



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BORNINA-ERDÖDYJEVA-BRANIMIROVA-DOMAGOJEVA

I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU



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
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 uređenje 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:

ODREDBE ZA PROVEDBU



II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

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

1. temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja
2. valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine
3. održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života
4. postojeći i planirani broj stanovnika i korisnika zone.

1.2. Korištenje i namjena prostora

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

1. Stambena namjena (žuta)	S
2. Mješovita - pretežito stambena namjena (oker)	M1
3. Mješovita - pretežito poslovna namjena (oker)	M2
4. Javne zelene površine (zelena)	Z1
5. Površine infrastrukturnih sustava (bijela) - javne prometne površine i garaže	IS

1.2.1. Stambena namjena (S)

Postojeće visoke stambene građevine (tri stambene građevine u Ulici kneza Domagoja) ovim se planom zadržavaju u postojećim gabaritima.

Površine stambene namjene (S) površine su pod postojećim stambenim građevinama navedenim u prethodnom stavku.

Unutar stambenih građevina moguće je uređivati i prostore za prateće sadržaje:

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

Prateći sadržaji u sklopu su 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.

1.2.2. Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)

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

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

1. prodavaonice robe dnevne potrošnje
2. predškolske ustanove
3. ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi
4. tihi obrt i usluge kućanstvima
5. političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice
6. pošte, banke i sl.
7. posebnu namjenu



8. sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta
9. sportsko-rekreacijska igrališta
10. druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori - uredi i sl.)
11. ugostiteljstvo
12. garaže
13. parkove i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine.

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

1.2.3. 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"). Unutar navedene površine moguća je rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine. Moguće je smještanje sadržaja poslovne i stambene namjene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

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

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

1.2.4. Javne zelene površine (Z1₁ i Z1₂)

Javna zelena površina (Z1₁) hortikulturno je uređena površina i ambijentalna je 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 unapređivanja krajobraznog oblikovanja te opremanje urbanom opremom.

Javna zelena površina (Z1₂) površina je unutar koje je moguće uređenje parternih površina kombinacijom opločenih površina i planski raspoređene vegetacije te opremanje elementima urbane opreme.

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

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



1.2.5. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

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

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

Javne prometne površine iz prvog stavka ove točke podrazumijevaju:

1. kolno-pješačke površine
2. pješačke površine
3. parkirališta.

Na javnoj prometnoj površini unutar obuhvata Plana smještena je postojeća trafostanica.

Garaže (IS_G)

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 s ciljem pristupa do postojećih građevnih čestica garaža.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI

Građevine ili sadržaji gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama stambene namjene (S₁ i S₂), mješovite - pretežito stambene namjene (M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄) i mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).

Uvjeti smještaja građevina unutar površine stambene namjene (S₁ i S₂) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1₁, M1₂, M1₃ i M1₄) navedeni su u točki 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ovih odredbi za provedbu.

Površina mješovite - pretežito poslovne namjene - M2

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

Površina mješovite namjene (M2) iz prethodnog stavka površina je planirane građevne čestice na kojoj je moguća rekonstrukcija i prenamjena građevina bivše "Tvornice olovaka Penkala Edmunda Mostera" (kasnije tvornica "Nada Dimić") u građevine poslovno-stambene ili poslovne namjene (hotel i sl.). Na navedenoj površini moguće je smjestiti i ostale sadržaje u skladu s točkom 1.2.3. ovih odredbi za provedbu. U dijelu rekonstruirane građevine potrebno je smjestiti javno dostupan izložbeni prostor minimalne površine 50 m², u kojem će biti prezentirana cjelokupna povijest zgrade s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine.

Postojeća je ulična građevina ugrađena i 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).

Najveća je dopuštena izgrađenost građevne čestice nadzemno postojeća nadzemna izgrađenost, u što je uključena i površina nedostajućeg (uklonjenog) dijela dvorišne građevine



(nekadašnje Zgrade za dobrobit radništva) koja je kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3.b. Nepokretna kulturna dobra označena kao kategorija A, a koji je potrebno supstituirati.

