predmetnom 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.



U postupku izrade Plana nositelj izrade zatražio je podatke, planske smjernice i druge propisane dokumente od sljedećih javnopravnih tijela:

1. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, PU zagrebačka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova, Petrinjska 30, Zagreb;
2. GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, svi sektori, Trg S. Radića 1, Zagreb;
3. GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE, Kuševićeva 2, Zagreb;
4. GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA, Trg S. Radića 1, Zagreb;
5. GRADSKI URED ZA MJESNU SAMOUPRAVU, Ulica grada Vukovara 56a/I., Zagreb;
6. GRADSKA ČETVRT DONJI GRAD, Područni ured Gradske uprave Centar, Ilica 25, Zagreb;
7. HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA, DP Elektra Zagreb, Služba za tehničke poslove, Gundulićeva ulica 32, Zagreb;
8. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb;
9. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured za zaštitu i spašavanje Zagreb, Odjel za zaštitu i spašavanje, Ksaverska 109, Zagreb;
10. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Sektor razvoja i investicija, Odjel razvoja vodoopskrbe, projektiranja, suglasnosti i istraživanja, Ulica Frana Folnegovića 1, Zagreb;
11. VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Sektor razvoja i investicija, Odjel razvoja odvodnje, projektiranja i suglasnosti, Ulica Frana Folnegovića 1, Zagreb;
12. GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o., Odjel strateškog planiranja i razvoja, Radnička cesta 1, Zagreb.

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.

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, kao i sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti) i 9/11), u mjeri prilagođenoj Planu. Kartografski prikazi Elaborata Plana izrađeni su na homogeniziranom digitalnom katastarskom planu dostavljenom od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, u mjerilu 1:1000.

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).

Nositelj izrade Plana je Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada.
Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

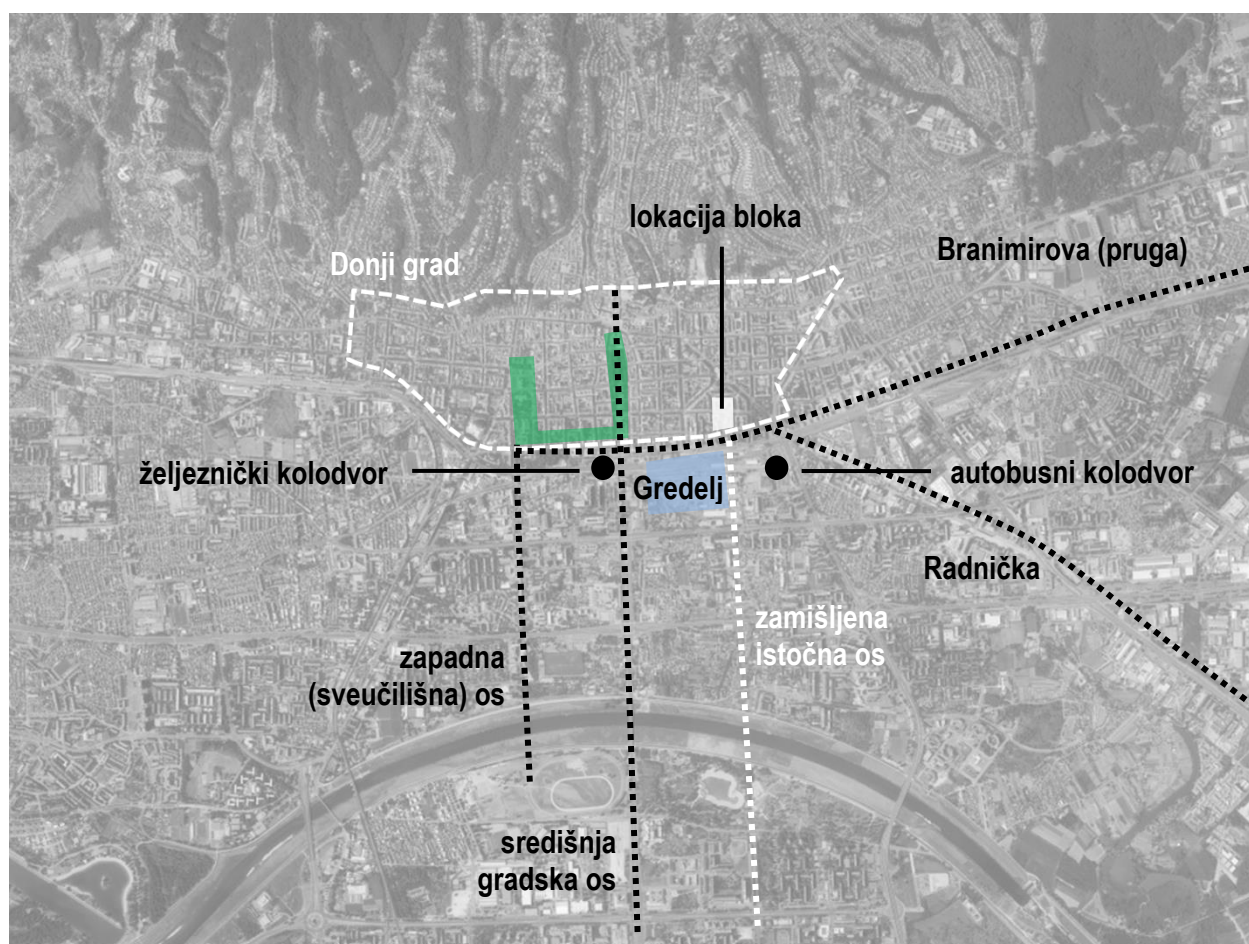


1.1 Položaj, značaj i posebnosti bloka u prostoru grada

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.

Nalazi se sjeverno od željezničkog koridora i sklopa tvornice Gredelj (koji očekuju urbanu preobrazbu). osim Branimirove, uz njega prolazi i "istočna os" centra, zamišljena u Idejnoj regulacijskoj osnovi centra Zagreba V. Antolića iz 1948. Ta os povezuje promatrani prostor i sklop Gredelja sa središtem Trnja i Savicom, te preko planiranog mosta s Bundekom i istočnim krakom novozagrebačke 'Plave potkove'.

Stoga možemo reći da je položaj promatranog bloka značajan i u širem gradskom kontekstu, jer se nalazi na sjecištu željeznice i Branimirove sa istočnom osi, uz koje je smještena i zona bivše industrije u procesu transformacije.



Slika 2: položaj bloka u prostoru Grada, prikazan na orto-foto prikazu (izvor: www.arkod.hr)



1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana definirano je u grafičkom dijelu GUP-a, a površina obuhvata iznosi cca **2,7 ha**, te je omeđena Borninom, Erdödyjevom, Branimirovom i Domagojevom ulicom.



Slika 3: Uži kontekst područja obuhvata Plana prikazan na orto-foto prikazu (izvor: www.arkod.hr)

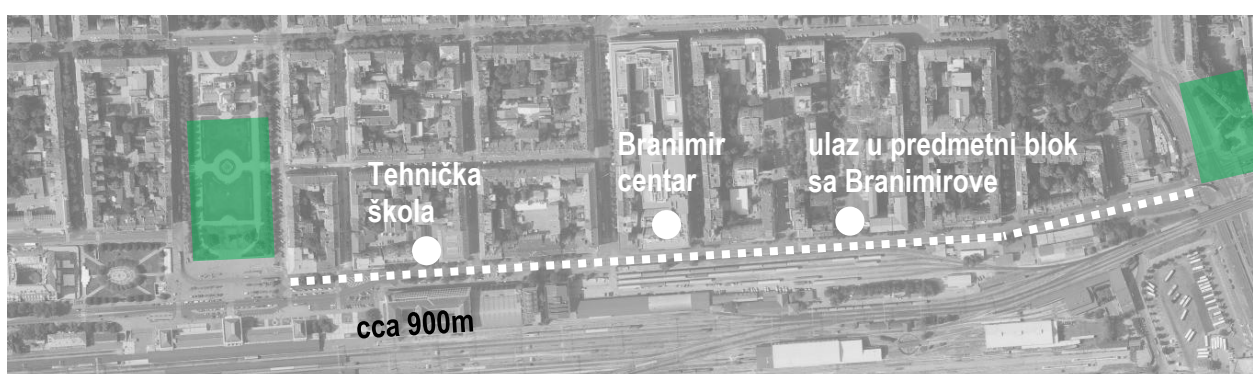
Uži kontekst područja obuhvata Plana čine blokovi smješteni između Branimirove, Draškovićeve, Meštrovićevog paviljona i Trga kralja Petra Krešimira IV. Sjeverno od bloka nalazi se kompleks gimnazija u Križanićevoj ulici (II., VII., XVI. i Klasična gimnazija) koji čine poluotvoreni blok omeđen sportskom igralištem i zelenim površinama otvorenim prema području obuhvata Plana. S obzirom na dimenziju i broj korisnika gimnazijskog kompleksa, njezin utjecaj uključen je u planiranje i razvoj predmetnog bloka, prije svega kroz obvezu osiguravanja pješačkog prolaza u smjeru sjever-jug.

Na južnoj strani bloka, koja kao dio pročelja Branimirove tvori južni rub Donjeg grada, smještena je zgrada bivše Tvornice "Penkala-Moster" (kasnije "Nada Dimić") koja je najstarija građevina u bloku, izrazite



kvalitete i kulturnopovijesnih značajki.¹ Kao ostatak srušenog industrijskog kompleksa, središnji dio bloka potpuno je neizgrađen te predstavlja potencijal za razvoj prostora. Ostatak bloka čine uglavnom stambene građevine, građene između 1919. i 1966., pretežito očuvanih izvornih obilježja - premda većina zahtijeva obnovu ili sanaciju.

Branimirova ulica glavna je gradska ulica, te dominantna poveznica bloka za pješake, kolni promet i javni prijevoz (tramvaj). Na **pješačkom potezu** Branimirove ulice između tržnice i Trga kralja Tomislava (dugačkom oko 900 m), bitno je istaknuti da su jedina mjesta diskontinuiteta u uličnom nizu blokova igralište Tehničke škole (uz koje se nalazi manja uređena površina i lokal) te "Branimir centar" - koji je omogućio "prolazak" kroz blok u obliku zatvorene interne komunikacije, no usprkos svojoj dimenziji i broju sadržaja nije formirao značajniji pristupni prostor ispred glavnog ulaza.



S obzirom na to da se radi o važnom pješačkom potezu (rubu Donjeg grada), koji povezuje istočni dio centra sa Glavnim kolodvorom, potrebno je preispitati mogućnost naglašavanja ulaza u blok s južne strane na način da se budućim rješenjem, koje pretpostavlja zatvaranje niza uličnih građevina, blok ne zatvori na razini prizemlja već da se otvori prema unutrašnjoj pješačkoj komunikaciji.

Takvu mogućnost potrebno je predvidjeti i za pješački ulaz u blok sa sjeverne strane, gdje se nalazi gimnazijski kompleks i drugi gravitirajući sadržaji koje je moguće povezati s Branimirovom ulicom.

¹ Sukladno valorizaciji Konzervatorske podloge za izradu Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva



1.1.1.1 Karakteristike izgrađenog prostora

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. Na mjestu srušenih pogona nalazi se samonikla vegetacija i niz neuređenih površina koje su u velikom dijelu površine denivelirane za nekoliko metara. Apsolutne visine terena kreću se između cca 112 i 116 m.n.v.

Preostale tvorničke zgrade (tvornica i nekadašnja zgrada za dobrobit radništva) zbog teškog građevnog stanja zahtijevaju što hitnije uređenje. Središnji dio zgrade za dobrobit radništva urušio se 2007. godine prilikom kopanja jame za podzemnu garažu susjednog poslovnog centra, a uz njega privremeno je smješteno otvoreno parkiralište.



Slika 4. Orto foto snimak bloka iz 2014. godine (izvor: Arkod preglednik, <http://www.arkod.hr/>)



Slike 5 i 6. Fotografije postojećeg stanja (21.svibnja 2018.g.)- zgrada za dobrobit radništva bivše tvornice Nada Dimić

Zgrada nekadašnje tvornice Nada Dimić doživjela je nekoliko požara, nakon čega su uslijedili manji popravci. Prema projektu bila je planirana adaptacija za dvadesetak loft stanova, s visokim stropovima i bez pregradnih zidova. Do realizacije nije došlo, a nije proveden ni projekt trgovačkog centra. Za usporedbu nekadašnjeg i sadašnjeg stanja, preostala je samo ulična zgrada na uglu Branimirove i Erdödyjeve ulice, oštećenog pročelja, dok su dvorišni krakovi pretvoreni u ruševine.



Slike 7 i 8. Fotografije postojećeg stanja (21.svibnja 2018.g.) - ulično pročelje bivše tvornice Nada Dimić

Zgrade na središnjem južnom i sjevernom dijelu područja obuhvata Plana imaju nedovršene zabate koji sugeriraju kontinuitet izgradnje, odnosno zatvaranje bloka. Ostale zgrade u bloku imaju relativno očuvana ulična pročelja, dok su dvorišna u nešto lošijem stanju (dijelom bez žbuke).

Vezano na obodne prometnice, Erdödyjeva ulica ima zatvoren i vrlo ugodan ambijent zbog užeg profila i predvrtova s drvoredom i nižim raslinjem. Nasuprot tome, Domagojeva ulica ima širok koridor koji je u središtu potenciran uvučenom regulacijskom linijom okolne izgradnje.



Slika 9. Fotografija postojećeg stanja (21.svibnja 2018.g.), središnji dio bloka - pogled iz Bornine ulice prema jugu



Slika 10: Fotografija postojećeg stanja (21.svibnja 2018.g.), središnji dio bloka - pogled iz središta prema sjeveru



Slike 11. i 12. Fotografije postojećeg stanja (21.svibnja 2018.g.), Erdődyjeva ulica (lijevo) i Domagojeva ulica (desno)



1.1.1.2 Prikaz strukture vlasništva

Za potrebe izrade Plana izvršena je analiza imovinsko-pravnog statusa zemljišta te je izrađen prikaz strukture vlasništva na temelju podataka evidentiranih u javnim registrima. Analizu je izradio Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, uz napomenu da analiza nije obuhvatila pribavljanje dokumentacije o eventualnom vanknjižnom vlasništvu, prikupljanje povijesne građe za potrebe pribavljanja očitovanja Odjela za upravno-pravne poslove (istog ureda) o zahtjevima ovlaštenika koji polažu prava na naknadu sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, zahtjevima za poništenje Rješenja o eksproprijaciji, ili zahtjevima Republike Hrvatske za utvrđivanje prava vlasništva.



Slika 13. Kartografski prikaz zemljišnoknjižnih čestica i strukture vlasništva prema zemljišnoknjižnim podacima u k.o. Grad Zagreb na katastarskoj podlozi k.o. Centar iz Geoportala Grada Zagreba



1.1.2 Prostorno-razvojne značajke

Područje obuhvata UPU-a Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva nalazi se na području povijesne graditeljske cjeline Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb (zona B - područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture, upisane u Registar kulturnih dobara RH, broj registra Z-1525).

Na navedeno kulturno dobro primjenjuju se odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03-ispr., 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 95/15, 44/17, 90/18). U skladu s čl. 56. navedenog Zakona 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.

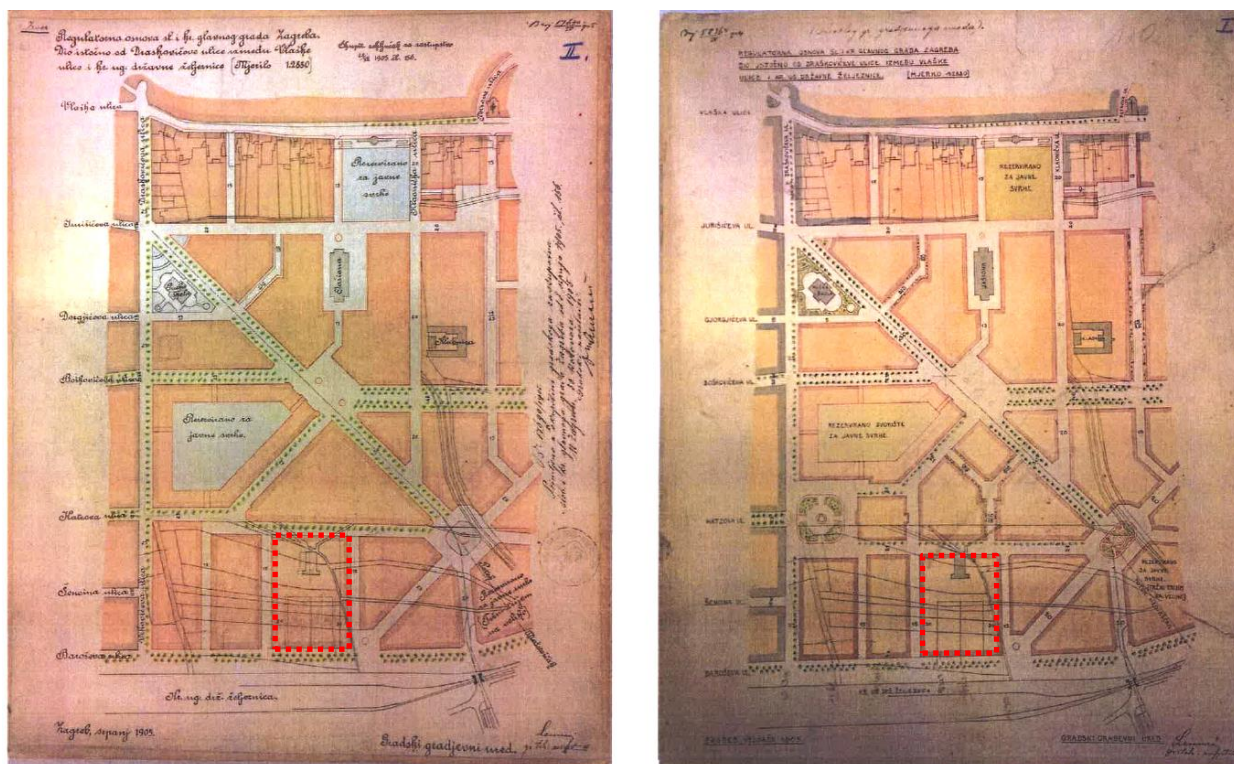
Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u ožujku 2019. izradio je **Konzervatorsku podlogu za Urbanistički plan uređenja Bornina-Erdödyjeva-Branimirova-Domagojeva, KLASA: 612-08/18-011/14, URBROJ: 251-18- 01-19-17** (u daljnjem tekstu: *konzervatorska podloga*), koja je korištenja prilikom izrade predmetnog plana. Do trenutka zaprimanja te podloge, za izradu Programa za UPU te Preliminarne koncepcije UPU-a korišten je elaborat pod nazivom "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" kojeg je u travnju 2017. izradio Studio A d.o.o., kao i konzervatorske propozicije za izradu plana koje su dostavljene od strane Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode (KLASA: 612-08/18-011/14, URBROJ: 251-18-01-18-04 od 03. srpnja 2018. i KLASA: 612-08/18-011/14, URBROJ: 251-18-01-18-06, od 17. srpnja 2018.).

Konzervatorska podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva osnovni je dokument na kojemu su utemeljene prostorno-razvojne značajke bloka, a u nastavku je dan pregled njegovog povijesnog razvoja.

1.1.2.1 Povijesni razvoj bloka

Prvom regulatornom osnovom iz 1865. godine planirano je uređenje do tada izgrađenog dijela grada Zagreba (izmjешtanjem potoka Medveščak, regulacijom sjeverne strane tadašnjeg Jelačićeva trga i rješanjem pristupa od Jelačićevog trga na Kaptol) i planiranje novih dijelova grada, ulica i trgova u skladnom odnosu prema izgrađenom dijelu. Grad se trebao prostirati do željezničkog nasipa Južne željeznice (Zidani most-Sisak i Kaniža-Zagreb), tadašnje prirodne granice grada, s novim gradskim perivojem i igralištem za djecu, kao "lijepi grad" za približno 40 do 50 tisuća stanovnika. Dolaskom Južne željeznice 1862. godine, sjeverno i južno od željezničke pruge počinje se oblikovati nova industrijska zona gradnjom niza tvorničkih pogona i počinje snažniji gospodarski rast grada.

Uz spomenutu regulatornu osnovu, za nastanak Donjeg grada iznimno je važan i "red građenja" iz 1857. kojim je uređen pravilan ortogonalni raster, s utvrđenim okvirnim dimenzijama bloka i gradnjom ugrađenih građevina. Regulatorna osnova iz 1887.-89. usmjerila je širenje grada na istok, tako da je prostor između Draškovićeve i Heinzlove ulice, Vlaške ulice i željezničke pruge podijeljen na prostor do Bauerove ulice, namijenjen stanovanju i istočno od Bauerove, namijenjen industriji.

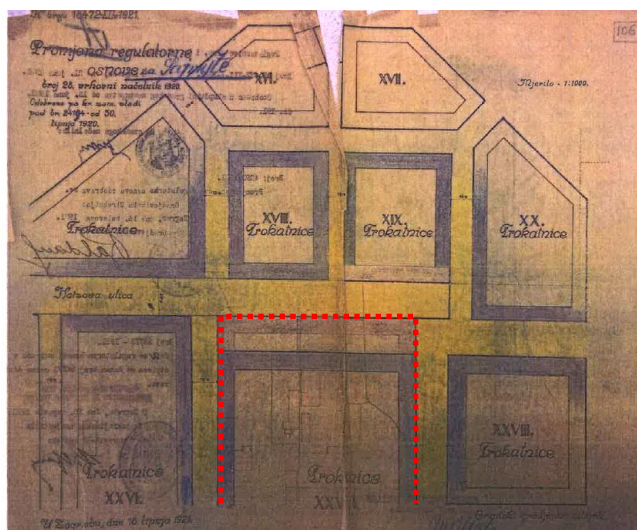
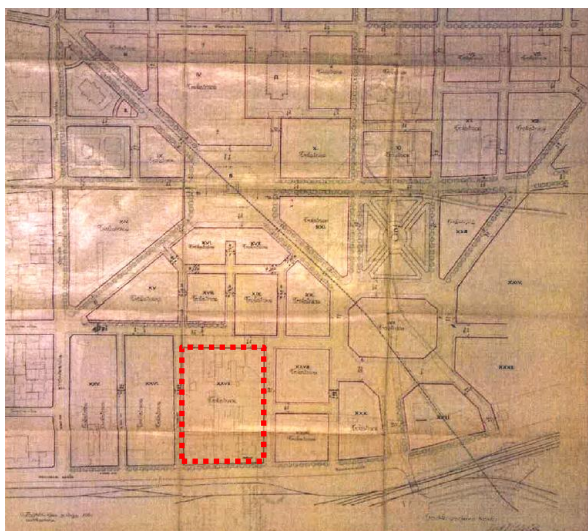


Regulatorna osnova Milana Lenucija iz 1905. godine (izvor: Državni arhiv u Zagrebu)

Tek početkom 20. stoljeća, odnosno Regulatornom osnovom grada Zagreba za Istočni dio od Draškovićeve ulice prema Maksimiru iz 1905. Milana Lenucija, usvojenom kroz regulatornu osnovu iz 1907., nastaju nove urbane cjeline. Lenucijeva regulatorna osnova razlikovala se od osnove iz 1887. oblikovanjem rezidencijalnih predjela koje predlaže u još neurbaniziranim dijelovima grada. Za krajnji dio zapadnog, razvijenijeg dijela grada, sjeverno od pruge nije bila predviđena promjena, već je preuzeta regulacija utvrđena važećom osnovom. Regulacija ostalih dijelova zasnivala se na planerskom pristupu sheme strogog ortogonalnog rastera koja je u primjeni na njegovom istočnom dijelu doživjela modifikaciju u skladu s prirodnim uvjetima tog prostora.