Najveći je dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) 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, 3.b. Nepokretna kulturna dobra označena kao kategorija A, a koji je potrebno supstituirati.

Najveći je dopušteni broj nadzemnih etaža građevina unutar površine M2 postojeći broj nadzemnih etaža. Moguća je gradnja podzemne etaže.

U slučaju realizacije poslovno-stambene građevine 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).

Maksimalni su građevni pravci postojeći i kod ulične građevine podudaraju se s regulacijskim pravcima.

Nužno je očuvanje svih bitnih povijesno-graditeljskih elemenata građevine.

Potrebna je supstitucija nedostajućeg (uklonjenog) dijela dvorišne građevine (nekadašnje Zgrade za dobrobit radništva) koja je kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3.b. 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, 3.b. Nepokretna kulturna dobra označena kao kategorija C, moguće je ukloniti.

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

Potreban broj PGM-ova za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan. Potreban broj PGM-ova 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-ova 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 ako se ne mogu osigurati na parceli objekta.

Obvezno je pridržavati se mjera i metoda zaštite navedenih u točki 6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 6.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti ovih odredbi za provedbu.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Smještaj sadržaja društvenih djelatnosti moguć je unutar površina stambene, mješovite - pretežito stambene i mješovite - pretežito poslovne namjene.

Unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene M1₃ potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² GBP-a u skladu s posebnim propisima. Navedene površine potrebno je osigurati u prizemnom dijelu građevina, s adekvatnim vanjskim prostorom za boravak djece na zraku.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Stanovanje se na području obuhvata Plana predviđa na površinama stambene namjene (unutar 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) navedeni su u točki 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH (POSLOVNIH) DJELATNOSTI ovih odredbi za provedbu.

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

Površine S₁, S₂ i S₃

Površine stambene namjene (S₁, S₂ i S₃) su postojeće visoke stambene građevine u Ulici kneza Domagoja.

Za građevine površine iz 1. stavka moguća je rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

Za građevine stambene namjene na površinama (S₁, S₂ i S₃) nije dopuštena dogradnja i nadogradnja.

Površina mješovite - pretežito stambene namjene - M1₃

Površina mješovite - pretežito stambene namjene M1₃ planirana je građevna čestica na kojoj je moguće graditi jednu visoku stambeno-poslovnu građevinu.

Udio sadržaja poslovne namjene unutar površine M1₃ iznosi 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.

Najveći dopušteni broj etaža uličnih dijelova građevine uz Branimirovu i Borninu ulicu iznosi 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.

Unutar površine M1₃ potrebno je osigurati prostor za smještaj predškolske djece, za djelovanje dviju odgojnih skupina, površine najmanje 250 m² GBP-a. 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).

Ulični su dijelovi građevine uz Branimirovu i Borninu ulicu 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 je moguće javnim natječajem 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 tvornice "Nada Dimić"), uz uvjet da gabaritima i oblikovanjem omogući percepciju povijesnog ambijenta i optimalnu spomeničku prezentaciju povijesne strukture.

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

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

Obvezni građevni pravac prema ulicama podudara se s regulacijskim pravcem, u skladu s kartografskim prikazom 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), tako 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 javnoj upotrebi 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 koji trebaju omogućiti pozicije nadzemnih dijelova građevine.

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

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 s 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 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-ova za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM / 1 stan. Potreban broj PGM-ova za namjene koje nisu stambene određuje se prema minimalnim kriterijima za pojedine namjene utvrđenim Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta obvezno će se izvesti na građevnoj čestici unutar podzemne garaže maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže, kojoj kapacitet iznosi najviše 200 parkirnih mjesta.

Potrebno je pridržavati se mjera i metoda zaštite navedenih u točki 6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 6.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti ovih odredbi za provedbu.

U skladu s posebnim propisima izradom projektne dokumentacije i gradnjom stambeno-poslovne građevine unutar površine M₁₃ potrebno je predvidjeti mjere osiguranja svih okolnih objekata, uzimajući u obzir njihovo građevinsko stanje i stupanj valorizacije.