U planskom širenju na istok formirane su dvije cjeline. Jedna je cjelina velikih blokova i trgova u funkciji homogenog širenja gradskog centra, određena trasom tek zatvorenog potoka Medveščak i glavnom dijagonalnom ulicom, Račkoga i Višeslavovom ulicom. Druga cjelina oblikovana je oko blago zaobljene gradske ulice Zvonimirove (Sjajne) ulice, u funkciji povezivanja središnjega gradskog prostora s Maksimirskim perivojem, na koju su se u svom prirodnom, zatečenom obliku naslanjali svi postojeći putovui, vodotoci i zemljišne međe. Zatvaranjem korita potoka Medveščak uspostavljen je i novi javni prostor - trg N (današnji Trg žrtava fašizma) kao i vizualni kontakt tog prostora s povijesnim središtem. Tu su se već nalazile Topnička jašiona i klaonica, a uskoro i Ledana u Bauerovoj.

Tom su regulacijom također određene i osnovne planske konture bloka Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva (vidljive na prikazima gore).



Regulatorna osnova Karla Vajde iz 1920. godine i promjena regulatorne osnove za sajmište Karla Vajde 1921. godine (izvor: Državni arhiv u Zagrebu)

Blok se počinje formirati izgradnjom tvornice Penkala 1909. godine, koja je proizvodila grafitne mehaničke olovke prema patentu poznatog izumitelja Slavoljuba Penkale. Kako proizvodnja olovaka u malom pogonu Penkale nije mogla slijediti potražnju tržišta a on sam nije bio u mogućnosti izgraditi vlastitu tvornicu ugovor je sklopljen s tvrtkom Edmund i Gavro Moster and co.

Edmund Moster, koji je bio vlasnik zemljišta u Baroševoj ulici, 1909. naručuje projekt za novogradnju tvornice pisaćeg pribora Penkala od ovlaštenih graditelja Hönigsberga i Deutscha te 1910. započinje s gradnjom. Lokacija gradnje za buduću tvornicu, koja će obilježiti razvoj ovog bloka tvrtke Edmund Moster i Drug, bila je na ugaonoj čestici između Baroševe ulice (Branimirova) i novoosnovane ulice Erdödyjeve. Na grafičkom prikazu Regulatornog nacrtu grada Zagreba inženjera Milana Lenucija iz siječnja 1910. godine ugaona čestica označena je kao vlasništvo poduzetnika Edmunda Mostera i time rezervirana za budući projekt gradnje tvornice. Osim nacrtu za tvorničku zgradu planirana je gradnja spremišta ulja, acetona i celuloida te kupališta. Izgled pročelja dokumentiraju nacrti Hönigsberga i Deutscha.



Slika 15. Pogled na tvornicu s istočne strane, fotografija iz 1920. godine (izvor: MUO)

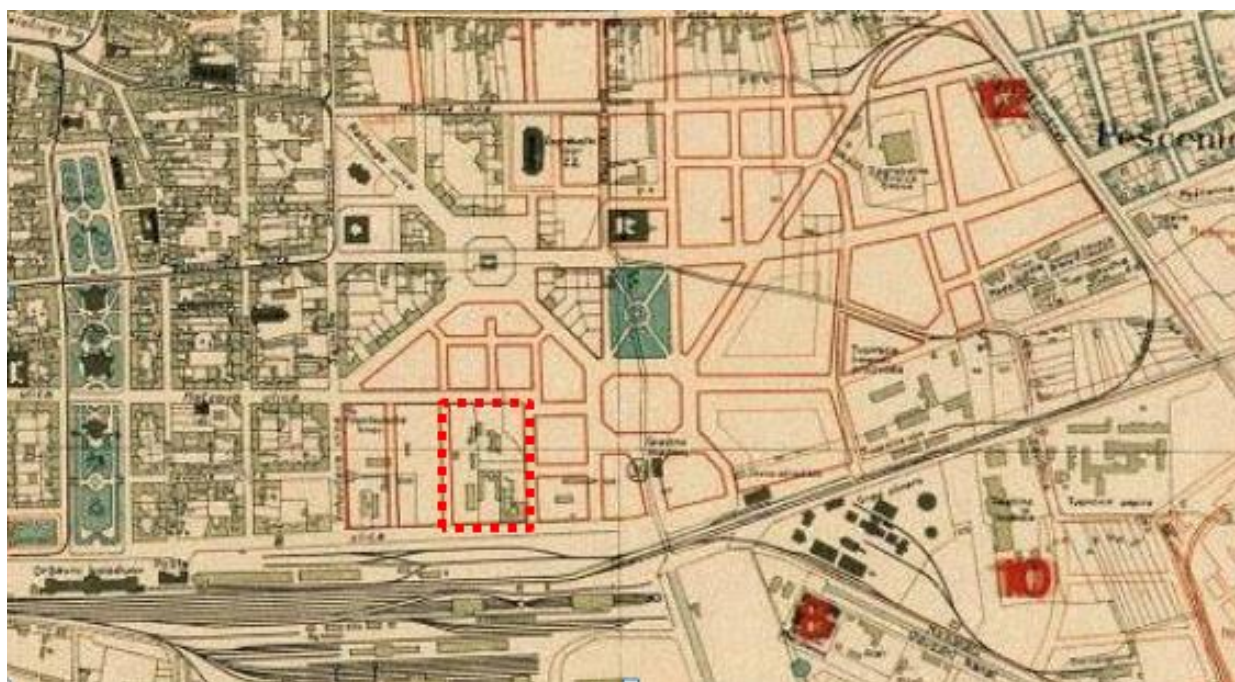


Kako je Penkala između ostalog bio i strastveni ljubitelj glazbe, radio je na poboljšanju zvučnice gramofona i novog materijala za lijevanje gramofonskih ploča nastalog na osnovu razvijanja te je 1908. zaključio ugovor s engleskom tvrtkom Edison Bell London, te je ubrzo potom u tvornici Penkala krenula i proizvodnja gramofonskih ploča pod tvrtkom Edison Bell Penkala. Nakon zatvaranja 1937. dio opreme kupila je tvrtka Elektroton a potom i Jugoton. U tvornici su lijevane ploče domaćih glazbenika i opernih pjevača.

Veće preinake tvorničke zgrade Penkala i pripadajućih objekata započinju 1919. godine, prema projektima arhitekta Rudolfa Lubynskog. Veliki zahvat bila je gradnja zgrade za dobrobit radništva koja je smještena u dvorištu duž zapadnog ruba parcele i za koju su izrađeni nacrti 1919. godine. U zgradi su se, između ostalog, nalazile i čitaonica, soba za boravak i vrtić za djecu. Kompleks tvornice nekoliko puta mijenja vlasnike i doživljava brojne adaptacije.

Regulatorna osnova predjela duž potoka Laščinščaka i između Vlaške ulice i pruge Državne željeznice iz 1919. i Detaljna regulatorna osnova za predjel istočno od Sajmišta, a sjeverno od pruge Državne željeznice između gradske hladione i tvornice papira iz 1920. nije predviđala novu parcelaciju, niti dovršavanje blokovske matrice u mjerilu donjogradske urbanističke cjeline, kao niti detaljniju razradu prostora. Vrijeme je to intenzivnog razvoja i industrijalizacije grada Zagreba, pa se industrija seli na periferiju - gradska klaonica s početka današnje Jurišićeve preseljena je na novu lokaciju u današnjoj Bauerovoj ulici na križanju sa Zvonimirovom. Regulacija potoka Medveščak stvorila je preduvjete za uređenje velikog gradskog zemljišta od tzv. produljene Boškovićeve ulice do današnje Ulice kneza Borne. Zbog blizine klaonice na ovaj je veliki prazan prostor iz gradskog središta premješteno istočno sajmište pa je taj dio grada zvan Sajmištem.

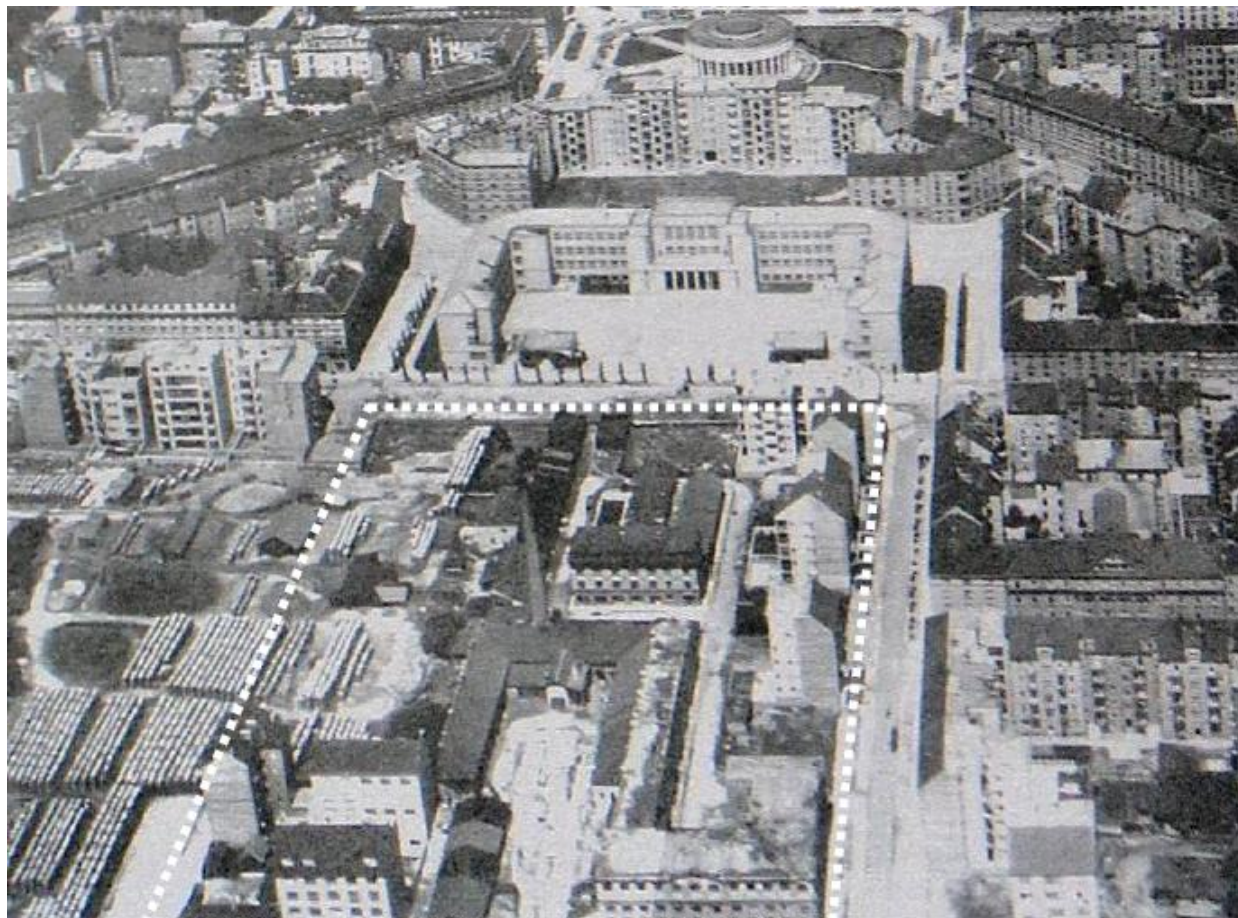
Na nacrtu Zagreba iz 1923. prikazan je, osim planirane regulacije istočnih predjela grada, stupanj tadašnje izgrađenosti predmetnog bloka. Kao što je vidljivo na nacrtu, osim tvornice Penkala i zgrade Transatlantica uz Baroševu ulicu, unutrašnji prostor bloka izgrađen je radioničkim zgradama.



Slika 14. Nacrt Zagreba za načelnikovanja arhitekta V.Heinzela, 1923. godine - vidljiva je tadašnja izgrađenost bloka (izvor: elaborat "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" - studio A d.o.o. 2017.)



Obodna izgradnja najamnih stambenih kuća intenzivirala se od početka tridesetih godina prošlog stoljeća, a zračna snimka bloka iz 1938. godine pokazuje tadašnji stupanj izgrađenosti.



Slika 16. Pogled na blok - snimka iz zraka, 1938.

(izvor: elaborat "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" - studio A d.o.o. 2017.)

Sa sjeverne strane blok omeđuje gradnja zgrade srednjih škola u Križanićevoj 2 i 2a, koja je započela krajem 1930. godine. Do tada još nije u cijelosti realizirana novoplanirana Domagojeva ulica, otvoren je dio uz Baroševu ulicu te početak Bornine, a unutrašnjost bloka pripadala je pilani F. Deutscha i sinova. Vidljiva je urbanizacija istočnog dijela bloka gradnjom niza uličnih najamnih stambenih zgrada uz Erdödyjevu ulicu te stambene uglovnice prema Borninoj i tvorničke zgrade uz Branimirovu ulicu. U unutrašnjosti bloka protezala se uska čestica izgrađena tvorničkim zgradama, s pristupom iz Branimirove i Bornine ulice. Zapadni dio bloka u to vrijeme još uvijek nije reguliran.

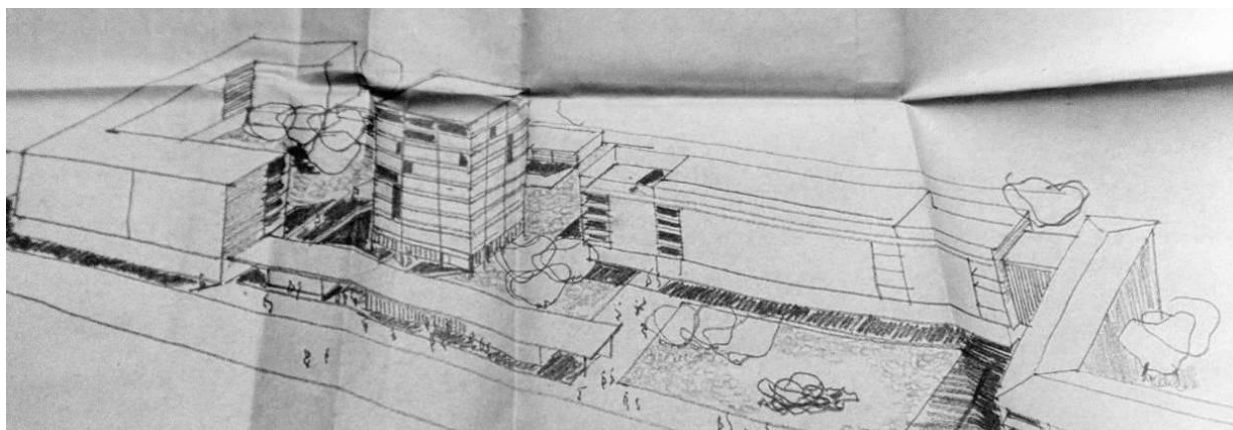
Generalna regulatorna osnova Zagreba koja je bila predmetom međunarodnog natječaja 1930.-1931. na načelima četvrtog kongresa CIAM-a (Atena 1933.) urbanizaciju Zagreba nastavlja uklanjanjem kaotične i nesredene vlasničke podjele zemljišta, novom preraspodjelom zemljišta i stvaranju urbanih vrijednosti od općeg, društvenog interesa. Ta se načela počinju značajnije ostvarivati i nakon 2. svjetskog rata.

Regulacija zapadnog dijela bloka uspostavom Domagojeve ulice odvijala se prema urbanističkom projektu projektnog biroa Ilijić iz 1953. za gradnju stambenog bloka zgrada. Investitor je Vojna pošta 7250/27 Zagreb koja dobiva odobrenje za lokaciju stambenih zgrada na istočnoj strani Domagojeve ulice duž čitavog



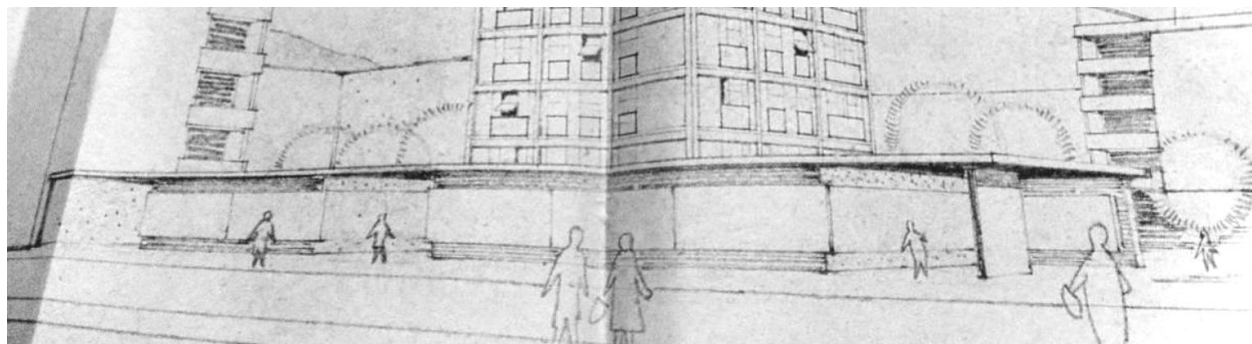
poteza, od uglovne zgrade na uglu Solovljeve (Bornine) i Domagojeve 23. čestica je graničila s istočne strane jednokatnim zgradama tvornice Nada Dimić (prethodno tvornica Penkala). Prema regulaciji bila je predviđena izgradnja četverokatnih zgrada na ugrađeni način, s time da se krajnji, sjeverni i južni dijelovi koji se prislanjaju na postojeće zgrade izvedu u istoj liniji i visini tih zgrada, a ostali u sredini smješteni objekti trebaju se uvući tako da formiraju predvrt, čija se dubina treba uskladiti sa stavovima Zavoda za urbanizam NOGZ. Iako je naglašeno da se projekt mora držati visina već izgrađenih zgrada, soliterna zgrada izvedena je s osam katova (P+8), a izdužene zgrade imaju pet katova (P+5).

Ovom regulacijom Domagojeve ulice odstupilo se od modela donjogradskog bloka zatvorenih uličnih nizova ugrađenih stambenih zgrada iste visine. Promjena urbanog uzorka vidljivija je jer planirano zatvaranje uličnog niza prizemnom izgradnjom ispred stambenog solitera nije realizirano.



Slika 17. Projekti zgrada na istočnoj strani Domagojeve prema regulaciji iz 1953.

(izvor: elaborat "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" - studio A d.o.o. 2017.)



Slika 19. Neizvedena planirana ulična prizemna zgrada, projekt arhitekta Feldmana iz 1961.

(izvor: elaborat "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" - studio A d.o.o. 2017.)

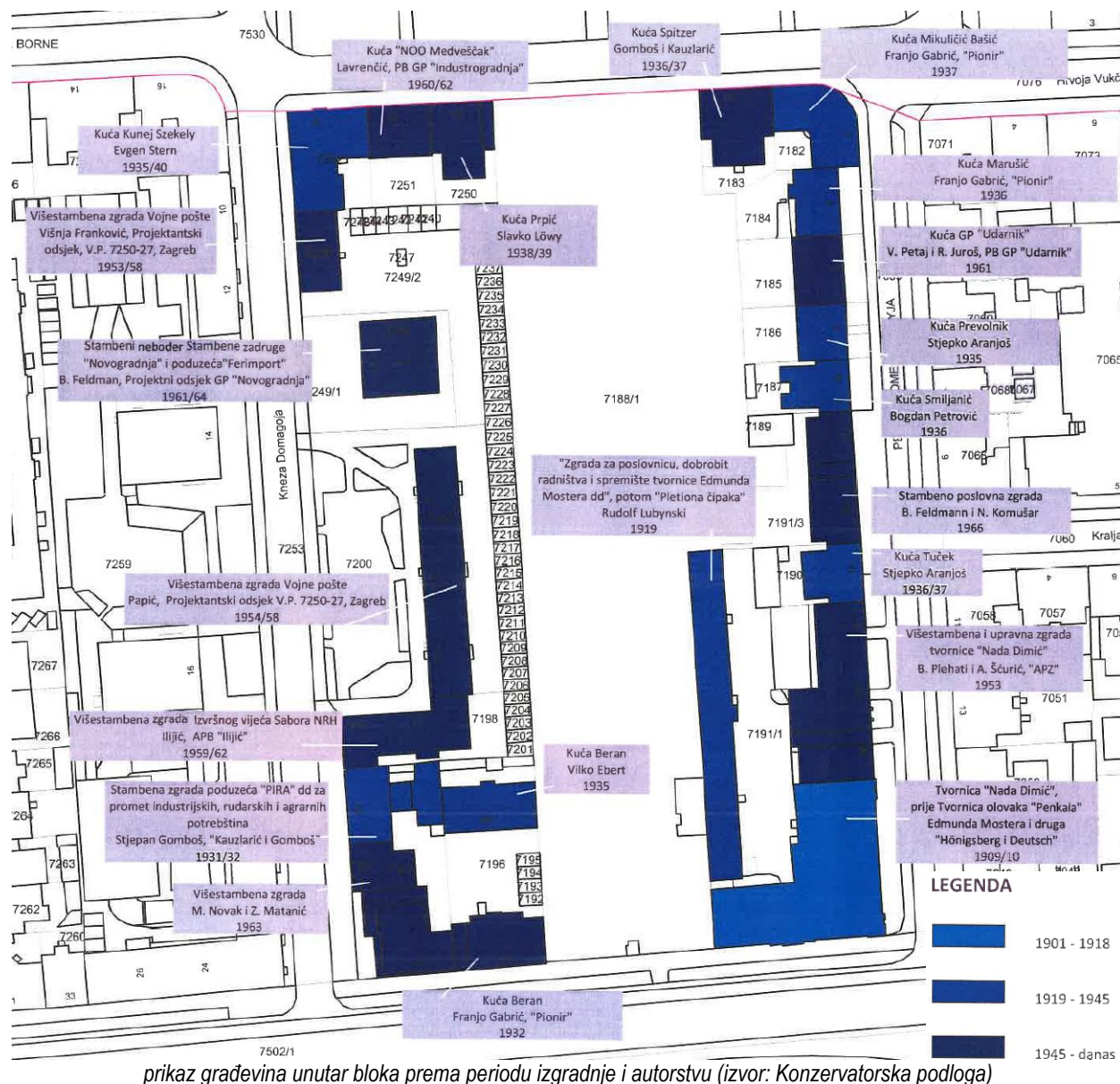
Tvornica Penkala od 1950. godine postaje tvornica tekstila Nada Dimić. Za potrebe proširenja pogona i stanova za radnike izgrađene su stambene i poslovna zgrada uz Erdödyjevu ulicu. Godine 1993. društveno poduzeće Nada Dimić – Zagrebačka trikotaža i pozamanterija postalo je dioničko društvo Endi-International i poslovalo je do 2000. godine. Tvornica je nekad zapošljavala 1700 ljudi. Nakon privatizacije i promjene više vlasnika, tvornički sklop propada. Središnji dio zgrade za dobrobit radništva urušio se 2007. godine prilikom kopanja jame za podzemnu garažu susjednog poslovnog centra, a danas je na tom dijelu otvoreno parkiralište. Tvornička zgrada je doživjela nekoliko požara, nakon čega su uslijedili manji popravci, no do danas nije obnovljena u cijelosti.



1.1.2.2 Struktura bloka i podaci o izgradnji

S obzirom na povijesni nastanak, građevine unutar bloka moguće je podijeliti na tri osnovne skupine:

- nastale 1901. - 1918. (tvornica Penkala)
- nastale 1919. - 1945. (najamne stambene građevine pretežito iz '30ih)
- nastale 1945. do danas (višestambene i stambeno-poslovne građevine nakon 2. svj. rata)



U prostornom smislu, blok je moguće podijeliti na tri uzdužne cjeline:

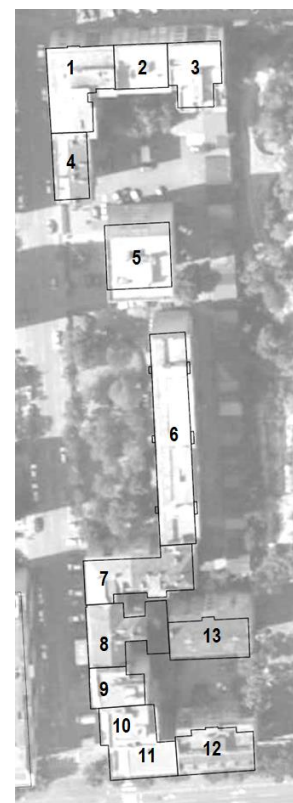
- zapadna cjelina uz Domagojevu ulicu (te uz zapadni dio Bornine i Branimirove ulice)
- istočna cjelina uz Erdödyjevu ulicu (te uz istočni dio Bornine i Branimirove ulice)
- središnja, neizgrađena cjelina između Bornine i Branimirove ulice

Za istočnu i zapadnu cjelinu prikazani su podaci o pojedinim građevinama (prema Programu za UPU i Konzervatorskoj podlozi). Za središnju cjelinu nema relevantnih podataka jer nije izgrađena.



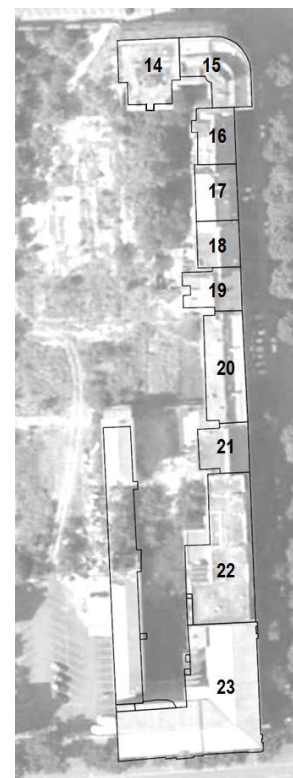
Zapadna cjelina

broj	adresa	k.č. br.	projektant / vrijeme gradnje	namjena	vis.	kat.
1	Ul. kneza Borne 18	7252	Eugen Stern 1939.	stambena	P+5	B0
2	Ul. kneza Borne 20	7251	Industrogradnja 1960.-61.	stambena	P+5	B1
3	Ul. kneza Borne 22	7250	Slavko Lowy 1938.	stambena	P+4	B0
4	Ul. kneza Domagoja 9	7246	Višnja Franković 1954.	stambena	P+5	B1
5	Ul. kneza Domagoja 11	7248	biro Feldman 1961.	stambena	P+8	B1
6	Ul. kneza Domagoja 15, 17, 19	7199	Papić Milivoj 1956.	stambena	P+5	B1
7	Ul. kneza Domagoja 21 i 21a	7198	biro Ilijić 1960.	stambena	P+5	B0
8	Ul. kneza Domagoja 23	7197	Stjepan Gomboš 1931.	stambena	P+4	B0
9	Ul. kneza Domagoja 25	7197	M.Novak, ing. Z.Matanić, 1963.	stambeno poslovna	P+7	B1
10	Ul. kneza Domagoja 27	7197	M.Novak, ing. Z.Matanić, 1963.	stambeno poslovna	P+7	B1
11	Ul. kneza Branimira 37	7197	M.Novak, ing. Z.Matanić, 1963.	stambeno poslovna	P+5	B1
12	Ul. kneza Branimira 39	7196	Vladimir Auer 1936.	stambena	P+4	B1
13	Ul. kneza Branimira 39/1	7196	Vladimir Auer 1936.	stambena	P+4	B1



Istočna cjelina

broj	adresa	k.č. br.	projektant / vrijeme gradnje	namjena	vis.	kat.
14	Ul. kneza Borne 30	7183	Gomboš i Kauzlarić 1937.	stambena	P+4	B0
15	Ul. Petra i Tome Erdödyja 2	7182	Pionir d.d. 1937.	stambena	P+5	B0
16	Ul. Petra i Tome Erdödyja 4	7184	Pionir d.d. 1935.	stambena	P+4	B1
17	Ul. Petra i Tome Erdödyja 6	7185	Građev. poduzeće Udarnik 1961.	stambena	P+5	B1
18	Ul. Petra i Tome Erdödyja 8	7186	Stjepko Aranjoš, 1933.	stambena	P+4	B1
19	Ul. Petra i Tome Erdödyja 10	7187	Petrović 1936. S.Banjac 1958.	stambena	P+5	B1
20	Ul. Petra i Tome Erdödyja 12 i 12a	7191 /3	Feldman i Komušar 1966.	stambeno poslovna	P+6	B1
21	Ul. Petra i Tome Erdödyja 14	7190	Stjepko Aranjoš 1936.	stambena	P+4	B1
22	Ul. Petra i Tome Erdödyja 16, 16a i 16b	7191 /1	Arhitekt. projektni zavod 1953.	stambeno poslovna	P+4 / P+5	B1
23	Ulica Petra i Tome Erdödyja i kneza Branimira	7191 /1	Hönigsberg i Deutsch (1910.) Nadogradnja Rudolf Lubinski (1919.)	industrija	P+3	A





postojeća namjena prostora (lijevo) i postojeća visina građevina (desno)

(izvor: elaborat "Konzervatorska podloga za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva" - studio A d.o.o. 2017.)

Kao što je vidljivo na gornjim prikazima, postojeća pretežita namjena bloka je stambena. Dio građevina je stambeno-poslovne namjene, dok trenutno ne postoje isključivo poslovne građevine. Visine građevina variraju između 3 i 9 (pretežito 5-6) nadzemnih etaža.

Pretežiti koeficijent izgrađenosti (k_i) za 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.



1.1.3 Infrastruktura opremljenost

Obuhvat Plana omeđen je javnim prometnim površinama za koje je GUP-om Grada Zagreba utvrđen koridor za smještaj elemenata prometnog, vodnogospodarskog i energetskog sustava.

1.1.3.1 Prometni sustav

Prometni sustav određen je postojećim rubnim ulicama koje se nalaze izvan granica obuhvata Plana te javim prometnim površinama koje su u korištenju stanara unutar obuhvata Plana. Predmetne površine služe za pristup vozila postojećim garažama unutar bloka, parkiranju te kao pješački pristup do pojedinih građevina stambene namjene.

Javne prometne površine čije granice čine obuhvat Plana su: Ulica kneza Borne, Ulica Tome i Petra Erdödyja, Ulica kneza Domagoja i Branimirova ulica.

- Ulica kneza Borne jednosmjerna je ulica prema istoku s obostrano smještenim parkirnim mjestima. Uz njen južni rub nalazi se nogostup i koso položena parkirna mjesta. Uz sjeverni rub kolnika omogućeno je paralelno parkiranje, a nogostup je odvojen od kolnika potezom zelenila. Ukupna širina uličnog profila iznosi oko 30 metara.
- Ulica Tome i Petra Erdödyja ima širinu koridora oko 20 metara. Ulica je jednosmjerna prema sjeveru. S istočne strane, nogostup je odvojen od kolnika potezom koji omogućava okomito parkiranje unutar zelenila. Sa zapadne strane, omogućeno je paralelno parkiranje ispred predvrtova ili okomito između njih.
- Domagojeva ulica smještena je uz zapadnu granicu obuhvata Plana. Ulica je dvosmjerna, a širina koridora iznosi oko 18 metara. Kontinuirani nogostup i parkirna mjesta smješteni su s obje strane kolnika.
- Ulica kneza Branimira širine je oko 24 metara. Ulica je dvosmjerna. Uz sjeverni rub kolnika prolazi tramvajska pruga. Nogostup je obostran, na sjevernoj strani odvojen od kolnika potezom zelenila.

1.1.3.2 Elektronička komunikacijska infrastruktura

U zoni obuhvata Plana izgrađena je elektronička komunikacijska mreža.

1.1.3.3 Vodoopskrba i odvodnja

Unutar prometnica čije granice čine obuhvat Plana izgrađeni su javni vodoopskrbni cjevovodi od sivog lijeva promjera DN 100 mm i DN 80 mm koji dijelom ulaze i u prostor obuhvata Plana te kanali javne odvodnje od betona profila Ø60/90 cm, Ø336/160 cm i Ø126/189 cm s mješovitim sustavom odvodnje otpadnih voda.

1.1.3.4 Energetski sustav

Elektroopskrba

U zoni obuhvata Plana izgrađena je srednjonaponska i niskonaponska elektroenergetska mreža.

Distribucija prirodnog plina

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



1.1.4 Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1 Prirodne cjeline

Na području obuhvata Plana nema prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode. U kontaktnom području obuhvata Plana zaštićeno područje na temelju Zakona o zaštiti prirode je spomenik parkovne arhitekture Trg kralja Petra Krešimira IV, dok se mjerama GUP-a kao parkovna arhitektura štiti više lokacija i poteza.

Konzervatorskom podlogom evidentiran je niz vrijednih krajobraznih elemenata unutar obuhvata Plana:

- **parkovna površina** uz Domagojevu ulicu - kvalitetna javna parkovna površina s većim brojem visokostablašica i dječjim igralištem
- **kvalitetni predvrtovi** - uz Erdödyjevu ulicu evidentirani su kao objekti od iznimne urbanističke, ambijentalne i estetske važnosti jer predstavljaju rijetkost u strukturalnoj matrici grada
- **ozelenjeni dvorišni prostori s visokostablašicama** - u unutrašnjosti bloka unutar nekoliko dvorišta evidentirani su kvalitetni vrtni elementi s naglaskom na visokostablašice
- **drored javora** uz Branimirovu ulicu evidentiran je kao vrijedan krajobrazni, dendrološki, biološki i urbanistički element kojeg je nužno očuvati
- **pojedinačna kvalitetna stabla** visoke vrijednosti - lipa i gorski javor uz Domagojevu 11





1.1.4.2 Kulturno-povijesne cjeline

Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb

Kao što je navedeno u poglavlju 1.1.2., područje obuhvata UPU-a nalazi se na području povijesne graditeljske cjeline "Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb" (zona B - područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture), na koju se primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. U skladu s čl. 56. navedenog Zakona 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.

U sklopu izrade konzervatorske podloge provedena je inventarizacija i konzervatorska valorizacija prostornih obilježja graditeljske strukture unutar bloka Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva.

Identitetska obilježja bloka

Specifična identitetska obilježja bloka Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva kao i susjednog bloka Bornina - Domagojeva - Branimirova - Trpimirova temelje se na jedinstvenom primjeru urbane strukture nastale krajem 50-tih i početkom 60-tih godina prošlog stoljeća unutar povijesne blokovske matrice u kojima je kontinuitet uličnog niza prekinut izgradnjom visokih, soliternih građevina u dubini bloka, odstupno od građevnog pravca i s kvalitetnim hortikulturnim uređenjem partera.



urbana struktura visokih soliternih građevina u dubini bloka s kvalitetnim hortikulturnim uređenjem, u kontekstu donjogradske blokovske matrice (izvor podloge: <http://preglednik.arkod.hr>)

Perimetar bloka karakterizira jasno definirani građevni pravac i izgradnja ugrađenog tipa građevina koje formiraju uličnu frontu. Postojeća izgradnja pretežito stambenih zgrada posjeduje karakteristična obilježja donjogradske blokovske graditeljske strukture, na pravilnim česticama ujednačenih dimenzija, zgrade su ujednačenog mjerila i visina, dvojako oblikovanih krovovišta (kosa i ravna) koje u sjevernom i istočnom dijelu formiraju kompaktnu uličnu frontu.



U jugoistočnom dijelu bloka nalazi se vrijedna povijesna graditeljska struktura nekadašnje tvornice "Penkala" planirana za rekonstrukciju i prenamjenu. S obzirom na veliku dubinu prostora, naknadno su izgrađeni pomoćni i garažni objekti koji danas određuju zapadni i istočni dio središnjeg prostora bloka, na kojem se nekad nalazila tvornica tekstila, a postojeća neizgrađena parcela u središtu bloka odstupa od prostornih i tipoloških obilježja bloka. Ova izgradnja ne posjeduje obilježja pojedinačnog kulturnog dobra (izuzev zgrade nekadašnje tvornice "Penkala"), ali po svojim graditeljskim i tipološkim značajkama određuje i upotpunjuje fizionomiju prostora kulturnog dobra.

Valorizacija građevnog fonda

Valorizacija građevnog fonda unutar zaštićenih povijesnih cjelina provedena je radi očuvanja građevina kao predmeta zaštite, koje predstavljaju prepoznatljivi povijesni identitet sredine s namjerom da se primjenom odgovarajućih mjera zaštite i konzervatorskih propozicija stvore pretpostavke za optimalnu spomeničku prezentaciju kako same građevine tako i zaštićene prostorne cjeline.



valorizacija graditeljske strukture unutar bloka (izvor: Konzervatorska podloga)



Kategorizacija građevnog fonda provedena je primjenom osnovnih i posebnih kriterija prema uputama nadležnog ministarstva, a utvrđeni su sljedeći stupnjevi (kategorije) spomeničke vrijednosti i zaštite povijesne graditeljske strukture u obuhvatu Plana:

- **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, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini,
- **KATEGORIJA B1:** Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko - tipološke osobitosti pripadajuće sredine,
- **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 (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline (ostala izgradnja u unutrašnjosti blokova, uključivo pomoćni objekti, garaže i sl.).

Također, konzervatorskom podlogom na području bloka definirana su četiri moguća tipa zahvata:

1. Nova izgradnja,
 - perimetar
 - unutrašnjost bloka
2. Očuvanje blokovske izgradnje,
3. Očuvanje i prenamjena industrijske baštine,
4. Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka.



1.1.5 Obveze iz plana šireg područja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba ("Službeni glasnik grada Zagreba" 16/07, 8/09, 7/13, 9716 i 12/16-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu - GUP-a), s kojim treba biti usklađen. U nastavku je dan sažeti pregled odredbi i elemenata

1.1.5.1 Namjena površina

Kao što je vidljivo na izvatku iz karte 1. "Korištenje i namjena prostora" GUP-a, na području obuhvata Plana određena je mješovita - pretežito stambena namjena (M1). Javne prometne površine razgraničene su izvan obuhvata Plana.



Slika 21: Izvadak iz karte 1 Korištenje i namjena prostora važećeg GUP-a grada Zagreba - označen je obuhvat bloka (namjena M1)

Sukladno čl. 10. Odluke o donošenju GUP-a, na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje. Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

Izvadak iz članka 10. važećeg GUP-a:

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

- prodavaonice,
- robe dnevne potrošnje,
- predškolske ustanove, škole,
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi,
- tihi obrt i usluge domaćinstvima,
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice,
- pošte,banke i sl.,



- posebnu namjenu,
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta,
- sportsko - rekreacijska igrališta,
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.),
- ugostiteljsko turističku namjenu, hotel,
- javne garaže,
- parkove i dječja igrališta,
- tržnice.

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

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

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje. Postojeći sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

1.1.5.2 Urbana pravila

Opće odredbe

Opće odredbe urbanih pravila navode se u članku 56. važećeg GUP-a. Za predmetni UPU bitno je istaknuti iduće odredbe:

- Smještaj građevine na građevnoj čestici određen je urbanim pravilima ove odluke. (...) Propisane udaljenosti od međa građevne čestice ne odnose se na među prema javnoprometnoj površini, javnom parku ili površini rezerviranoj za proširenje postojeće prometnice i među uz koju je građevina prislonjena.
- Visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, javnoprometnih površina (ulica, trg, željeznička pruga), površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice i javnog parka, ako detaljnim urbanim pravilima ove odluke nije određeno drugačije. Urbanističkim planom uređenja, odnosno javnim natječajem (iz članka 101. ove odluke) može se odrediti drugačija međusobna udaljenost građevina.



- Kod planiranja gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina osigurati minimalne sanitarne standarde: da svaki stan ima za ljetnog solsticija direktno sunčevo osvjetljenje od minimalno 2 sata na dan.
- Urbanističkim planom uređenja osigurati da se kod planiranja novih stambenih odnosno stambeno-poslovnih susjedstva u skladu s pravilima struke, osigura korištenje obnovljivih izvora energije, barem minimalni standard pratećih sadržaja naselja, da svaka urbanistička cjelina, u pravilu, ima svoj trg, igralište i parkovnu površinu kao i spoj na gradsku prometnu mrežu, a što odgovara konačnom broju korisnika tog prostora.
- U zonama niske i visoke izgradnje potrebno je osigurati preduvjete za zdravi život djece uređenjem pratećih sadržaja parkova i igrališta u skladu s pravilima struke bilo u sklopu predvrtova, dvorišta bloka bilo javnih gradskih prostora ulica, trgova ili parkova.
- U gradnji visokih građevina na regulacijskoj liniji ili na rubu rezervacije proširenja prometne površine, balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su iznad javnoprometne površine ili prostora rezervacije, ako je koridor ulice ili prostor rezerviran za proširenje najmanje širine 15,0 m.
- Balkoni, lođe, istani i sl. iz prethodnih stavaka mogu se planirati najniže u razini poda druge nadzemne etaže.
- Najveća visina građevine je devet nadzemnih etaža.

1.2. - Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama

Na izvatku iz karte 4b GUP-a "Procedure urbano-prostornog uređenja", za obuhvat propisanog UPU-a Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva, vidljiva je zona urbanog pravila 1.2. - Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama, koja je opisana odredbama u članku 59. Odluke o donošenju GUP-a.



Slika 22: Izvadak iz karte 4b Procedure važećeg GUP-a grada Zagreba - označena je površina planiranog UPU-a kao i zone urbanih pravila



Opća pravila za prostore unutar zone urbanog pravila 1.2. su:

- zaštita, održavanje, uređenje i dogradnja povijesnih cjelina,
- zadržavanje postojeće urbane matrice i tipologije gradnje bez dijeljenja blokova novim ulicama,
- zadržavanje postojeće raznolikosti visina uličnih građevina, posebno imajući u vidu vrijednost i oblikovnu dovršenost građevina,
- onemogućavanje gradnje u parkovima i na drugim kvalitetnim javnim zelenim površinama i ispod njih,
- čuvanje i obnova postojećih drvoreda; mogućnost sadnje novih drvoreda,
- neizgrađene kvalitetne zelene površine i kvalitetna pojedinačna stabla obvezno sačuvati,
- uređenje dvorišta tako da je u unutrašnjosti bloka moguća rekonstrukcija, gradnja zamjenskih građevina, i gradnja novih građevina i garaža za potrebe bloka, kod gradnje zamjenskih i novih građevina, u svrhu sanacije i afirmacije vrijednosti bloka u cjelini, obvezno je cjelovito rješenje građevne čestice; moguće je zadržati i planirati više građevina različitih namjena na istoj građevnoj čestici; pristup s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine,
- gradnja javnih garaža nije moguća na prostoru Gornjeg grada i Kaptola i na prostoru omeđenom ulicama: Vlaškom, Bauerovom, Trgom Petra Krešimira IV., Hrvojevom, Borninom, Domagojevom, Branimirovom, Ul. Grgura Ninskog, južnim rubom Botaničkog vrta, Runjaninovou, Vodnikovom, Savskom, Ul. I. Kršnjavoga, Kačićevom i Ilicom, radi ograničenja motornog prometa u središtu grada. U toj zoni moguća je gradnja garaža isključivo za potrebe stanovanja, i to prema normativu najviše 1 GPM/1 stan. Iznimno, omogućuje se gradnja javne podzemne garaže s pratećim sadržajima na lokaciji Srednjoškolskog igrališta,
- unutar blokova Donjeg grada moguća je izgradnja garaža samo za potrebe stanovnika bloka kapaciteta do maksimalno 100 PM (osim za prostore obuhvata UPUa kada je u programskim smjernicama određeno drugačije), maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže, i to prema normativu najviše 1 PGM/1 stan. Odobravanju gradnje garaža, prethodi izrada prometne studije kojom se utvrđuje prometna usklađenost s užom (blok) i širom zonom obuhvata (kontaktni blokovi),
- za novu uličnu gradnju na čitavom prostoru od Zapadnog kolodvora do Heinzelove ulice na istoku, te na objema stranama uz Maksimirsku ulicu i zapadnu stranu Bukovačke ulice obavezan je javni natječaj, kao i za cjelovito uređenje javnih prostora (trgova, parkova i pješačke zone),
- iznimno, za blokove označene na grafičkom prikazu 4a) Urbana pravila, 4b) Procedure urbano prostornog uređenja i 4d) Nepokretna kulturna dobra, prostorno rješenje odredit će se urbanističkim planom uređenja. Za te se blokove omogućuje razrada prostornih rješenja detaljnijom valorizacijom detaljna konzervatorska podloga za cjelinu bloka, koju izrađuje nadležno tijelo zaštite uz uvjet zadržavanja pretežite visine u odnosu na blok tako da kin ne bude veći od 3,0. odnosno postojeći ukoliko je veći. Za sve blokove Donjeg grada na kojima se planiraju kompleksni zahvati uređenja kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura / morfologija bloka potrebno je izraditi urbanistički plan uređenja, uz uvjet da kin ne bude veći od 3,0, odnosno postojeći ukoliko je veći,
- do donošenja urbanističkog plana uređenja moguća je gradnja samo pojedinačne ulične interpolacije i rekonstrukcija uličnih građevina prema odredbama ovog članka, a u dvorištima rekonstrukcija građevina, koje su prema namjeni u skladu s namjenom utvrđenom GUPom, prema pravilima za dvorišnu gradnju,



- urbanistički planovi uređenja izrađuju se prema općim pravilima, detaljnim konzervatorskim podlogama i programskim smjernicama za svaki od navedenih blokova. Uređenje prostora i opseg mogućeg zahvata definirat će se detaljnim konzervatorskim propozicijama za izradu urbanističkog plana uređenja, a grafički prikaz kategorizacija građevnog fonda sastavni je dio konzervatorske podloge za izradu urbanističkog plana uređenja,
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA.