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

Površine mješovite - pretežito stambene namjene (M₁₁, M₁₂ i M₁₄) površine su na kojima je moguća rekonstrukcija postojećih građevina na postojećim građevnim česticama.

Na svakoj od površina iz prethodnog stavka više je postojećih građevina na više postojećih građevnih čestica, spajanje kojih nije moguće.

Namjena je građevina 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 u skladu s točkom 1.2.2. ovih odredbi za provedbu.



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

Najveći je dopušteni broj etaža stambeno-poslovnih građevina postojeći broj etaža.

Maksimalni su 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, 3.a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode štite se u skladu s točkom 6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 6.1. Zaštita prirodnih vrijednosti ovih odredbi za provedbu.

Ozelenjeni dvorišni prostori s 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 točkom 6. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 6.1. Zaštita prirodnih vrijednosti ovih odredbi za provedbu.

Postojeće garaže na zasebnim građevnim česticama unutar površine M1₂ moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Postojeću trafostanicu unutar površine M1₄ moguće je rekonstruirati u skladu s uvjetima Plana.

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

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava za:

1. prometni sustav
2. sustav elektroničkih komunikacija
3. vodnogospodarski sustav
4. energetski sustav.

Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke i odredbama ovog plana.

5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže

Prometno rješenje unutar obuhvata Plana određeno je kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.a. Prometni sustav, a podrazumijeva zadržavanje postojećih granica javnih prometnih površina u trenutačnom režimu korištenja te izgradnju pješačke površine u javnom režimu korištenja unutar mješovite - pretežito stambene namjene M1₃.

5.1.1. Ulična mreža

Ulična mreža određena je postojećim rubnim ulicama (izvan obuhvata Plana) i površinom infrastrukturnih sustava (IS) unutar obuhvata Plana.

- **Rubne ulice**

Branimirova ulica određena je kao glavna gradska ulica, a širina njezina koridora iznosi 24,0 metara i njegovo uređenje podrazumijeva:

1. dva tramvajska kolosijeka širine 6,0 metara



2. tri prometna traka, svaki širine 3,0 metra
3. obostrani nogostup širine 1,5 - 3,0 metra
4. drvodred sa sjeverne strane širine 3,0 metra.

S obzirom na postojeću prometnu situaciju, postojeći se kolni pristupi zadržavaju i nije moguće planirati nove kolne pristupe bloku iz Branimirove ulice. Iznimno je moguće postojeći kolni pristup površini M1₃ iz Branimirove ulice premjestiti duž granice građevne čestice u skladu s uvjetima za rekonstrukciju postojećih kolnih ulaza iz odredbi ovog plana. U budućem je korištenju kolni pristup (ulaz-izlaz) površini M1₃ iz Branimirove ulice moguće predvidjeti samo kao interventni.

Ulica kneza Domagoja određena je kao gradska ulica, širina njezina koridora iznosi 15,0 - 17,5 metara i njegovo uređenje podrazumijeva:

1. dva prometna traka, svaki širine 3,0 metra
2. obostrani nogostup širine 1,5 - 3,0 metra
3. obostrano okomito / uzdužno javno parkiralište.

Planom se za Ulicu kneza Domagoja predviđa zadržavanje postojećih kolnih pristupa do uličnih i dvorišnih građevina.

Ulica Petra i Tome Erdödyja određena je kao gradska ulica, širina njezina koridora iznosi 15,0 - 20,0 metara i njegovo uređenje podrazumijeva:

1. jedan prometni trak širine 4,0 metra
2. obostrani nogostup širine 1,5 - 2,0 metra
3. obostrano okomito / uzdužno javno parkiralište
4. obostrani drvodred unutar zelenih površina ili interpoliran unutar javnog parkirališta.

Planom se za Ulicu Petra i Tome Erdödyja predviđa zadržavanje postojećih kolnih pristupa do uličnih i dvorišnih građevina.

Iznimno je za površinu mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) moguće planirati novi kolni pristup do građevne čestice uzimajući u obzir buduću organizaciju prostora i vodeći računa o mogućnostima lokacije i ograničenjima u prostoru.