U sklopu programskih smjernica za UPU-a Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva, navodi se:

10. UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva

Zadržavanje postojeće pretežito stambene namjene; uređenje i dovršenje i nova gradnja uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina; nova gradnja uz Borninu i Branimirovu i u središnjem dijelu bloka, stambene, javne, ugostiteljsko-turističke i poslovne namjene primjerene stanovanju; najveći ki uskladiti s pretežitim ki bloka; visinu građevine uskladiti s pretežitom visinom gradnje u bloku; uz obveznu i prioritetnu izradu detaljne konzervatorske podloge ili studije bloka. Kapacitet garaže može biti veći od propisanog u stavku 2. alineji 9. ovog članka, ali ne veći od 200 PGM, za potrebe stanovnika i korisnika bloka.

U sklopu detaljnih pravila (1.2), u zoni stambene i mješovite namjene navodi se:

- gradnja ugrađenih, poluugrađenih i samostojećih građevina;
- površina ulične građevne čestice u pravilu je postojeća;
- u granicama Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba sustava zaštite A, ne mogu se spajati građevne čestice uz ulicu, osim za javnu i društvenu namjenu;
- u sklopu cjelovitog rješenja uređenja i sanacije prostora bloka omogućava se promjena oblika i veličine, odnosno dubine uličnih građevnih čestica ("skraćivanje" ili "produženje");
- u unutrašnjosti bloka moguća je promjena oblika i veličine građevne čestice;
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%, najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%, osim za građevine javne i društvene namjene; u blokovima najužega gradskog središta (označeno na grafičkom prikazu 4a Urbana pravila) moguća je i veća izgrađenost građevne čestice, ali ne veća od 80%, u cilju javnog korištenja unutrašnjosti bloka i stvaranja javnih pješačkih površina i prolaza;
- najveći GBP ulične gradnje uskladiti s pretežitim GBP uličnog poteza;
- najveći ki ulične građevne čestice uskladiti s pretežitim ki poteza ili bloka, ali ne može biti veći od 3,0 nadzemno, osim za javnu i društvenu namjenu prema članku 8. ove odluke;
- dubinu ulične građevine ili dvorišnih krila uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza; dvorišna krila ugrađenih građevina ne mogu biti udaljena manje od međe postojećih dvorišnih udaljenosti krila susjedne građevine, ali ne manje od 3 m;
- najveću visinu ulične građevine uskladiti s pretežitom visinom u ulici;
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida; iznimno, za građevine javne i društvene namjene četiri nadzemne etaže, pri čemu se



četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz uvjet zadržavanja pretežite visine u odnosu na blok;

- iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine uz koju se prislanja;
- parkirališna mjesta za stambenu uličnu i dvorišnu gradnju osigurati, u pravilu, u bloku, prioritet podzemno, i to najviše 1 PGM/1 stan;
- građevni pravac ulične građevine je postojeći, osim kad se zadržava postojeće kvalitetno zelenilo;
- ulične građevine su ugrađene, osim, iznimno, ako je razmak potreban prema lokalnim uvjetima; razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca;

1.1.5.3 Mjere zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara

Na izvatku iz karte 4d Nepokretna kulturna dobra GUP-a vidljivo je kako je blok Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva dio povijesne graditeljske cjeline (Povijesna cjelina Grad Zagreb, zona 'B' - Područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture) upisane u Registar kulturnih dobara RH.

Sukladno tome, na njega se primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 95/15 - Uredba o izmjenama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i 44/17), odnosno mjere koje su definirane Konzervatorskom podlogom.



Slika 23. Izvadak iz karte 4d Nepokretna kulturna dobra važećeg GUP-a grada Zagreba - - promatrani blok nalazi se unutar zone B (uz sam rub prema zoni A) - Područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture



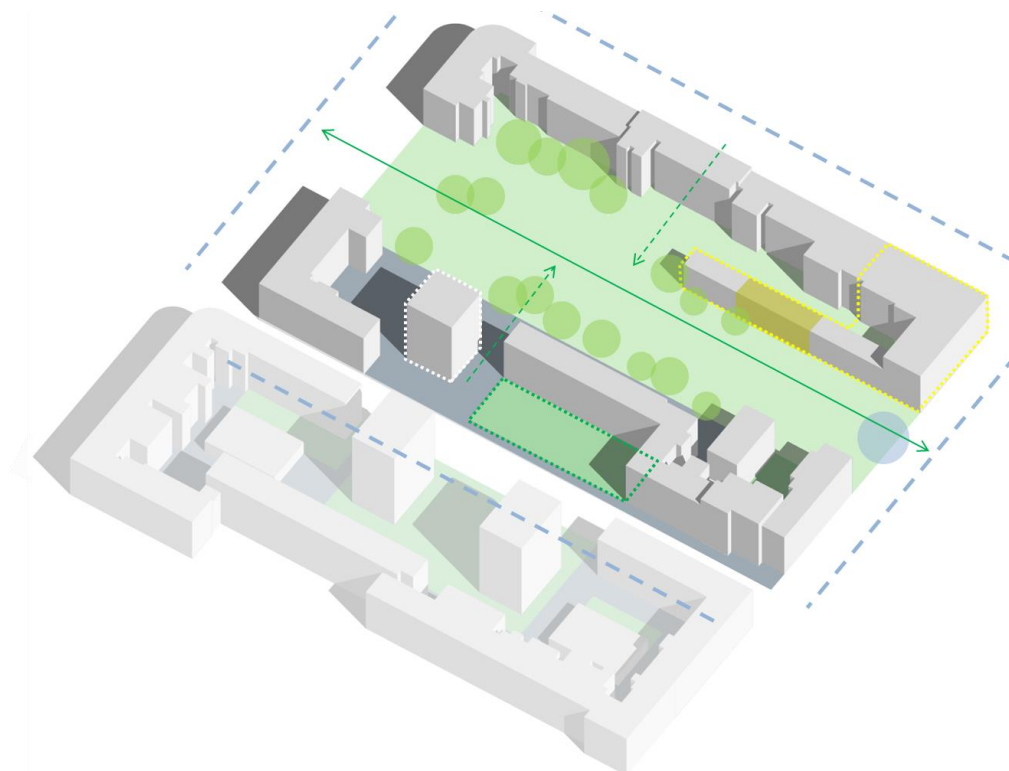
1.1.6 Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Zagreb je kroz svoj urbanistički razvoj često "preskakao" pojedine napuštene zone industrije, prije svega zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa i nedefiniranih urbanističkih uvjeta. Predmetni blok unutar sebe sadrži vjerojatno najveću neizgrađenu zonu napuštene industrije u blokovskoj matrici donjeg grada, koja ima iznimno velik potencijal, zbog čega nije potrebno detaljnije obrazlagati demografske i prostorne pokazatelje održivosti njenog razvoja.

Izgrađeni dio bloka, sukladno smjernicama GUP-a i Konzervatorske podloge, zaštićena je povijesna građa (povijesno stambene i industrijske namjene) a njegov potencijal leži prije svega u očuvanju i obnavljanju - odnosno revitalizaciji, u slučaju napuštene tvornice. Novi sadržaji u povijesnim zgradama trebaju omogućiti integraciju naslijeđenog ambijenta u suvremene tijekove života, osiguravajući mu ekonomsku podršku i očuvanje naslijeđenog kulturno - povijesnog identiteta.

Planom je potrebno odrediti optimalan način korištenja, uređenja i zaštite prostora kako bi se realizirao koncept **cjelovitog bloka** - integralni razvoj nove izgradnje i postojeće strukture.

U pogledu razvoja šireg prostora, potencijal leži u pješačkim poveznicama kroz blok. Novu strukturu potrebno je planirati tako da svojim volumenom, pozicijom i oblikovanjem afirmira postojeće i stvori nove kvalitete, elemente uređenja i oblikovanja prostora, te svojim gabaritima i oblikovanjem omogući percepciju povijesnog ambijenta neposredne okoline i optimalnu spomeničku prezentaciju povijesne strukture. U unutrašnjosti je moguće, u skladu sa specifičnim identitetskim obilježjima bloka, formirati rahlo izgrađenu strukturu okruženu hortikulturno uređenim površinama (koncept "parka u bloku").



problemska polazišta iz Programa za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva



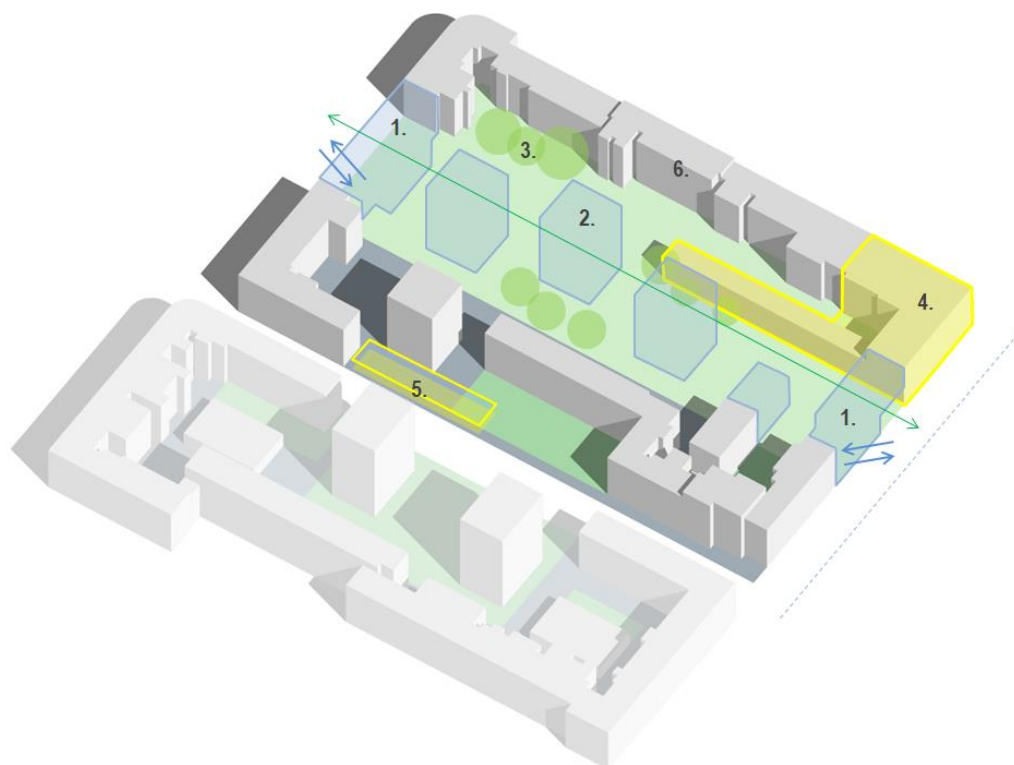
2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1 Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

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.



smjernice za revitalizaciju bloka iz Programa za UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva



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, uz prezentaciju cjelokupne povijesti građevine s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine,
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 na sjevernom dijelu obuhvata (iz Bornine ulice),
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 preispitati mogućnost smještaja 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.

2.1.1. Demografski razvoj

Područje obuhvata Plana dio je gradske četvrti Donji grad. Broj stanovnika na području te četvrti prema popisu stanovništva iz 2011. godine iznosio je 37.024 stanovnika, broj kućanstava 16.616, a broj stanova 23 397. Prema podacima popisa stanovništva Državnog zavoda za statistiku, stambena funkcija ove četvrti postupno slabi u korist poslovne i javne funkcije.

Realizacija predviđenih sadržaja, što se prvenstveno odnosi na interpolaciju u središnjem dijelu bloka, utjecat će na demografsku sliku samog područja obuhvata, a na ukupnu gustoću stanovništva gradske četvrti utjecat će tek neznatno.

2.1.1.1 Procjena broja stanovnika

Procjenu je potrebno napraviti za tri zasebne cjeline:

1. Postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine
2. Planirani stambeno-poslovni sklop u središnjem dijelu obuhvata (neizgrađena čestica)
3. Planiranu poslovno-stambenu namjenu unutar bivše tvornice "Penkala"

1. Postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine

Za postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine u bloku izračunata je ukupna građevna bruto površina, koja iznosi 34.802 m². Prema normativu od bruto površine 100m²/stan procjena bi iznosila



ukupno 348 stanova. Ipak, zbog detaljnijeg uvida u demografske pokazatelje izrađena je detaljna procjena broja postojećih stanova na temelju podataka prikupljenih u terenskom obilasku.

Temeljem detaljne procjene za postojeće stambene i stambeno-poslovne građevine evidentirano je ukupno **370 stanova** - od čega je 78 smješteno unutar zone koja će se u okviru Plana predvidjeti kao stambena namjena, a 292 unutar zone koja će se u okviru Plana predvidjeti kao mješovita - pretežito stambena namjena.

Generalni urbanistički plan grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst) unutar stambene namjene omogućuje najviše 10% GBP poslovnih prostora, dok unutar mješovite - pretežito stambene namjene omogućuje najviše 30% GBP poslovnih prostora. Kako unutar čitavog Donjeg grada postoji trend transformacije stambenih u poslovne prostore, pretpostavka je da će planirani broj stanovnika biti jednak umnošku procijenjenog broja stanova (korigiranog za spomenute postotke) sa pokazateljem 3 stanovnika/stan.

planska zona	postojeći broj stanova	udio poslovnih prostora prema GUP-u	planirani broj stanova	planirani broj stanovnika
S	78	najviše 10%	70	210
M1	292	najviše 30%	204	612
ukupno	370		274	822

Dakle, prema evidentiranom broju stambenih jedinica i navedenim normativima, unutar postojećih stambenih i stambeno-poslovnih građevina planirano je ukupno **822 stanovnika**. Uzmemo li u obzir da je zbroj svih čestica koje su u službi postojećih stambenih i stambeno-poslovnih građevina 13.380m², gustoća stanovanja u postojećem izgrađenom dijelu bloka iznosi 614 stanovnika/ha.

2. Planirani stambeno-poslovni sklop u središnjem dijelu obuhvata

Sukladno dobivenim gustoćama za postojeći izgrađeni dio bloka, unutar planiranog stambeno-poslovnog sklopa u središnjem dijelu obuhvata bilo bi moguće predvidjeti 577 stanovnika, odnosno prema normativu od 3 stanovnika/stan ukupno 192 stana.

Ipak, kako je odredbama GUP-a izgradnja garaže za potrebe stanovnika ograničena na maksimalno 200 PGM, a normativ je 1 PGM/stan odnosno za druge namjene prema minimalnim kriterijima čl. 39 važećeg GUP-a, potrebno je ograničiti broj stanova unutar središnjeg dijela obuhvata kako bi bilo moguće realizirati i određen udio poslovne namjene (i drugih pratećih namjena poput predškolske ustanove) u skladu s Planom. Stoga je Planom definirano maksimalno 150 stanova odnosno 450 stanovnika unutar središnjeg dijela obuhvata, iz čega proizlazi gustoća od 450st/ha.

3. Planirana poslovno-stambena namjena unutar bivše tvornice "Penkala"

Bivša tvornica "Penkala" planira se prenamijeniti u mješovitu - pretežito poslovnu namjenu, što uključuje čitav povijesni sklop tvornice i prateću stambenu i upravnu zgradu. U skladu s povijesnom namjenom i



valorizacijom konzervatorske podloge Plan pretpostavlja da će se stambena namjena razvijati isključivo unutar bivše stambene i upravne zgrade tvornice, koja ima ukupno 3731 m² GBP, odnosno unutar nje moguće je predvidjeti maksimalno 37 stanova.

Prema tome, unutar sklopa bivše tvornice "Penkala" poslovno-stambene namjene, planira se maksimalno 111 stanovnika, iz čega proizlazi gustoća stanovanja od 311 stanovnika/ha.

2.1.1.2 Predškolske i školske ustanove

Člankom 27. odredbi za provedbu važećeg GUP-a definirani su normativi za predškolske i školske ustanove, na temelju pretpostavljenog udjela djece. Pri gradnji predškolskih ustanova primjenjuje se normativ koji određuje da je broj djece predškolske dobi 8% ukupnog broja stanovnika, od čega je 76% obuhvaćeno predškolskim ustanovama. Pri gradnji školskih ustanova primjenjuje se normativ koji određuje da je broj djece školske dobi 10% ukupnog broja stanovnika.

Istim člankom definirane su i gravitacijske udaljenosti, koje iznose 200-400m za predškolske ustanove odnosno 400-600m za školske ustanove. Predškolske ustanove u gravitacijskom području postoje, no nisu kapacitirane za nove korisnike, stoga će se Planom morati predvidjeti predškolske ustanove u okviru stambeno-poslovne cjeline u središnjem dijelu bloka, za koje je odredbama za provedbu GUP-a potrebno osigurati 15 m² vanjskog prostora po djetetu na udaljenosti ne većoj od 100m.

Zasebnu školsku ustanovu nije moguće realizirati unutar bloka, stoga će dodatne učionice, odnosno razredne skupine, trebati osigurati u sklopu postojećih ili planiranih školskih ustanova u užem okolnom području.

Pretpostavka je da je za postojeće građevine osiguran standard predškolskih i školskih ustanova, te da je potrebno predvidjeti broj predškolske i školske djece na temelju novih stanovnika koji se predviđaju ovim Planom:

<u>Planirana stamb. namjena</u>	<u>plan. br stanovnika</u>	<u>predškolske djece</u>	<u>školske djece</u>
• središnji dio obuhvata	450 stanovnika	27	45
• bivša tvornica "Penkala"	111 stanovnika	7	11
Ukupno	561	34	56

Zaključno, planiranim povećanjem broja stanovnika potrebno je osigurati predškolske ustanove za 34 djece i školske ustanove za 56 djece. U skladu s normativima Državnih pedagoških standarda², 34 djece može se rasporediti na **dvije mješovite odgojno-obrazovne skupine** - u jednu skupinu od 1-3 godine (najviše 12 djece) i jednu skupinu 4 nadalje (najviše 22 djece).

U skladu s normativima članka 27. odredbi za provedbu važećeg GUP-a, prema kojima jedna učionica dolazi na 28 učenika, 56 djece može se rasporediti na **dvije razredne skupine**, odnosno dvije učionice.

² Državni pedagoški standardi, Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa RH - Zagreb, 2008.



2.1.2 Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovna prostorna organizacija područja obuhvata Plana, kojeg čini donjogradski blok omeđen Borninom, Erdödyjevom, Branimirovom i Domagojevom ulicom, u cijelosti je definirana postojećim obodnim prometnicama utvrđenim GUP-om. I prostorna i gospodarska struktura također proizlaze iz odrednica GUP-a, kojim je plansko područje određeno za realizaciju sadržaja mješovite - pretežito stambene namjene (M1).

Na području obuhvata Plana predlaže se cjelovito prostorno, sadržajno i oblikovno rješenje uz zadržavanje postojeće stambene izgradnje na obodu bloka i transformaciju strukture u unutrašnjosti bloka, kojim će se artikulirati ovaj prostor izraženog urbanog potencijala i oblikovati fizionomija grada koja se nastavlja na donjogradsku urbanu strukturu. Potrebno je težiti visokoj razini komunalne opremljenosti prostora, što će omogućiti dostizanje više razine urbanog standarda zone te pridonijeti atraktivnosti zone za postojeće i buduće korisnike.

Područje bloka predstavlja buduću stambeno - poslovnu zonu, s većim udjelom stambenih sadržaja. Očekivana gospodarska djelatnost pretpostavlja uslužne i trgovačke djelatnosti poput ureda, trgovina, ugostiteljstva i drugih sadržaja koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

2.1.3 Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1 Prometni sustav

Sagledavajući trenutni sustav prometa neposredno uz i unutar obuhvata Plana, 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 rubne ulice koja omeđuje obuhvat Plana.

Za jedinu neizgrađenu površinu unutar obuhvata Plana nužno je definirati način priključenja budućih sadržaja unutar predmetne površine na javnu prometnu površinu, uvjete kretanja kolnog i kolno-pješачkog prometa unutar predmetne površine 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 Plana za priključkom na elektroničku komunikacijsku mrežu, cilj je omogućiti priključak istih na postojeću mrežu izvedenu u rubnim ulicama, a svakako i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture/mreže vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže te omogućiti postavu eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

2.1.3.3 Vodoopskrba i odvodnja

Novim građevinama na području obuhvata Plana 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 srednjenaponske mreže s dostatnim kapacitetima za planiranu gradnju.

2.1.3.5 Distribucija prirodnog plina

Cilj je provesti potpunu plinifikaciju svih planiranih građevina unutar obuhvata Plana, odnosno omogućiti korištenje plina za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje te eventualno za hlađenje i tehnološke potrebe.

2.1.4 Očuvanje prostornih posebnosti bloka

Plansko područje potrebno je izgrađivati primjereno, na način koji će sačuvati kvalitetu prostora i ambijentalne vrijednosti područja. Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost.

Prostorne resurse je potrebno izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost te povećati urbani standard. Potrebno je novu gradnju kvalitetno uklopiti u okolni prostor te odrediti uvjete gradnje koji neće narušiti današnji karakter prostora.

Nekoliko je vrijednih prostornih posebnosti, važnih za mjerilo Donjeg grada, koje je Planom potrebno očuvati. Prije svega to je povijesni sklop tvornice "Penkala" koji je svojim dimenzijama, pozicijom a i povijesnom namjenom definirao ostatak bloka. Nadalje, to su najamne stambene zgrade građene uglavnom '30ih godina prošlog stoljeća, koje čine osnovno gradivo tkivo donjeg grada. Osim povijesne blokovske matrice, potrebno je afirmirati i kvalitete urbanizma 50-tih i 60-tih godina, te preispitati mogućnost dovršenja zapadne cjeline (paviljon uz Domagojevu) prema originalnom projektu.

2.2 Ciljevi prostornog uređenja bloka

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preduvjeta za oblikovanje cjelovite prostorne strukture, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. Sva buduća izgradnja treba se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u postojeći vrijedan predio.

Ciljevi prostornog uređenja na razini samog bloka su:

- očuvati povijesna i prostorna obilježja formiranjem obodne strukture bloka i poštivanjem građevnih linija i visina građevina
- definirati uvjete i način gradnje za interpolaciju u unutrašnjosti bloka kojom će se taj dio revitalizirati stvaranjem novih prostornih odnosa i ambijentalnih vrijednosti, a pritom omogućiti kvalitetan suživot sa postojećom strukturom bloka (udaljenosti između građevina moraju omogućiti kvalitetno osunčanje i prozračivanje građevina u bloku)
- omogućiti uklanjanje dijela postojeće gradnje koja nije primjerena bloku



- predvidjeti visoki standard stanovanja za građevine interpolacije, kao i primjeren udio poslovnih sadržaja koji unose nove kvalitete u cjelinu bloka
- omogućiti obnovu (rekonstrukciju) dvorišne zgrade za dobrobit radništva, kao i obnovu zgrade bivše tvornice "Penkala" te njihovo privođenje novoj namjeni
- osigurati prostorne preduvjete za uređenje kontinuirane pješačke staze kroz unutrašnjost bloka, koju prati visok standard hortikulturno uređenih površina
- uz pročelje bloka prema Branimirovoj ulici formirati istaknuti pristupni prostor
- uz pročelje bloka prema Domagojevoj ulici omogućiti dovršenje cjeline na tragu originalnog projekta
- osigurati očuvanje postojećeg kvalitetnog zelenila u dvorištima i predvrtovima i njegovu integraciju s rješenjem interpolacije u smislenu cjelinu u cilju povećanja kvalitete ambijenta
- utvrditi uvjete za rekonstrukciju i izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana

2.2.1 Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

S obzirom na to da se Planom oblikuje značajni 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, što se posebno odnosi na gabarite visokih građevina i njihovu dispoziciju u prostoru, potrebno je artikulirati tako da se postigne izgrađenost bez zatvaranja unutrašnjosti bloka te afirmiraju urbanističke postavke postojeće izgradnje visokih građevina u dubini bloka. Stoga visina građevina uz pročelja ulica mora pratiti postojeću visinu bloka, a visina građevina unutrašnjosti ne smije prelaziti P+8.

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

2.2.2 Unapređenje uređenja bloka i komunalne infrastrukture

Urbanističkim planom uređenja omogućit će se transformacija promatranog područja. Planom se predviđa porast sadržaja stambene, ali i poslovne namjene. Ta će se činjenica reflektirati i na šire područje, posebno u smislu opterećenja prometne i komunalne infrastrukturne mreže. Stoga je urbanističkim planom uređenja potrebno osigurati preduvjete za kvalitetno funkcioniranje tog dijela grada, što se prvenstveno odnosi na osiguranje potrebnog broja parkirališno garažnih mjesta, kao i na dostatnu propusnu moć prometne mreže.

Jedan od osnovnih ciljeva ovog Plana je definirati priključke na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu u odnosu na postojeće i planirane sadržaje. 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.



3 Plan prostornog uređenja

3.1 Program gradnje i uređenja prostora

Urbanističkim planom uređenja utvrđen je osnovni način korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže te zelenih površina.

Građenje ili uređivanje prostora provodit će se temeljem osnovnih planskih pokazatelja kojima je definirana namjena površina, standardi komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti.

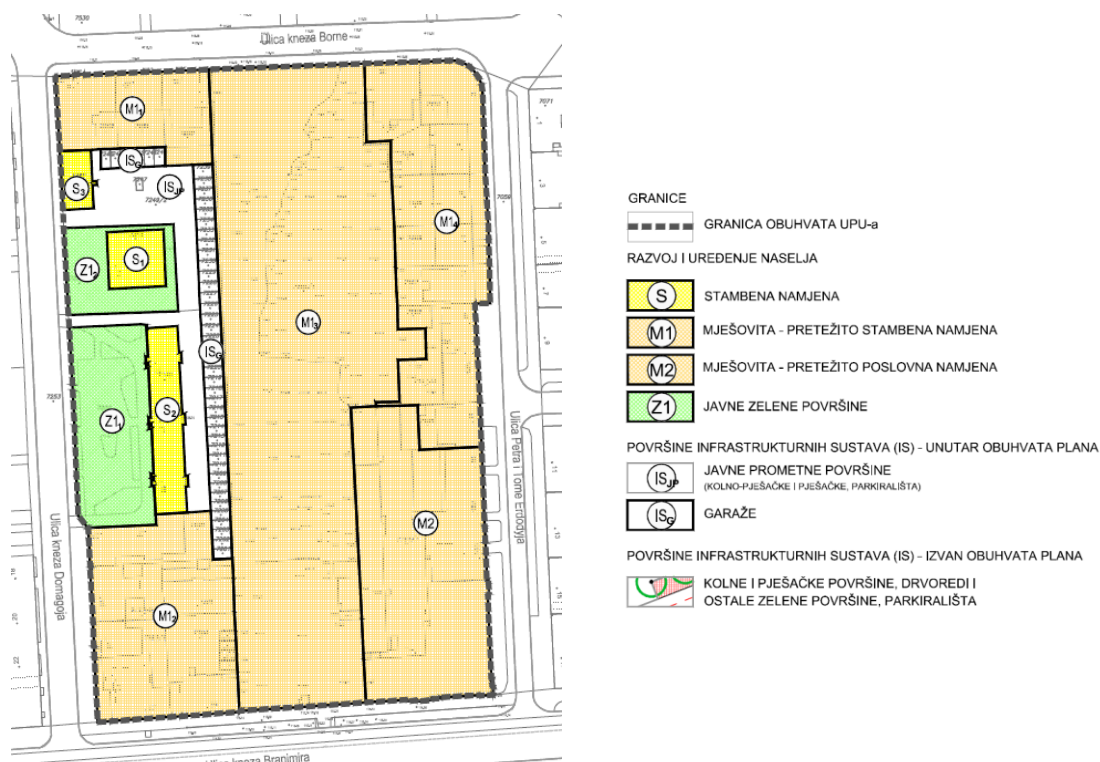
3.2 Osnovna namjena prostora

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 (u nastavku: Planom), 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

Površine navedenih javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA grafičkog dijela Plana, u mjerilu 1:1000:

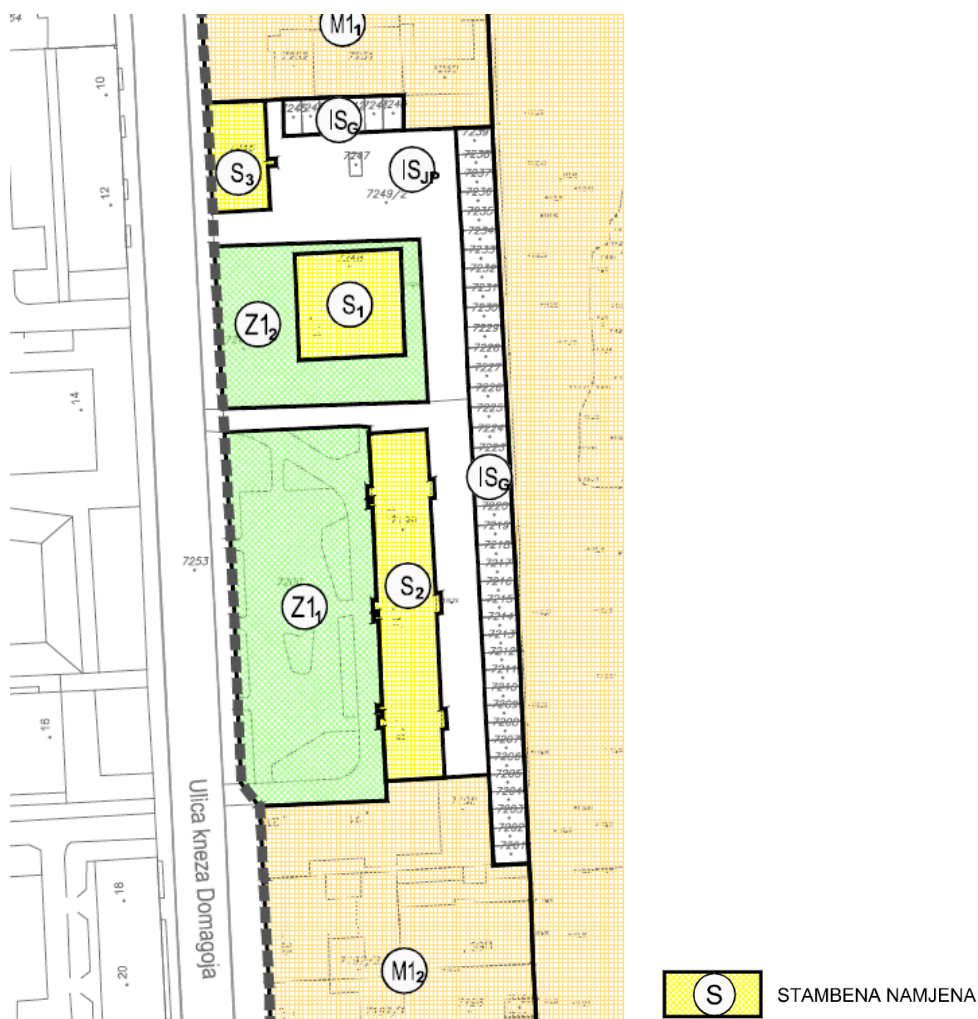


Kartografski prikaz 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, grafičkog dijela Plana



Stambena namjena (S)

Postojeće visoke stambene građevine - tri stambene građevine u Ulici kneza Domagoja, ovim se Planom zadržavaju u postojećim gabaritima.



Planom razgraničene površine stambene namjene (S)

Površine stambene namjene (S) su površine pod navedenim postojećim stambenim građevinama, čija je katastarska i građevna čestica jednaka zemljištu pod građevinom.

Unutar navedenih stambenih građevina omogućeno je uređenje prostora za sljedeće prateće sadržaje:

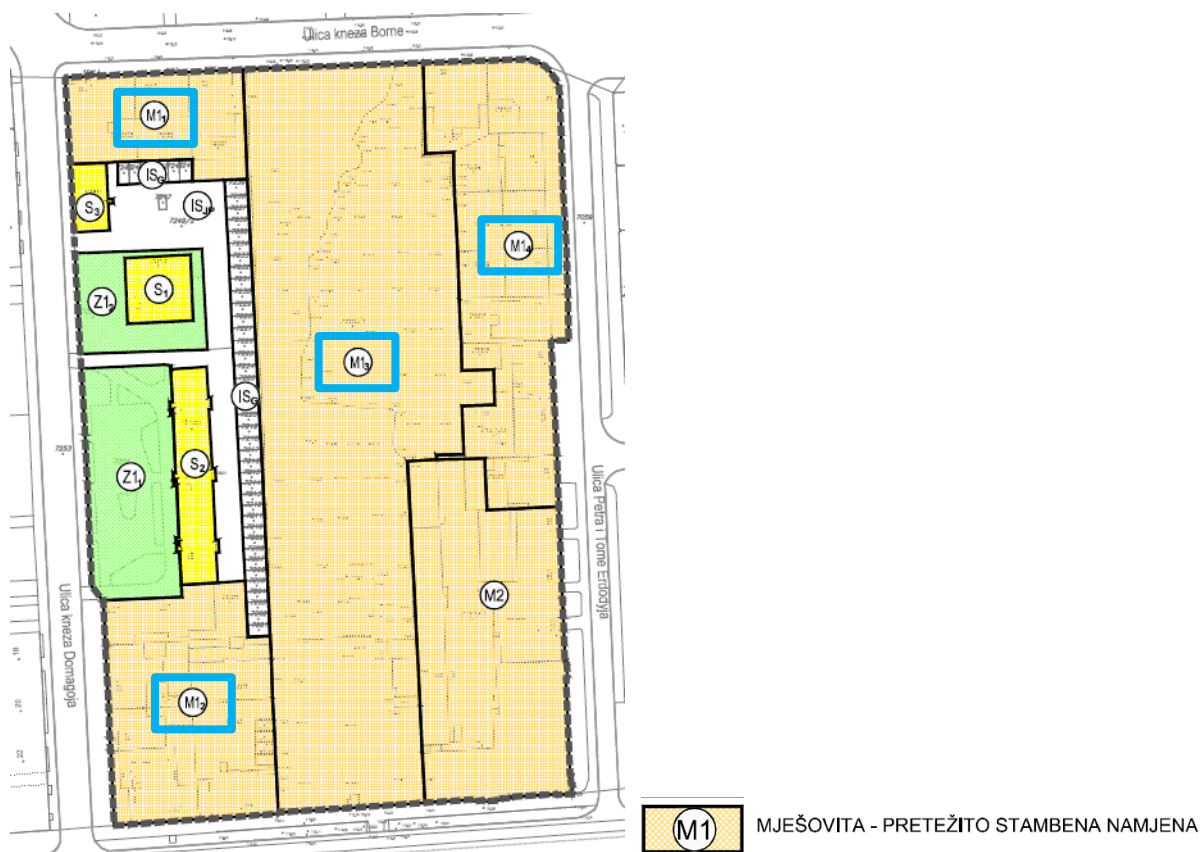
- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, poslovni prostori - uredi i sl.);

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



Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)

Za najveći dio površine obuhvata Plana određena je mješovita - pretežito stambena namjena (M1). Na površinama koje su Planom određene kao površine mješovite - pretežito stambene namjene nalaze se postojeće, ili pak su planirane, pretežito stambene građevine, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.



Planom razgraničene površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1)

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

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



Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine.

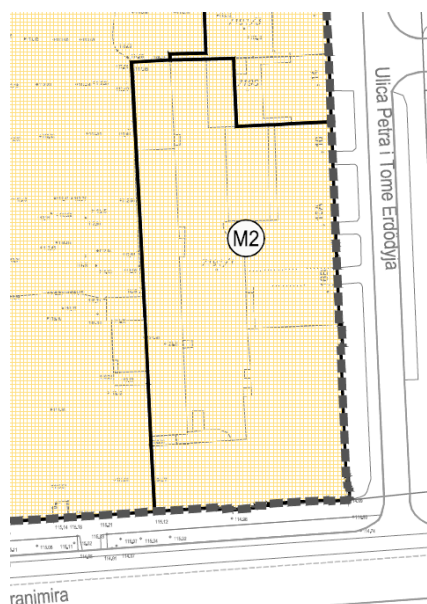
Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) se prema GUP-u ne mogu graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje. Stoga je sveukupnim odredbama Plana navedeno onemogućeno na području obuhvata.

Mješovita - pretežito poslovna namjena (M2)

Površina mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) određena je za prostor bivše "Tvornice olovaka Penkala Edmunda Mostera" (kasnije tvornica "Nada Dimić") na uglu Branimirove i Erdödyjeve ulice, odnosno za površinu katastarske čestice na kojoj se nalazi navedeni kompleks.

Planom je omogućena rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina na navedenoj površini, s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine.

Unutar navedene površine moguć je smještaj sadržaja poslovne i stambene namjene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).



Planom razgraničena površina mješovite - pretežito poslovne namjene (M2)

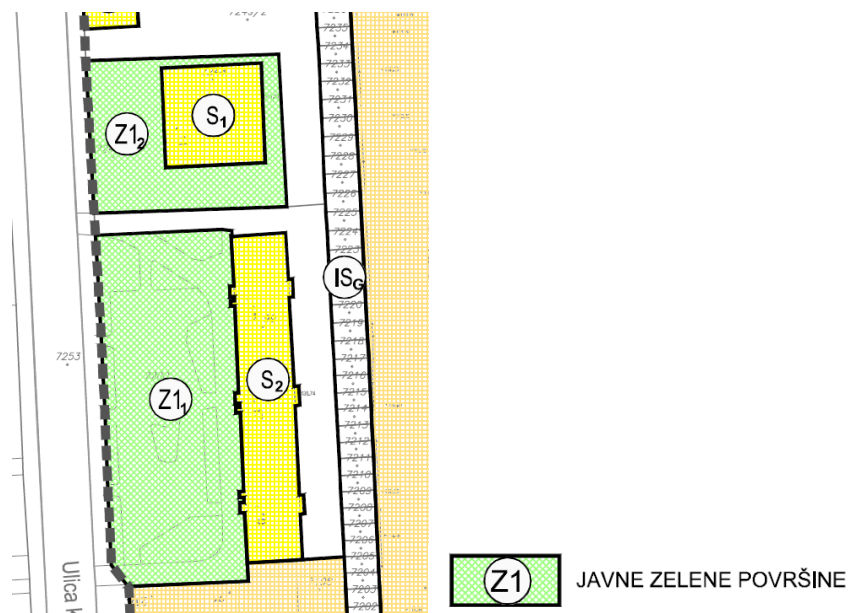
Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se uređivati prostori za:

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



Javne zelene površine (Z1₁ i Z1₂)

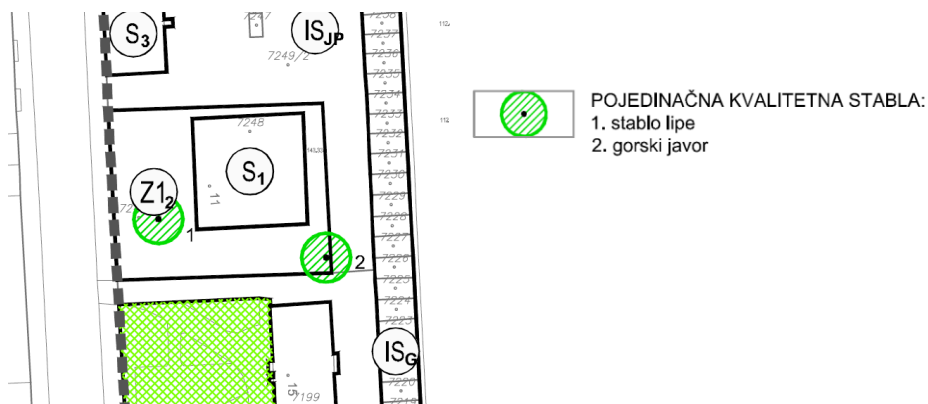
Postojeći park u Domagojevoj ulici Planom je razgraničen kao javna zelena površina (Z1₁). To je hortikulturno uređena površina, koja predstavlja ambijentalnu vrijednost okolnog stanovanja, a ima odlike parkovnog uređenja s većim brojem u slobodnoj formi zasađenih visokostablašica. U središnjem dijelu opremljena je spravama za igru djece. Navedenu površinu potrebno je očuvati i održavati, a mogući su zahvati isključivo s ciljem unapređenja krajobraznog oblikovanja te opremanje urbanom opremom.



Planom razgraničene javne zelene površine Z1₁ i Z1₂

Na površini uz postojeći neboder u Domagojevoj ulici planirana je javna zelena površina (Z1₂), unutar koje je moguće uređenje parternih površina kombinacijom opločenih površina i planski raspoređene vegetacije te opremanje elementima urbane opreme. S obzirom na dimenzije i vlasničku strukturu čestica, kao i nužnost osiguranja kolno-pješačke površine između Z1₁ i Z1₂, unutar javne zelene površine Planom nije predviđena gradnja paviljona kao dovršenje građevne linije Domagojeve ulice.

Unutar površine Z1₂ potrebno je očuvati kvalitetna stabla lipe i gorskog javora, prikazana na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode.



Kvalitetna stabla lipe i gorskog javora unutar javne zelene površine Z1₂

Na dijelu površine Z1₂ moguće je zadržati parkirališnu površinu uz istočni i južni rub postojeće građevine planske oznake S1.



Površine infrastrukturnih sustava (IS)

• Javne prometne površine - pješačke, kolno-pješačke i parkirališne (IS_{JP})

S obzirom da se obodne ulice bloka nalaze izvan granica obuhvata Plana, unutar obuhvata Plana javne prometne površine podrazumijevaju kolno - pješačke i pješačke površine te parkirališta na dijelu obuhvata uz Domagojevu ulicu.

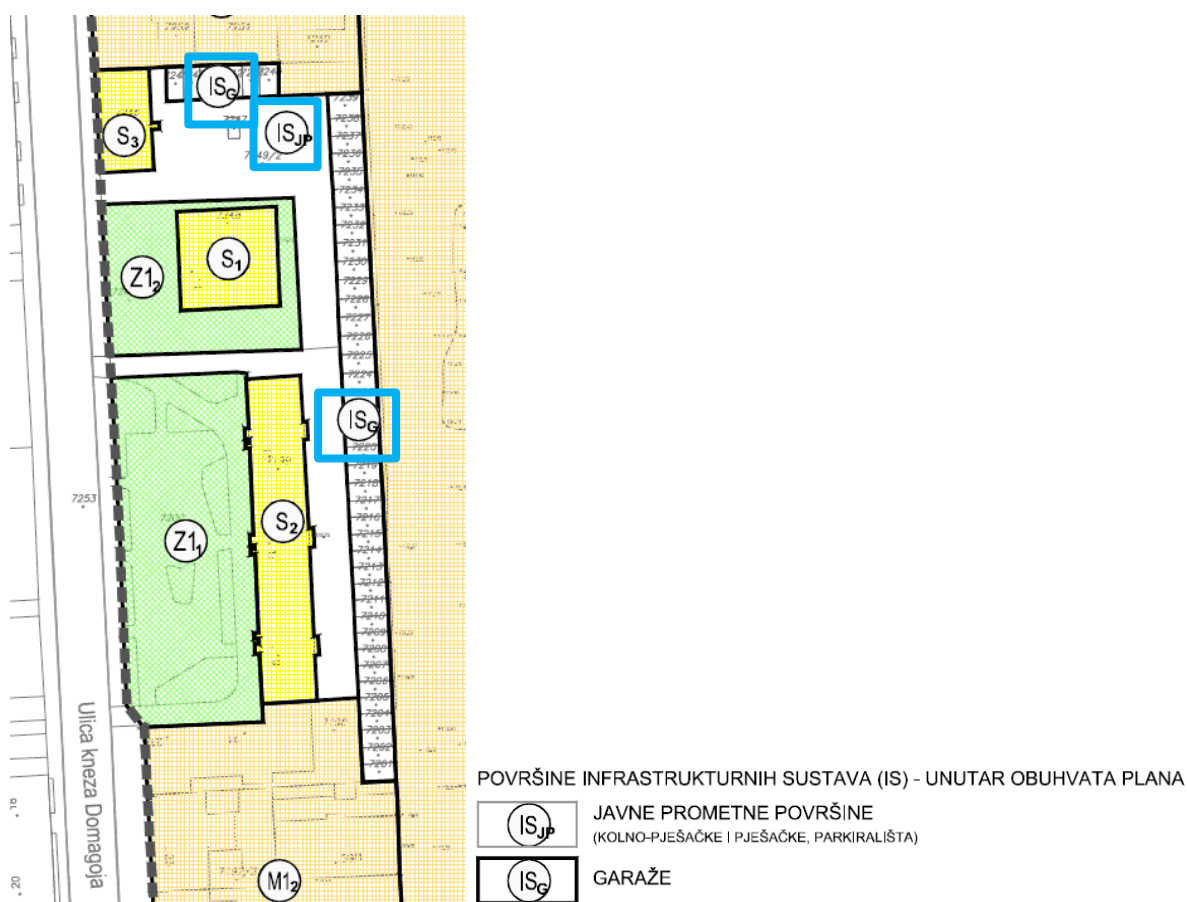
Javne prometne površine su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine.

Na javnoj prometnoj površini unutar obuhvata Plana nalazi se i postojeća trafostanica, koju je moguće rekonstruirati u skladu s uvjetima Plana.