Ulica kneza Borne određena je kao gradska ulica, širina njezina koridora iznosi 30,0 metara i njegovo uređenje podrazumijeva:

1. jedan prometni trak širine 4,0 metra
2. obostrani nogostup širine 2,0 - 3,5 metra
3. obostrano koso / uzdužno javno parkiralište
4. drvodred sa sjeverne strane unutar zelenih površina.

Planom se za Ulicu kneza Borne predviđa zadržavanje postojećih kolnih pristupa i gradnja novog kolnog pristupa površini M1₃, kojem će se položaj u prostoru utvrditi provedbom javnog natječaja, vodeći računa o mogućnostima lokacije i ograničenjima u prostoru.

Uređenje novih i rekonstrukcija postojećih kolnih ulaza u blok, građevinu, garaže i parkiralište u pravilu je 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.

- **Površina infrastrukturnih sustava (IS)**

Površine infrastrukturnih sustava (IS) određene su kao javne prometne površine (IS_{JP}) i garaže (IS_G).

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

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

Javne prometne površine podrazumijevaju:

1. kolno-pješačke površine



2. pješačke površine
3. parkirališta.

Na javnoj prometnoj površini unutar obuhvata Plana smještena je postojeća trafostanica.

Garaže (IS_G)

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 s ciljem pristupa do postojećih građevnih čestica garaža.

5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih parkirališta i garaža.

5.1.3. Parkirališno-garažne potrebe

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) za mješovitu - pretežito stambenu namjenu M₁₃ potrebno je osigurati unutar građevne čestice, pri čemu je prioritet smještanje PGM-ova u podzemnim etažama. Maksimalni kapacitet garaže za smještaj PGM-ova za potrebe stanovnika i korisnika predmetne namjene iznosi 200 PGM-ova, 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 u minimalnim dimenzijama 2,50 x 5,00 m i 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 i zasebnu garažu treba planirati u minimalnim dimenzijama 2,80 x 5,00 m. Manevarski prostor ispred parkirališno-garažnih mjesta treba iznositi minimalno 6,00 m.

Za površine ostalih namjena, ako potreban broj PGM-ova nije moguće osigurati unutar odnosne građevne čestice, moguće ga je osigurati i izvan odnosne građevne čestice uplatom za nedostajuće PGM-ove koji se ne mogu osigurati na odnosnoj građevnoj čestici.

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

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

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

5.1.4. Pješačke površine

Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih prometnih površina namijenjenih isključivo kretanju pješaka.



Za kretanje pješaka mogu se planirati i graditi pješački putovi, prolazi i šetnice unutar obuhvata svakog zahvata, pri čemu minimalna širina površine za kretanje pješaka iznosi 1,5 metar.

Unutar dijela obuhvata zahvata M1₃ potrebno je predvidjeti pješački prolaz u javnom korištenju, kojem 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.

Pri izradi dokumentacije potrebno je pridržavati se posebnog propisa o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.b. Energetski sustav i sustav elektroničkih komunikacija prikazano je izvedeno stanje podzemne elektroničke komunikacijske mreže.

Planom se omogućuje 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 omogućuje se postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjskih kabinet-ormarića) za smještanje 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 ili gradnja i postavljanje zidnih i krovnih prihвата na građevinama unutar obuhvata Plana.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Vodnogospodarski sustav

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

- **Vodoopskrba**

Za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba vodom za sanitarne i protupožarne potrebe iz postojeće javne vodoopskrbne mreže. Za opskrbu vodom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću vodoopskrbnu mrežu izvedenu u svim rubnim ulicama koje čine obuhvat Plana.

S obzirom na to da kapacitet postojeće vodoopskrbne infrastrukture zadovoljava današnje potrebe zone obuhvata Plana, prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta uzimajući u obzir buduće potrebe unutar obuhvata Plana i, ako se pojavi potreba, predvidjeti rekonstrukciju postojeće vodoopskrbne mreže radi trajnog zadovoljenja sanitarnih i protupožarnih potreba.

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

Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuje se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.