• Garaže (IS_G)

Postojeće garaže na zasebnim građevnim česticama Planom su razgraničene kao površine infrastrukturnih sustava - garaže (IS_G). Za navedene garaže Planom je omogućena njihova rekonstrukcija unutar postojećih gabarita.

Dio postojećih garaža koje su unutar površine IS_G, a koje nemaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu, pristup se ostvaruje preko površine M1₂, pravom služnosti prolaza u svrhu pristupa do postojećih građevnih čestica garaža.



Planom razgraničene površine infrastrukturnih sustava (IS)



3.3 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Namjena površina unutar obuhvata Plana:

Namjena	planska oznaka	površina cca /m ² /	% od obuhvata
Stambena namjena	S ₁	331	1,2
	S ₂	616	2,3
	S ₃	187	0,6
Mješovita - pretežito stambena namjena)	M1 ₁	1.274	4,7
	M1 ₂	2.798	10,4
	M1 ₃	9.978	37,1
	M1 ₄	3.524	13,1
Mješovita - pretežito poslovna namjena	M2	3.564	13,2
Javne zelene površine	Z1 ₁	1.573	5,8
	Z1 ₂	649	2,4
Površine infrastrukturnih sustava (bijela) - javne prometne površine i garaže	IS _{JP}	1.504	5,6
	IS _G	923	3,4
UKUPNO		26.921	100%

Standard stanovanja:

- planirani broj stanova na površinama pod postojećim zgradama (S₁, S₂, S₃, M1₁, M1₂ i M1₃).....274 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.....461 stana**
 - pretpostavljeni broj stanovnika: 444 x 3 = **1.383 stanovnika**
 - gustoća stanovanja Gust (ukupno neto): **513 stanovnika/ha**

Osnovni pokazatelji za područje obuhvata:

- površina obuhvata = 26.921 m²
- **Kig = 0,51** (max 13.869 m² tlocrtne izgrađenosti svih zgrada)
- **Kin = 2,62** (max 70.768 m² GBP nadzemno)

3.4 Prometna i ulična mreža

Prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva zadržavanje postojećih granica javnih prometnih površina s trenutnim režimom korištenja te izgradnju pješačke površine u javnom režimu korištenja unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene M1₃.



Promatrajući širi prostor - van granica obuhvata Plana, ulična mreža je određena je koridorima javnih prometnih površina, odnosno postojećim obodnim ulicama koje čine granicu obuhvata Plana.

Površine u funkciji prometnog sustava na razini obuhvata Plana određene su kao površine infrastrukturnih sustava (IS), i to kao javne prometne površine (IS_{JP}) i garaže (IS_G).

Javne prometne površine (IS_{JP}) razgraničene ovim Planom su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine što podrazumijeva kolno - pješačke i pješačke površine te parkirališta. Unutar granica javne prometne površine (IS_{JP}) izvedena je trafostanica koja se Planom zadržava.

Površine infrastrukturnih sustava - garaže (IS_G) određene su za postojeće garaže na zasebnim građevnim česticama. Na površini garaža moguća je rekonstrukcija postojećih građevina unutar postojećih gabarita. Za dio garaža unutar površine IS_G, koje nemaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu, pristup se ostvaruje preko površine M1₂, pravom služnosti prolaza u svrhu pristupa do postojećih građevnih čestica garaža.

Obodne ulice koje čine obuhvat Plana su Branimirova ulica, Ulica kneza Borne, Ulica kneza Domagoja i Ulica Petra i Tome Erdödyja.

Planom se koridori predmetnih ulica zadržavaju u postojećim širinama, a kolni ulazi u blok u postojećim širinama i na postojećim pozicijama.

Radi realizacije zahvata na površini mješovite - pretežito stambene namjene M1₃, a s obzirom na nepovoljnu prometnu situaciju i iz razloga sigurnosti prometa, Odredbama za provedbu Plana propisuje se gradnja glavnog kolnog pristupa predmetnoj površini u Ulici kneza Borne. Postojeći kolni pristup iz Branimirove ulice na predmetnu površinu moguće je u budućem korištenju planirati samo kao interventni, a sukladno odabranom projektnom rješenju moguće ga je izmjestiti na drugu lokaciju uzduž južnog ruba predmetne površine, ali na način da se očuva postojeći drvored javora. Uređenje novih i eventualnu rekonstrukciju postojećih kolnih ulaza u blok, građevinu, garaže i parking je, u pravilu, potrebno osigurati bez mijenjanja nivelete i širine postojećih nogostupa, bez uklanjanja poteza drvoreda ili drugog zelenila te bez ugrožavanja sigurnosti pješaka i biciklista arhitektonskim barijerama.

Što se tiče odvijanja pješačkog prometa, unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih prometnih površina namijenjenih isključivo kretanju pješaka. Unutar dijela obuhvata zahvata površine mješovite - pretežito stambene namjene M1₃, čiji će se uvjeti i način uređenja odrediti javnim natječajem koji je potrebno provesti u skladu s kartografskim prikazom 4. *NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja*, potrebno je predvidjeti pješački prolaz u javnom korištenju.

U kontekstu prometa u mirovanju, unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih parkirališta i garaža.

Radi realizacije zahvata na površini mješovite - pretežito stambene namjene M1₃, potreban broj parkirališno - garažnih mjesta (PGM) za planirane sadržaje potrebno je osigurati unutar građevne čestice pri čemu je prioritet smještaj PGM u podzemnim etažama.

Maksimalni kapacitet garaže za smještaj PGM za potrebe stanovnika i korisnika predmetne namjene iznosi 200 PGM pri čemu maksimalna dubina iznosi 2 (dvije) podzemne etaže. Građevna čestica može iznimno imati dva ulaza u garažu pri čemu je glavni ulaz-izlaz u garažu potrebno predvidjeti iz Ulice kneza Borne, dok je ulaz-izlaz u garažu iz Branimirove ulice, ako se planira, potrebno planirati samo za korištenje u



slučajevima intervencija.

U garaži parkirališna mjesta koja se nalaze u nizu potrebno je planirati dimenzija minimalno 2,50 x 5,00 m te između 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 treba planirati dimenzija minimalno 2,80 x 5,00 m. Manevarski prostor ispred parkirališno-garažnih mjesta treba iznositi minimalno 6,00 m.

Za površine ostalih namjena, ukoliko potreban broj PGM nije moguće osigurati unutar odnosne građevne čestice, isti je moguće osigurati i izvan odnosne građevne čestice uplatom za nedostajuća PGM koja se ne mogu osigurati na odnosnoj građevnoj čestici.

Potreban broj (PGM) za stambenu uličnu i dvorišnu gradnju mora zadovoljiti kriterij od najmanje 1 PGM/1 stan.

Potreban broj PGM za namjene koje nisu stambene, a čija mogućnost gradnje je utvrđena odredbama Plana određuje se prema minimalnim kriterijima iz normativa za izračun potrebnog broja PGM za pojedinu namjenu iz Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba.

Kod gradnje, dogradnje i nadogradnje građevina unutar obuhvata Plana pri određivanju broja potrebnih PGM za namjene koje nisu stambene, iznimno je moguće smanjiti minimalne kriterije iz normativa za izračun potrebnog broja PGM za pojedinu namjenu iz Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba s obzirom na ograničene mogućnosti prostora, a u skladu s posebnim uvjetima/odobrenjem nadležnog ureda za promet.

Planom se omogućava gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata Plana na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar koridora rubnih prometnica koje čine obuhvat Plana.

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

Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog operatera i pravilima struke.

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

Ne dopušta se gradnja zasebnih građevina - antenskih stupova te gradnja i postavljanje zidnih i krovnih prihvata na građevinama unutar obuhvata Plana.

3.5 Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba i odvodnja

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

Za područje obuhvata Plana omogućava se opskrba vodom za sanitarne i protupožarne potrebe iz postojeće javne vodoopskrbne mreže te spoj 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 svim rubnim ulicama koje čine obuhvat Plana.

S obzirom da kapacitet postojeće vodoopskrbne infrastrukture zadovoljava današnje potrebe zone obuhvata Plana prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta s obzirom na buduće potrebe unutar obuhvata Plana i ukoliko se ukaže potreba predvidjeti rekonstrukciju postojeće vodoopskrbne mreže radi trajnog zadovoljenja sanitarnih i protupožarnih potreba.

Način priključenja budućih građevina u obuhvatu Plana na postojeću vodoopskrbnu mrežu i sustav javne odvodnje potrebno je izvesti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe i odvodnje.

Energetski sustav

Energetske potrebe građevina unutar obuhvata Plana podmirivat će se električnom energijom, plinom, toplinskom energijom ili alternativnim izvorima energije (sunčeve energija, toplinske pumpe) pri čemu investitor pojedinog zahvata u prostoru odabire izvore energije koji su za njih najprihvatljiviji.

Pri tome je gradnja uređaja alternativnih izvora energije moguća jedino uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

Elektroopskrba

Za područje obuhvata Plana 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 Plana ili u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta postojećih transformatorskih stanica s obzirom na potrebe novih potrošača te ukoliko se ukaže potreba unutar obuhvata Plana predvidjeti novu transformatorsku stanicu unutar građevne čestice predmetnog potrošača.

Nova transformatorska stanica se gradi kao ugrađena ili slobodnostojeća građevina locirana uz prometnicu. Ukoliko se nova transformatorska stanica ne planira kao ugrađena, unutar obuhvata Plana je potrebno osigurati površinu 7x5 metara za građevnu česticu nove transformatorske stanice.

Pristupni put novim trafostanicama treba predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu elektroenergetske opreme.

Na kartografskom prikazu 2. *PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija*, prikazano je postojeće stanje srednjenaponske elektroenergetske mreže.

Odredbama Plana 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 transformatorskih stanica.

Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko 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.

Polaganje novih kao i prelaganje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti prema „Tehničkim uvjetima za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV” - Prve izmjene i dopune (Bilten HEP-a br. 130/03).

Na trasi elektroenergetskih kabelskih vodova nije dopuštena sadnja visokog raslinja. Unutar koridora 2 m obostrano (ukupno 4 m) s obzirom na položaj elektroenergetskih kabelskih vodova, nije dopušteno planirati drvorede i slične nasade.

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.

U skladu sa člancima 39. i 40. Zakona o tržištu električne energije (Narodne novine br. 22/13), za polaganje novih elektroenergetskih vodova, kao i eventualno prelaganje i zaštitu postojećih elektroenergetskih vodova nadležan je isključivo HEP-ODS, Elektra Zagreb."

Distribucija prirodnog plina

Za područje obuhvata Plana omogućava se opskrba prirodnim plinom iz postojeće niskotlačne plinske mreže u okruženju. Za plinifikaciju novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi kućne priključke spojem na postojeći plinski distribucijski sustav.

Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost dimenzija postojećih plinovoda te ukoliko se ukaže potreba projektirati i izgraditi unutar koridora javnih prometnih površina nove niskotlačne plinovode većeg kapaciteta koji će zadovoljiti predviđene potrebe.

Na kartografskom prikazu 2. *PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija*, prikazano je postojeće stanje niskotlačne plinske mreže i niskotlačnih kućnih priključaka.

Odredbama Plana omogućava se gradnja novih niskotlačnih plinovoda i novih niskotlačnih kućnih priključaka kao proširenje ili nastavak postojećih niskotlačnih plinovoda.

Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina.

Toplovod

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

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

Minimalne dopuštene udaljenosti distribucijske mreže centralnog toplinskog sustava (vrelod) od postojećih i planiranih instalacija i građevina određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela

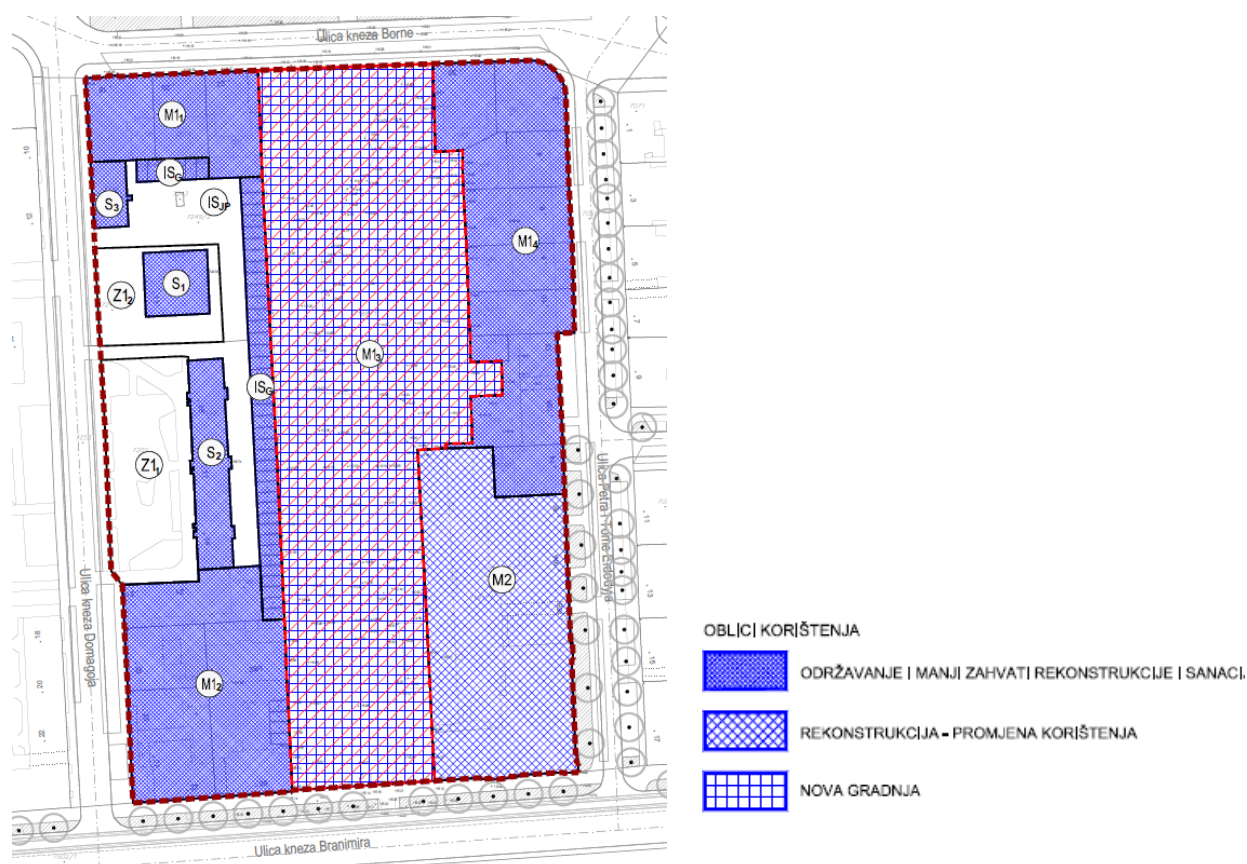
3.6 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1 Uvjeti i način gradnje

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:

- održavanje i manji zahvati rekonstrukcije i sanacije,
- rekonstrukcija - promjena korištenja,
- nova gradnja.



Kartografski prikaz 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja, grafičkog dijela Plana

Održavanje i manji zahvati rekonstrukcije i sanacije određeni su za površine postojećih stambenih (S_1 , S_2 i S_3) i stambeno - poslovnih građevina (M_{11} , M_{12} i M_{14}). 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 Bornine ulice na sjeveru, do Branimirove na jugu, Planom je omogućena nova gradnja, u skladu s detaljnim uvjetima Plana.



Građevine gospodarskih (poslovnih) djelatnosti

Građevine ili sadržaji gospodarskih djelatnosti se na području obuhvata Plana mogu smjestiti na površinama stambene namjene (S_1 i S_2), mješovite - pretežito stambene namjene (M_{11} , M_{12} , M_{13} i M_{14}) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M_2).

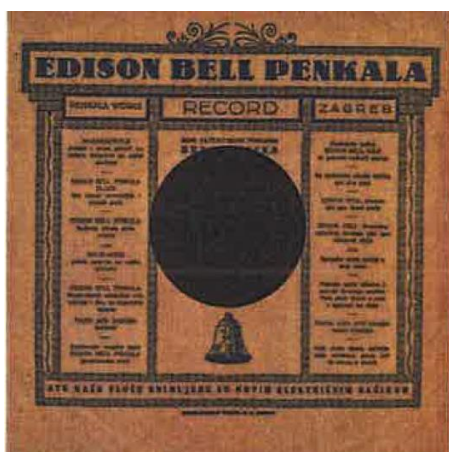
Uvjeti smještaja građevina unutar površine stambene namjene (S_1 i S_2) i mješovite - pretežito stambene namjene (M_{11} , M_{12} , M_{13} i M_{14}) dani su unutar točke koja se odnosi na uvjete i način gradnje stambenih građevina.

- **Površina mješovite - pretežito poslovne namjene - M_2 (ex "Tvornica olovaka Penkala Edmunda Mostera", kasnije tvornica "Nada Dimić")**

Katastarska čestica na kojoj su smještene građevine bivše "Tvornice olovaka Penkala Edmunda Mostera" (kasnije tvornica "Nada Dimić") ovim je Planom razgraničena kao površina mješovite namjene (M_2). Na navedenoj je površini omogućena rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina u građevine poslovno - stambene ili poslovne namjene (hotel i sl.), s tim da je moguće smjestiti i ostale sadržaje u skladu planskim mogućnostima za predmetnu namjenu.

U dijelu rekonstruirane namjene Planom je propisana obaveza smještaja izložbenog prostora u kojem će biti prezentirana cjelokupna povijest zgrade s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine. Izložbeni prostor mora biti javno dostupan, a potrebno ga je integrirati u buduću namjenu uz osiguranje jednostavnog pristupa svim osobama (s naglaskom na osobe smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima). Najmanja površina izložbenog prostora mora biti 50 m², a poželjno je ostvariti i veću površinu - ovisno o mogućnostima projekta (moguće ga je ostvariti i kao sklop više prostorija). Izložbom bi trebalo obuhvatiti sljedeća razdoblja u povijesti zgrade:

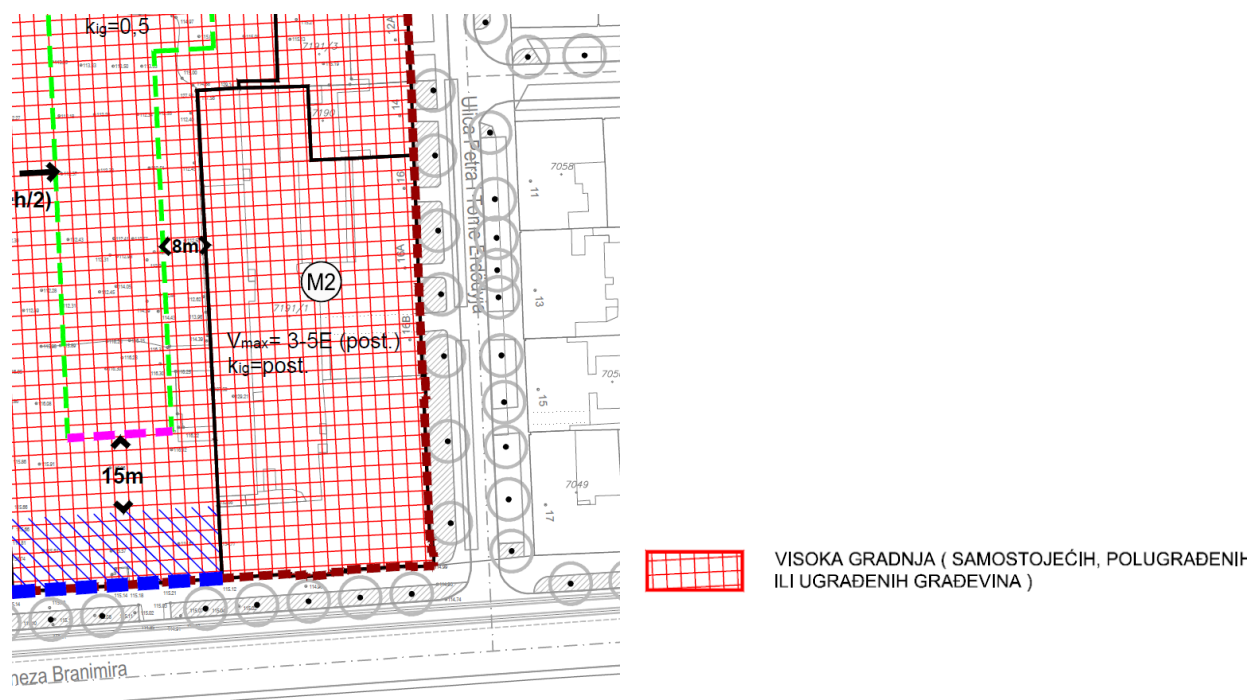
- tvornica mehaničkih olovaka i naliv-pera prema patentu izumitelja Slavoljuba Penkale
- prva domaća tvornica gramofonskih ploča (Edison Bell Penkala Ltd.) s pregledom razvoja domaće glazbe (mjesto upoznavanja hrvatske glazbene povijesti, prezentacija svjetski poznatih izvođača)
- zgrada za dobrobit radništva sa visokim standardom pratećih sadržaja, kao i kasniji pogoni tvrtki za kemijske proizvode, pogoni tekstilne industrije itd.
- tvornica "Nada Dimić" - zagrebačka trikotaža i pozamenterija i sl.



Primjeri ilustracija vrijedne industrijske baštine koju je potrebno prezentirati u sklopu izložbenog prostora unutar površine M_2



Površina mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) određena je kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su uvjeti i način gradnje prikazani na kartografskim prikazima 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja i 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana.



Izvadak iz kartografskog prikaz 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana

Postojeća ulična građevina je ugrađena - nalazi se na granici građevne čestice prema susjednoj planiranoj građevini na površini M1₃ u Branimirovoj ulici te prema postojećoj građevini unutar površine M1₄ u Erdödyjevoj ulici. Dvorišna građevina, nekadašnja Zgrada za dobrobit radništva, izgrađena je na granici građevne čestice prema površini planske oznake M1₃ (zabatni zid bez otvora).

Kako bi se očuvali bitni povijesno-graditeljski elementi građevine, Planom je onemogućena dogradnja i nadogradnja postojećih građevina unutar površine M2, već je rekonstrukcija moguća unutar postojećih gabarita. Stoga je kao najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno određena postojeća nadzemna izgrađenost, dok je kao najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) određen postojeći koeficijent iskoristivosti nadzemno, koji uključuje i nedostajući (uklonjeni) dio dvorišne građevine (nekadašnje Zgrade za dobrobit radništva) koja je kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3b. Nepokretna kulturna dobra, označena kao kategorija A, a koji je potrebno supstituirati. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevina unutar površine M2 je postojeći broj nadzemnih etaža. No, u skladu s mjerama iz Konzervatorske podloge, omogućena je gradnja podzemne etaže.

Imajući u vidu da je Planom na površini M2 omogućen smještaj građevina više namjena, propisano je da je slučaju realizacije poslovno - stambene građevine potrebno urediti dječje igralište, s tim da je potrebno osigurati površinu igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, prema normativu 4 m² po djetetu (izračun broja djece: broj stanova x 2,7 x 0,08).

S obzirom da se zadržavaju postojeće građevine u postojećim gabaritima, maksimalni građevni pravci su postojeći i kod ulične građevine podudaraju se s regulacijskim pravcima.



Kao što je već napomenuto, nužno je očuvanje svih bitnih povijesno - graditeljskih elemenata građevine. U skladu sa sustavom mjera zaštite i konzervatorskim propozicijama iz Konzervatorske podloge Planom je određeno da je potrebna supstitucija nedostajućeg (uklonjenog) dijela dvorišne građevine (nekadašnje zgrade za dobrobit radništva) koja je kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3b. Nepokretna kulturna dobra, označena kao kategorija A, koji će svojim oblikovanjem i gabaritom korespondirati s postojećom građevinom.

Dvorišnu građevinu, koja je kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3b. Nepokretna kulturna dobra, označena kao kategorija C, moguće je ukloniti.

Prirodni hortikulturno uređeni teren treba biti najmanje 20% površine građevne čestice.

Potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan. Potreban broj PGM za namjene koje nisu stambene određuje se prema minimalnim kriterijima za pojedine namjene utvrđenim Odlukom o donošenju GUP-a Grada Zagreba. Iznimno, u slučaju realizacije građevine javne i društvene namjene, potreban broj PGM-a određuje se prema mogućnostima lokacije, uzimajući u obzir vrijednosti i ograničenja u prostoru.

Parkirališno - garažna mjesta moguće je osigurati i izvan građevne čestice, odnosno, moguća je uplata za nedostupna parkirališna mjesta ukoliko se ne mogu osigurati na parceli objekta.

Obavezno je pridržavati se mjera i metoda zaštite koje su na temelju Konzervatorske podloge propisane Planom.

Građevine društvenih djelatnosti

Na području obuhvata Plana nisu razgraničene površine društvene namjene (D), no smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je unutar površina stambene, mješovite - pretežito stambene i mješovite - pretežito poslovne namjene.

S obzirom na očekivani broj predškolske djece unutar područja obuhvata Plana, unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene M1₃ potrebno je osigurati prostor za djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² GBP, u skladu s posebnim propisima. Navedene površine potrebno je osigurati u prizemnom dijelu građevina, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

Građevine stambene (ili pretežito stambene) namjene

Stanovanje se na području obuhvata Plana predviđa na površinama stambene namjene (unutar površina S₁, S₂, i S₃), na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (unutar površina M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄) te unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (unutar površine M2).

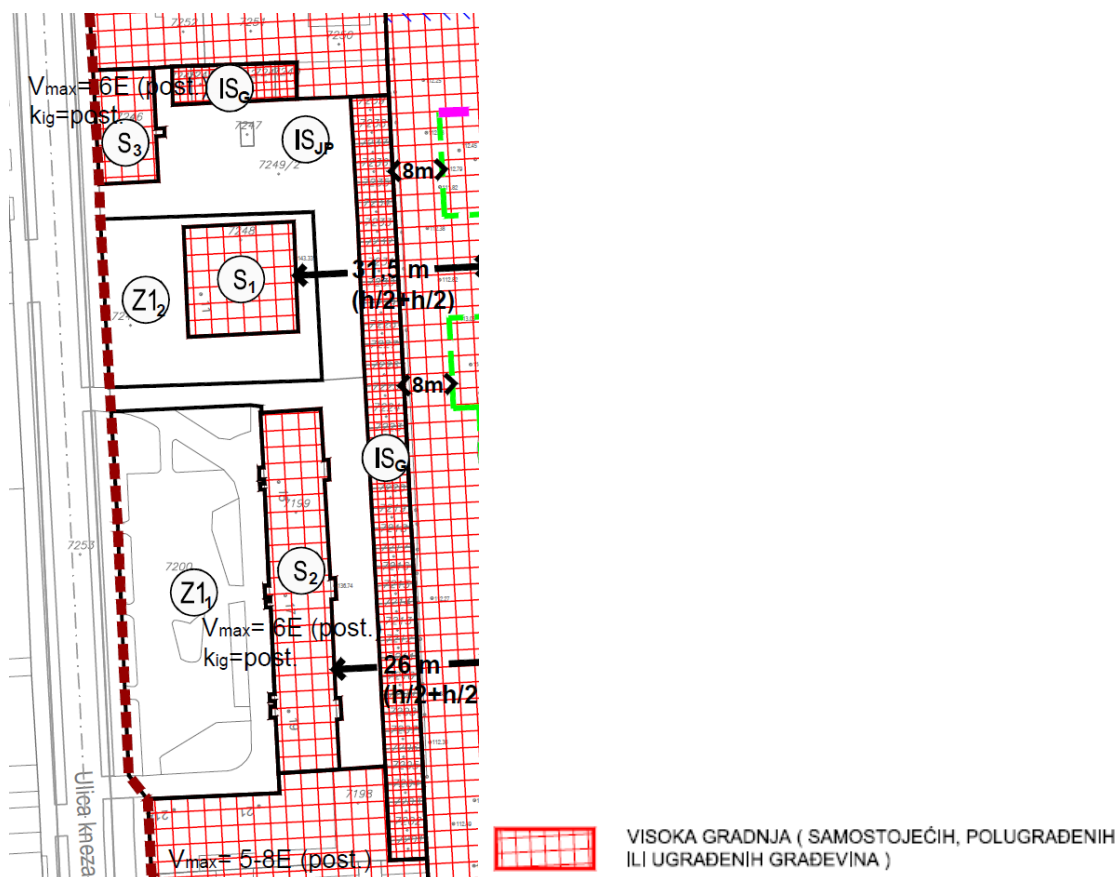
Uvjeti smještaja unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) dani su u poglavlju koje se odnosi na uvjete i način gradnje građevina gospodarske (poslovne) namjene.

Navedene površine razgraničene su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, dok su uvjeti i način gradnje prikazani na kartografskim prikazima 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.a. Oblici korištenja i 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana.



- **Površine S_1 , S_2 i S_3**

Postojeće visoke stambene građevine u Ulici kneza Domagoja Planom su razgraničene kao površine stambene namjene (S_1 , S_2 i S_3). Za navedene građevine Planom je omogućena rekonstrukcija u postojećim gabaritima, odnosno, nije moguća njihova dogradnja i nadogradnja.



Površine S_1 , S_2 i S_3 na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana

- **Površina mješovite - pretežito stambene namjene - M₁₃**

Središnji dio obuhvata plana (središnji prostor bloka) - danas neizgrađeni prostor koji se proteže od Bornine ulice na sjeveru do Branimirove na jugu, Planom je razgraničen kao površina mješovite - pretežito stambene namjene planske oznake M1₃.

Na navedenoj površini, koja je ujedno i planirana građevna čestica, moguće je graditi jednu visoku stambeno-poslovnu građevinu, pretežito namijenjenu stanovanju, uz mogućnost smještaja i poslovnih sadržaja, čiji udio može iznositi najviše 49% od ukupnog broja GBP-a.

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno iznosi 50%, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 2,5.

Ulični dijelovi građevine - kojima se zatvara niz uz Branimirovu i Borninu ulicu, mogu imati najviše 6 nadzemnih etaža (P+5). Dijelovi građevine u unutrašnjosti bloka (u središnjem dijelu građevne čestice) mogu imati i do 9 nadzemnih etaža (P+8), s tim da najveća dopuštena tlocrtna površina svakog pojedinog dijela građevine visine 9 nadzemnih etaža (P+8) iznosi najviše 420 m².



S obzirom na pretpostavljeni broj djece predškolske dobi, unutar površine M1₃ potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, za djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² GBP. Navedenu je površinu potrebno osigurati u prizemnom dijelu građevine, u unutrašnjosti bloka, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

Unutar površine M1₃ potrebno je urediti dječje igralište, s tim da je potrebno osigurati površinu igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, prema normativu 4 m² po djetetu (izračun broja djece: broj stanova x 2,7 x 0,08).

Sukladno mjerama iz Konzervatorske podloge, ulični dijelovi građevine uz Branimirovu i Borninu ulici su ugrađeni, dok su nadzemni dijelovi građevine u unutrašnjosti bloka (u središnjem dijelu građevne čestice) slobodnostojeći u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama, osim na dijelu prema susjednoj površini M1₂ gdje je moguće prislanjanje dijela građevine na postojeću susjednu građevinu na međi.

Iznimno, Planom je omogućeno kroz javni natječaj preispitati i mogućnost prislanjanja nadzemnog dijela građevine u unutrašnjosti bloka na dio zabatnog zida dvorišne zgrade na susjednoj građevnoj čestici planske oznake M2 (na kojoj je planirana rekonstrukcija i prenamjena građevina bivše "Tvornice olovaka Penkala Edmunda Mostera", kasnije tvornica "Nada Dimić"). Prislanjanje je moguće ukoliko se ispuni uvjet iz Konzervatorske podloge da je gabaritima i oblikovanjem omogućena percepcija povijesnog ambijenta i optimalna spomenička prezentacija povijesne strukture.

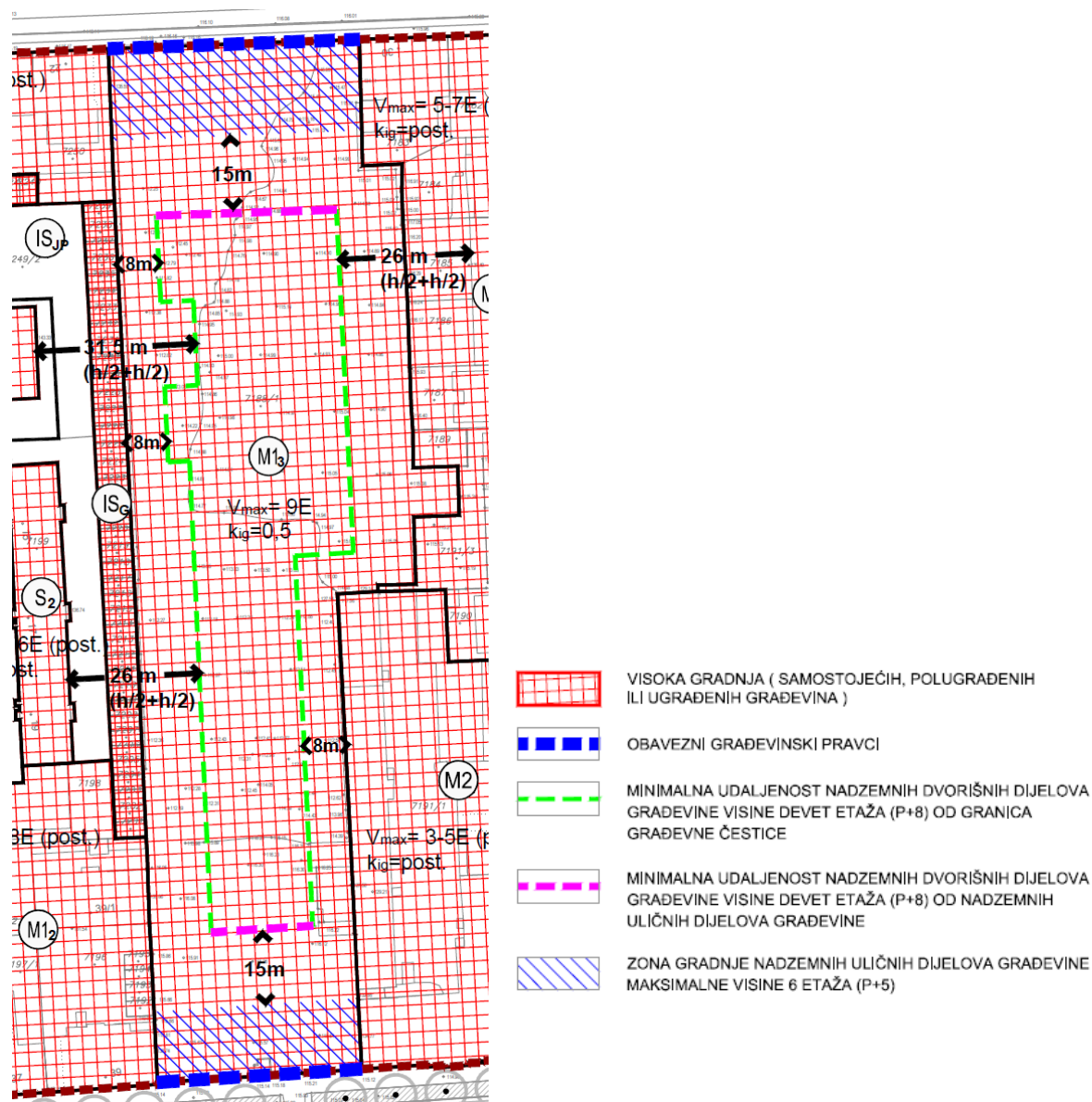
Prilikom određivanja međusobne udaljenosti građevina, uzet je u obzir kriterij čl. 56. odredbi za provedbu važećeg GUP-a, prema kojemu visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice (osim onih na koje je prislonjena, javnoprometnih površina itd.). Taj kriterij podrazumijeva da će provedba planova kao minimalnu međusobnu udaljenost građevina osigurati standard od zbroja polovica njihovih visina ($h/2 + h/2$). U skladu s navedenim člankom, Urbanističkim planom uređenja može se odrediti drugačija međusobna udaljenost građevina.

Stoga je ovim Planom određeno da se kao kriterij za udaljenost građevina ne sagledava udaljenost od ruba građevne čestice, već stvarna međusobna udaljenost - uzevši u obzir činjenicu da je okolna izgradnja već realizirana, te da se sukladno definiranim konzervatorskim mjerama ista neće značajno mijenjati. Kriterij stvarne međusobne udaljenosti znači da udaljenost nadzemnih dijelova građevine planirane u središnjem dijelu bloka od susjednih visokih građevina stambene, odnosno mješovite namjene, mora biti jednaka zbroju polovica njihovih visina ($h/2 + h/2$).

Sukladno tome, kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana određena je minimalna udaljenost od granica građevne čestice za dijelove građevine u središnjem dijelu građevne čestice (u unutrašnjosti bloka) čija visina iznosi 9 nadzemnih etaža (P+8).

Za ostale dijelove građevine, čiji je broj etaža manji od 9 nadzemnih etaža (P+8), udaljenost od susjednih visokih građevina stambene, odnosno mješovite namjene, također mora biti jednaka zbroju polovica njihovih visina ($h/2 + h/2$).

Iznimno, kao što je vidljivo na kartografskim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, za dijelove građevine nasuprot kojih nije izgrađena postojeća građevina stambene, odnosno mješovite namjene, omogućuje se navedena minimalna udaljenost od granice susjednih građevnih čestica u skladu s navedenim kartografskim prikazom.



Površina M13 na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana

Obavezni građevni pravci prema Borninoj i Branimirovoj ulici podudaraju se s regulacijskim pravcima, a ta je obaveza proizašla iz mjera Konzervatorske podloge. Navedeni obavezni pravci određeni su i grafički, na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana.

Ulični dijelovi građevine moraju se dubinom i visinom uskladiti sa susjednim građevinama u potezu i moraju biti strukturno odvojeni od nadzemnih dijelova građevine u unutrašnjosti bloka (u središnjem dijelu građevne čestice), na način da minimalna udaljenost između uličnih i dvorišnih nadzemnih dijelova građevine iznosi 12 metara.

Nadzemne dijelove građevine u unutrašnjosti bloka (u središnjem dijelu građevne čestice) moguće je i nadzemno povezati, dijelovima građevine visine do 3 nadzemne etaže (P+2).

Pozicija nadzemnih dijelova građevine u unutrašnjosti bloka mora osigurati protočnost bloka u smjeru sjever - jug i istok - zapad.



Kroz središnji dio površine M1₃ potrebno je predvidjeti pješački prolaz u javnom korištenju, prodorima kroz najniže etaže uličnih dijelova građevine na perimetru bloka (u Borninoj i Branimirovoj ulici), koji moraju omogućiti vizualni kontakt u blok.

Moguće je i otvaranje bloka u smjeru istok - zapad, odnosno planiranje pješačkog prolaza kojeg trebaju omogućiti pozicije nadzemnih dijelova građevine.

Obavezno je oblikovanje pročelja primjerenim materijalima s posebnim naglaskom na oblikovnu artikulaciju prizemlja i posljednje etaže građevine.

S obzirom da je širina koridora i Branimirove i Bornine ulice veća od 15 metara, na uličnim dijelovima građevine mogući su balkoni, lođe, istaci i sl. iznad javnoprometne površine.

Iznad posljednje etaže građevine, na površini ravnog krova, moguć je smještaj uređaja i instalacija sa adekvatnom zaštitnom ogradom (zaštita od pogleda i buke) te realizacija izlaza za servisiranje - servisne kućice.

Najmanje 10% građevne čestice mora biti prirodni teren, što podrazumijeva neizgrađenu površinu zemljišta, koja je uređena kao zelena površina bez podzemne (garaže) ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena i teniskih igrališta.

Na krovu podzemne garaže, na dijelovima predviđenim za sadnju visokostablašica, nužno je osigurati adekvatnu količinu supstrata za rast visokostablašica.

Potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan. Potreban broj PGM za namjene koje nisu stambene određuje se prema minimalnim kriterijima za pojedine namjene utvrđenim Odlukom o donošenju GUP-a Grada Zagreba. Navedeni broj parkirališno-garažnih mjesta obavezno će se izvesti na građevnoj čestici unutar podzemne garaže maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže, čiji kapacitet iznosi najviše 200 parkirnih mjesta.

Kod planiranja nove gradnje na površini M1₃ potrebno je pridržavati se mjera i metoda zaštite koje su na temelju Konzervatorske podloge propisane Planom.

U skladu s posebnim propisima, kroz izradu projektne dokumentacije i gradnju stambeno-poslovne građevine unutar površine M1₃ potrebno predvidjeti mjere osiguranja svih okolnih objekata, s obzirom na njihovo građevinsko stanje i stupanj valorizacije (osobito prilikom iskopa građevinske jame, te interveniranja neposredno uz nosivu konstrukciju postojećih objekata).



- **Površine mješovite - pretežito stambene namjene - M1₁, M1₂ i M1₄**

Postojeće pretežito stambene građevine na perimetru bloka ovim su planom razgraničene kao površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1₁, M1₂ i M1₄) te je omogućena njihova rekonstrukcija na postojećim građevnim česticama.

Svaka od navedenih površina (M1₁, M1₂ i M1₄) koje su definirane ovim planom, sadrži više postojećih građevina, odnosno više postojećih izgrađenih građevnih čestica, čije je spajanje onemogućeno Planom.

Namjena građevina je stambeno - poslovna, a moguć udio sadržaja poslovne namjene za građevne čestice stambeno - poslovnih građevina unutar površina M1₁, M1₂ i M1₄ iznosi najviše 30% od ukupnog broja GBP-a. U sklopu stambeno - poslovne građevine, mogući su prateći sadržaji koji su definirani Planom.

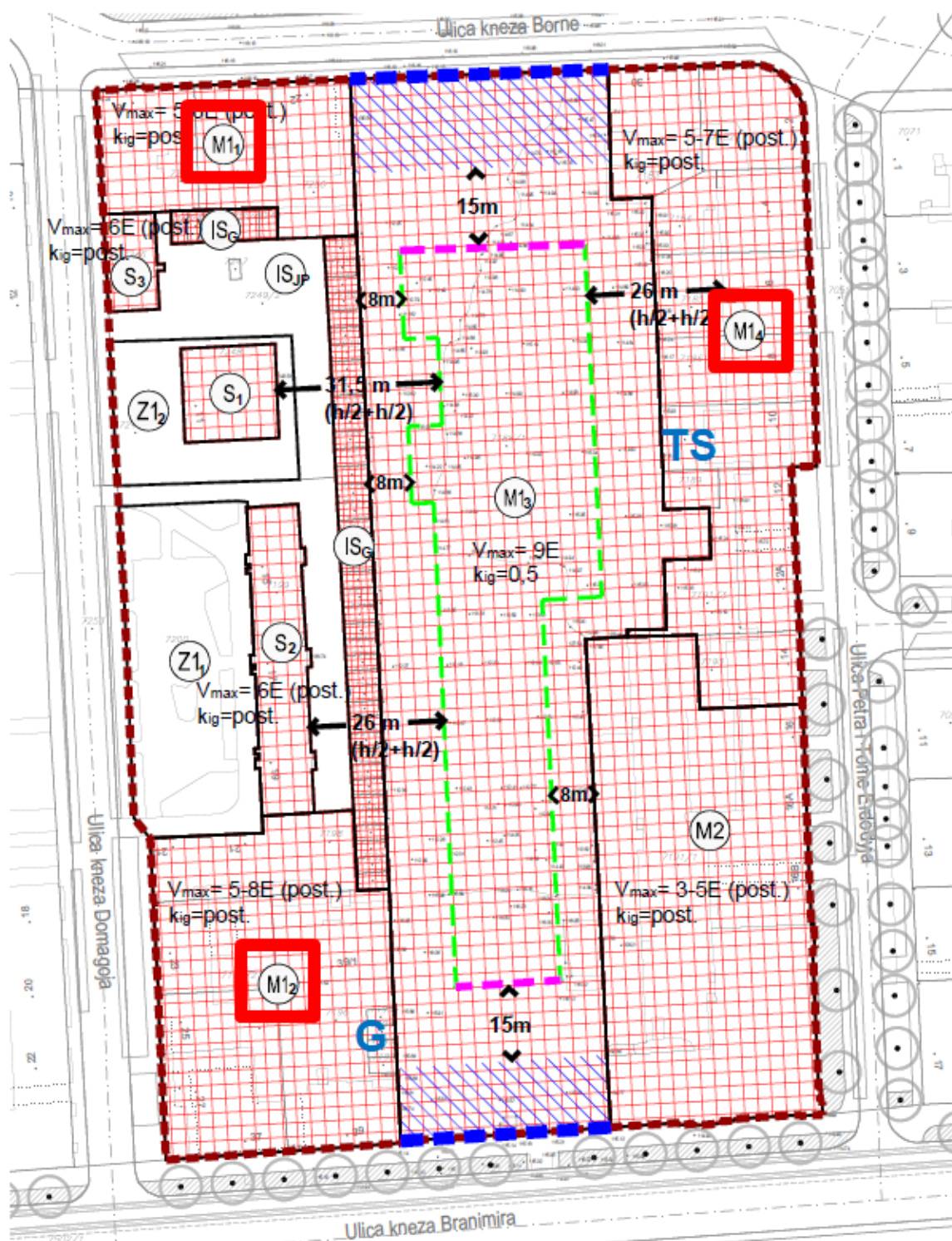
Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice stambeno - poslovnih građevina je postojeća, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) je postojeći. Iznimno, moguća je gradnja pomoćne građevine u dvorišnom dijelu građevne čestice, isključivo u funkciji postojeće građevine (spremište bicikala i sl.), najveće dopuštene površine 15 m², visine prizemlja. Pomoćnu građevinu moguće je graditi uz uvjet očuvanja postojećih visokih stablašica.

S obzirom da je planirana rekonstrukcija postojećih građevina isključivo unutar postojećih gabarita, najveći dopušteni broj etaža stambeno - poslovnih građevina je postojeći broj etaža, dok su maksimalni građevni pravci postojeći građevni pravci.

Postojeći kvalitetni predvrtovi unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1₄) uz Erdödyjevu ulicu, koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, štite se u skladu s uvjetima Plana. Također, ozelenjeni dvorišni prostori sa visokostablašicama unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1₁ i M1₄), koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, štite se u skladu s uvjetima Plana.

Postojeće garaže (pozicija označena na prikazu u nastavku - G) koje se nalaze na zasebnim građevnim česticama, a Planom su definirane kao dio površine M1₂, moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Postojeću trafostanicu (pozicija označena na prikazu u nastavku - TS), koja se nalazi unutar Planom razgraničene površine M1₄, moguće je rekonstruirati u skladu sa uvjetima Plana.



Površine M1₁, M1₂ i M1₄ na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje, grafičkog dijela Plana sa oznakama pozicija postojeće trafostanice i postojećih garaža



3.6.2 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, i kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Premda unutar područja obuhvata Plana ne postoje prirodna dobra zaštićena na temelju Zakona o zaštiti prirode, konzervatorskom podlogom evidentirani su vrijedni krajobrazni elementi unutar područja obuhvata Plana, koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode.





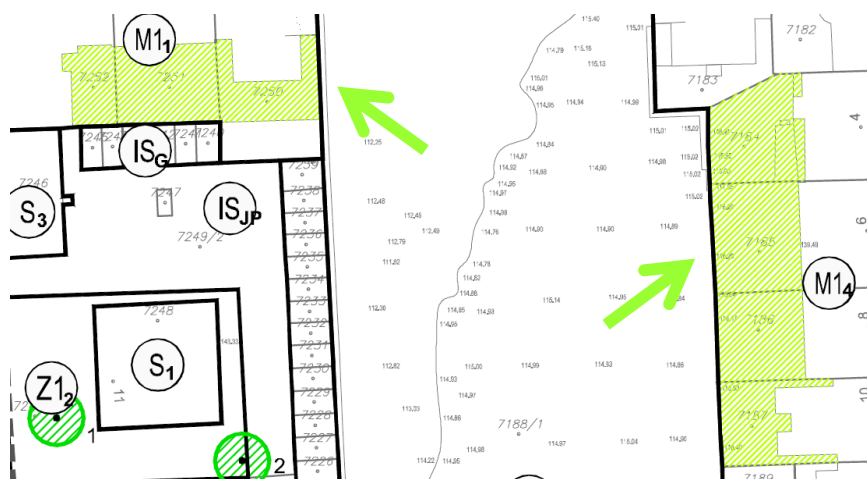
Evidentirani vrijedni krajobrazni elementi na području obuhvata Plana su:

1. **Parkovna površina (park u Domagojevoj ulici)** - kvalitetna je javna površina definirana većim brojem visokostablašica, najviše breze. Sadrži i dječje igralište. Ista površina definirana je kroz namjenu površina kao Z₁, a mjerama zaštite štiti se na način da intervencije mogu biti samo krajobrazne, te nije dozvoljena gradnja ili smanjivanje površine.



2. **Ozelenjeni dvorišni prostori s visokostablašicama** - radi se o dvorišnim prostorima objekata Kneza Borne 18-22 i Erdodyjeve 4-1, unutar kojih su evidentirani kvalitetni vrtni elementi s naglaskom na visokostablašice.

Zbog sve invazivnije neplanske izgradnje unutar dvorišta donjogradskih blokova, hortikulturno uređene površine unutar blokova jedna su od najugroženijih vrsta vrijednih krajobraznih elemenata, te je nužno staviti težište upravo na njihovo očuvanje i spriječiti sve radnje kojima bi se promijenila njihova svojstva i ugrozila vrijednost kulturnog dobra. Valorizacijom evidentirano zelenilo nužno je očuvati kao estetski, ekološki i sociološki element, te integralni dio graditeljskog naslijeđa kao i povijesnog urbanističkog identiteta izraženog u ravnoteži izgrađenog i neizgrađenog.





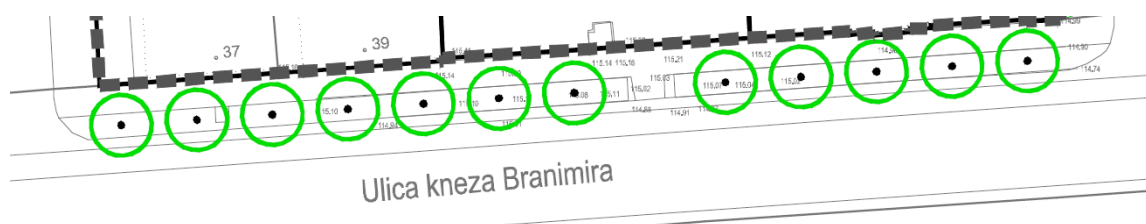
3. **Kvalitetni predvrtovi uz Erdödyjevu ulicu** - Predvrtovi objekata na zapadnoj strani Erdödyjeve dijelom se nalaze unutar a dijelom izvan granica obuhvata Plana. Ipak, predvrtovi predstavljaju sastavni dio promatranog bloka, te su zbog iznimne urbanističke, ambijentalne i estetske važnosti, te zbog toga što predstavljaju rijetkost u strukturalnoj matrici grada, zaštićeni integralno odredbama Plana.

Kompozicijski se temelje na okviru živice unutar kojega se niže ukrasno grmlje stablašice, kao i dekorativne trajnice. U cilju očuvanja fizionomije prostora te zatečenih vrijednih elemenata oblikovanja graditeljske strukture nužna je njihova zaštita u cijelosti, a moguće intervencije mogu biti samo u cilju unapređenja njihovog krajobraznog oblikovanja, bez zadiranja izgradnjom ili smanjivanjem njihovih površina.



4. **Drvoređ javora uz Branimirovu ulicu** - Drvoređ javora u Branimirovoj ulici vrijedan je element kako u krajobraznom, dendrološkom i biološkom smislu tako i jednako vrijedan s urbanističkog i ambijentalnog gledišta.

Nužno je očuvati drvoređ u cijelosti, odnosno svaku poziciju stabla, jer je drvoređ definiran upravo ujednačenim ritmom i svojim kontinuitetom. U tom smislu nije moguće predvidjeti uklanjanje pozicije pojedinih stabala kao ni cijelih segmenata drvoređa da bi se omogućio pristup planiranoj izgradnji, kao ni u cilju realizacije drugih funkcija iste.



S obzirom na to da je Planom predviđena mogućnost promjene pozicije postojećeg kolnog pristupa površini M1₃ iz Branimirove ulice, ista je moguća isključivo uz uvjet očuvanja postojećih stabala. S obzirom na to da se radi o interventnom kolnom pristupu (za koji nije potrebna širina veća od 4m) pretpostavka je da se pristup može ostvariti bez uklanjanja stabala.

5. **Pojedinačna kvalitetna stabla** - soliterno stablo lipe zapadno od objekta Domagojeva 11 i kvalitetno stablo gorskog javora jugoistočno od istog objekta, visoke su estetske vrijednosti i bitan su prostorni element te ih je, stoga, potrebno očuvati u razmatranju prostora.

Evidentirane krajobrazne površine Planom su zaštićene kao dio povijesnog, urbanističkog i graditeljskog nasljeđa, jer se smatraju njegovim sastavnim elementom.

U skladu s time, kroz planiranu interpolaciju u središnjem dijelu bloka također je potrebno ostvariti visok

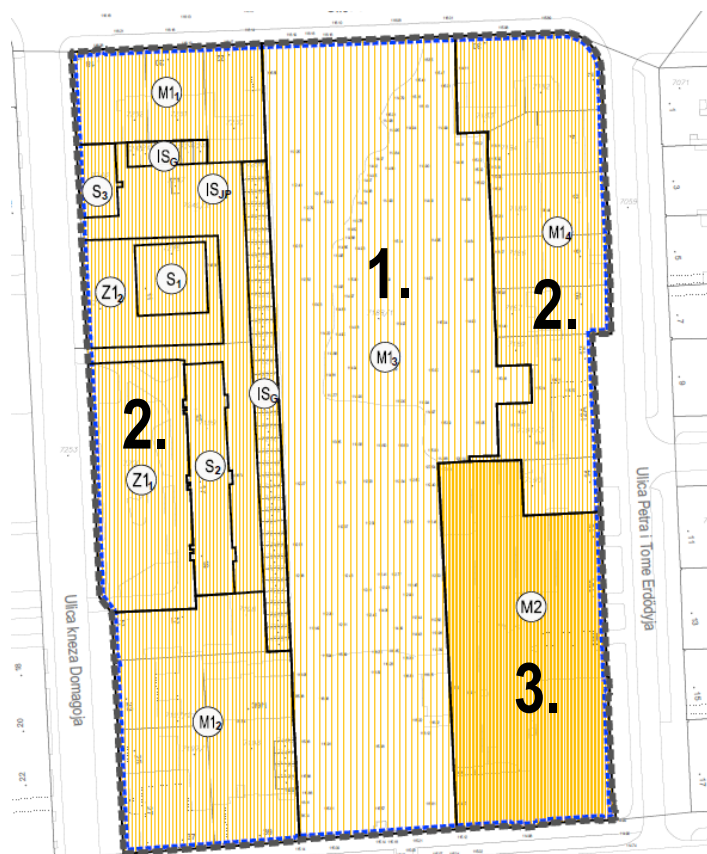


standard hortikulturno uređenih površina. To znači realizaciju većih površina prirodnih travnjaka kao staništa širokolisnih visokostablašica i drugih dekorativnih dendroloških supstanci na razini prirodnog terena.

3.6.2.2 Mjere zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti

Područje obuhvata Plana dio je zaštićenog kulturnog dobra - Povijesna graditeljska cjelina Grada Zagreba, zona zaštite "B". Konzervatorskom podlogom određeno je da je na prostoru bloka Bornina-Erdödyjeva-Branimirova-Domagojeva moguće planirati četiri tipa zahvata:

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



1a. Nova izgradnja_perimetar

Na perimetru (obodu) bloka, gradnja novih objekata, kao popunjenje neizgrađenih građevnih čestica, uz obvezu očuvanja postojeće i dovršenja karakteristične koncepcije, morfoloških i strukturalnih obilježja i mjerila bloka/uličnog poteza, poštivanja karakteristične i zatečene parcelacije i građevnog pravca u zoni prizemlja te kao kvalitativni doprinos afirmaciji sveukupnih vrijednosti prostora.

Nove građevine na obodu bloka (odnosno ulični dijelovi nove građevine) moraju se dubinom i visinom uskladiti sa susjednim građevinama u potezu, strukturno odvojene od planirane izgradnje unutar bloka, uz mogućnost oblikovane afirmacije ulaza u blok i oblikovanu artikulaciju posljednje etaže te uspostavom kvalitetnog, prostornog i oblikovnog, odnosa prema postojećoj okolnoj izgradnji (uključivo i Branimirova 39/1), ogradnim zidovima uličnih parcela i garažama u sredini bloka. Prodori kroz najniže etaže planirane obodne građevine (odnosno kroz ulične dijelove nove građevine) moraju omogućiti vizurni kontakt u blok.

1b. Nova izgradnja_unutrašnjost bloka

Blok Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva kao i blok Bornina - Domagojeva - Branimirova -

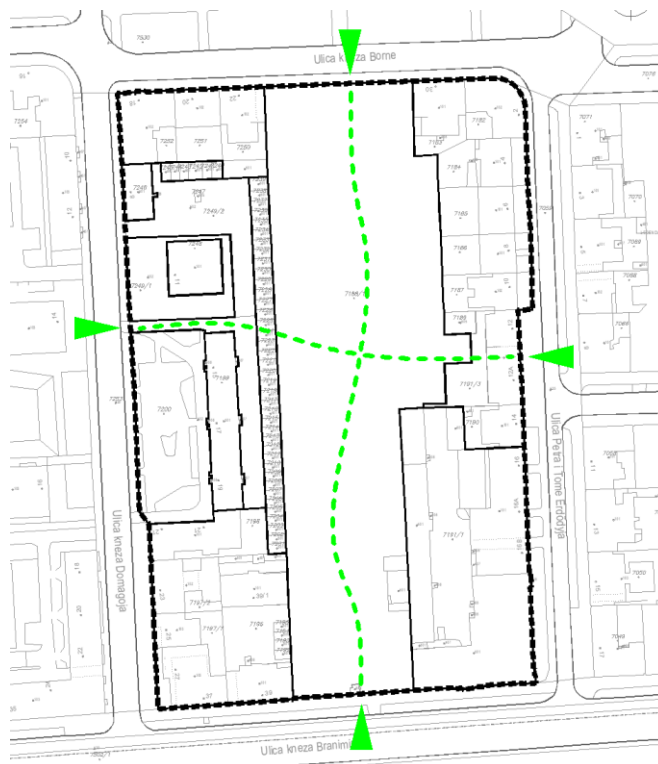


Trpimirova specifični su i jedinstveni primjer urbane strukture nastale 50-tih godina prošlog stoljeća unutar povijesne blokovske matrice, u kojima je kontinuitet povijesnog uličnog ugrađenog niza prekinut izgradnjom visokih, soliternih građevina u dubini bloka, odstupno od građevnog pravca i s kvalitetnim hortikulturnim uređenjem partera.

Unutar prostora bloka, radi dovršenja nedefiniranih obilježja prostora, mogu se interpolirati nove građevine (odnosno nadzemni dijelovi nove građevine) koje svojim volumenom, pozicijom i oblikovanjem afirmiraju postojeće i stvaraju nove kvalitete, elemente uređenja i oblikovanja prostora, pri čemu ti volumeni svojim gabaritima i oblikovanjem omogućuju percepciju povijesnog ambijenta neposredne okoline i optimalnu spomeničku prezentaciju povijesne strukture.

Interpolacija nove rahle izgradnje u središnjem dijelu bloka, kao dopuna povijesne fizionomije, podrazumijeva visoke soliterne građevine (odnosno visoke soliterne nadzemne dijelove građevine), tlocrtne površine, visine i oblike po uzoru na postojeću soliternu strukturu istočno i zapadno od Domagojeve ulice, u slobodnom rasporedu koji mora omogućiti kvalitetne uvjete stanovanja, osunčanja i ventilacije kako postojećim građevinama u bloku tako i novim soliternim građevinama (soliternim dijelovima) međusobno. Oblikovanje pročelja primjerenim materijalima s posebnim naglaskom na oblikovnu atrikulaciju prizemlja i posljednje etaže građevine.

Pozicija novih građevina (odnosno nadzemnih dijelova nove građevine) mora omogućiti pješačku protočnost bloka, kako u smjeru sjever - jug, tako i u smjeru istok - zapad. Protočnost u smjeru sjever - jug očekuje se osiguranjem prolaza kroz nove građevine (odnosno nadzemne dijelove nove građevine) na perimetru bloka, dok je moguća rješenja protočnosti u smjeru istok - zapad potrebno istražiti. Preporuka je, na istočnoj strani korištenjem postojećeg prolaza, a na zapadnoj makar djelomičnim uklanjanjem graditeljske strukture (garaža) za koju je provedenom valorizacijom utvrđeno da ne posjeduje graditeljske elemente vrijedne očuvanja te se preporuča njihovo uklanjanje u cilju otvaranja vizura te javnog korištenja unutarnjeg prostora bloka.



Pješačke prolaze kroz blok moguće je upotpuniti sadržajima koji doprinose afirmaciji prostora bloka u cjelini, gradnjom prizemnih otvorenih/zatvorenih lakih struktura i hortikulturnim uređenjem partera.

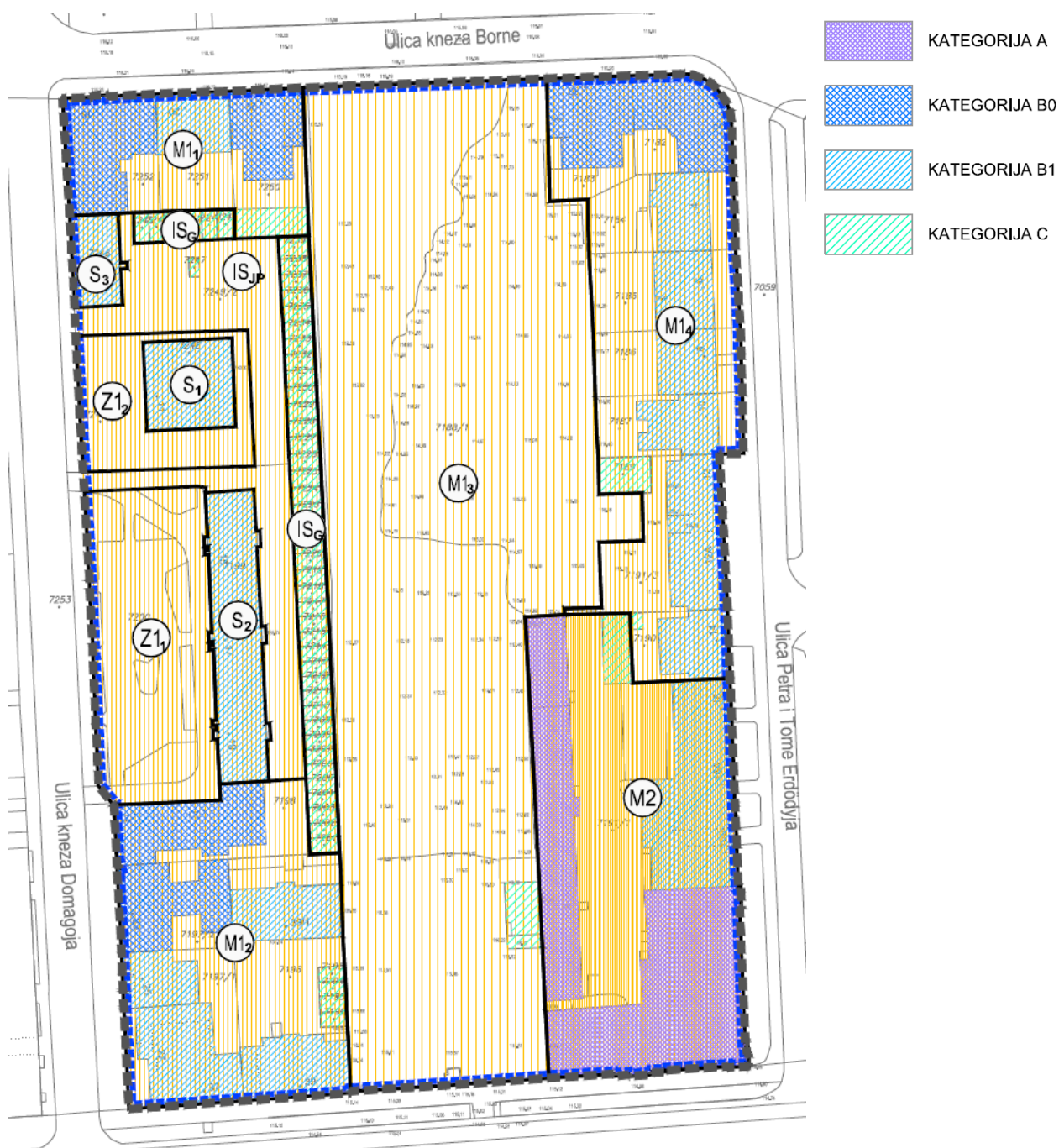
Preporučuju se i svi drugi oblici "zelene", održive i energetske učinkovite koji nisu u suprotnosti s utvrđenim mjerama zaštite.



2. Očuvanje postojeće blokovske izgradnje

Svi 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 vrijednosne kategorije postojećih građevina unutar obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3b. Nepokretna kulturna dobra:





- **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, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini.
- **KATEGORIJA B1:** Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko - tipološke osobitosti pripadajuće sredine.
- **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 (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline (ostala izgradnja u unutrašnjosti blokova, uključivo pomoćni objekti, garaže i sl.).

3. Očuvanje i prenamjena industrijske baštine

Afirmacija vrijedne industrijske baštine bivše "Tvornica olovaka Penkala Edmunda Mostera". Obaveza rekonstrukcije i neinvazivne prenamjene uz očuvanje svih bitnih povijesno - graditeljskih elemenata građevine. Svi zahvati na građevini trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika zgrada, te intaktnost svih očuvanih izvornih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti objekta, mjerila, oblikovanja, graditeljskih i konstruktivnih elemenata, posebice pročelja, krovništa i stubišta te osnovnog konstruktivnog sustava, kao i očuvanih vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru.

U dvorišnoj zgradi potrebna je supstitucija nedostajućeg (uklonjenog) dijela zgrade koja će svojim oblikovanjem i gabaritom korespondirati i ostvariti kvalitetan odnos s postojećom građevinom, nekadašnjom Zgradom za dobrobit radništva.

4. Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka

Evidentirane krajobrazne površine, kvalitetne grupacije kao i pojedinačna stabla potrebno je očuvati i zaštititi kao integralni dio povijesnog, urbanističkog i graditeljskog naslijeđa, a u središnjem dijelu bloka predvidjeti formiranje većih hortikulturno uređenih površina u cilju potenciranja rahlosti izgrađene materije prožete zelenilom te s time ujedno i povećanja kvalitete stanovanja. Kako bi se postiglo što kvalitetnije rješenje, krajobrazni projekt mora biti sastavni dijelom projektne dokumentacije, uz naglasak na potrebu realizacije većih površina prirodnih travnjaka kao staništa širokolisnih visokostablašica i druge dekorativne dendrološke supstance, uz maksimalno izbjegavanje opločavanja. Navedena zelena struktura treba biti u najvećoj mjeri realizirana u postojećoj niveleti prirodnog terena dok krovni i vertikalni vrtovi mogu biti osmišljeni kao dodatno krajobrazno oplemenjivanje prostora.

Na krovnim vrtovima potrebno je predvidjeti veliku dubinu supstrata koja će omogućiti sadnju visokostablašica. Degradirane prostore predvrtova u sjevernom dijelu Erdödyjeve ulice potrebno je funkcionalno i oblikovno vratiti u izvorno stanje.



3.7 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

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

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

3.7.1 Postupanje s otpadom

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

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

Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz područja postupanja s otpadom.

3.7.2 Zaštita voda

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

Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih deterdžentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema posebnom propisu.

3.7.3 Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

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

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



3.7.4 Zaštita od prekomjerne buke

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

3.7.5 Zaštita elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

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

3.7.6 Zaštita od požara

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

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima;
- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima;
- svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara plin za dotičnu građevinu, a na plinovodima se nalaze sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju požara većih razmjera.

3.7.7 Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

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

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

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

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