- **Odvodnja**

Za područje obuhvata Plana omogućuje se spoj na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Za nove građevine potrebno je projektirati i izgraditi priključke na vodonepropusan način spojem na postojeće javne kanale izvedene u svim rubnim ulicama koje čine obuhvat Plana.

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

Minimalne dopuštene udaljenosti između vodoopskrbnih cjevovoda i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

5.3.2. Energetski sustav

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

Gradnja uređaja alternativnih izvora energije moguća je isključivo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

Elektroopskrba

Za područje obuhvata Plana omogućuje se opskrba električnom energijom iz postojeće elektroenergetske mreže. Za opskrbu električnom energijom novih građevina potrebno je projektirati i izgraditi priključke spojem na postojeću elektroenergetsku mrežu, odnosno transformatorske stanice smještene unutar obuhvata Plana ili u neposrednoj blizini obuhvata Plana.

Prethodno je potrebno provjeriti dostatnost kapaciteta dviju postojećih transformatorskih stanica unutar obuhvata Plana uzimajući u obzir potrebe novih potrošača i, ako se pojavi potreba unutar obuhvata Plana, predvidjeti novu transformatorsku stanicu unutar građevne čestice predmetnog potrošača.

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

Nova transformatorska stanica gradi se kao ugrađena ili slobodnostojeća građevina locirana uz prometnicu.

Ako se nova transformatorska stanica ne planira kao ugrađena, unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati površinu veličine 7,00 x 5,00 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 srednjonaponske elektroenergetske mreže.

Odredbama Plana omogućuje se gradnja nove i rekonstrukcija postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih i/ili povećanjem instalirane snage postojećih transformatorskih stanica.

Polaganje novih, ali i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti u neprometnoj površini sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.



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

Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kablskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, ali i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji mogu nastati pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.

Distribucija prirodnog plina

Za područje obuhvata Plana omogućuje 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 i, ako se pojavi 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 omogućuje se gradnja novih niskotlačnih plinovoda i novih niskotlačnih kućnih priključaka kao proširenje ili nastavak postojećih niskotlačnih plinovoda.

Niskotlačni plinovod izvodi se od polietilenskih cijevi i fittinga kvalitete PE100 klase SDR11, odnosno SDR17, a polaže se podzemno na dubini s nadslojem do kote uređenog terena. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za niskotlačne plinovode i niskotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine iznosi 1,0 metar. Udaljenost plinovoda od drugih komunalnih instalacija određuje se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina. Svaka građevina mora imati zaseban kućni priključak.

Niskotlačni kućni priključak završava glavnim zaporom na pročelju u plinskom ormariću, odnosno unutar građevine. Kućni priključci projektirat će se za svaku planiranu građevinu u sklopu projekta plinske instalacije za tu građevinu.

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

Toplovod

Napajanje objekata toplinskom energijom unutar obuhvata Plana predviđa se priključkom na postojeću infrastrukturu položenu izvan obuhvata Plana u koridoru javne prometne površine 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 određuju se sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.



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

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

6.1. Zaštita prirodnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata Plana ne postoje prirodna dobra zaštićena na temelju Zakona o zaštiti prirode.

Konzervatorskom podlogom za Urbanistički plan uređenja Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, KLASA: 612-08/18-011/14, URBROJ: 251-18-01-19-17, od 13. ožujka 2019. - u nastavku Konzervatorska podloga, evidentirani su sljedeći vrijedni krajobrazni elementi unutar područja obuhvata Plana, za koje je ovim planom određena obveza očuvanja i koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA, 3.a. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode:

1. Parkovna površina (park u Domagojevoj ulici)

Park kod objekta Domagojeva 15-17 kvalitetna je javna parkovna površina definirana većim brojem visokostablašica, a najbrojnije su breze. Središnji dio realiziran je kao dječje igralište. Intervencije u taj park mogu biti samo da bi se unaprijedila njegova krajobrazna oblikovanja, a nikako se ne može u njega zadirati izgradnjom ili smanjivati njegovu površinu.

2. Ozelenjeni dvorišni prostori s visokostablašicama

U ozelenjenim dvorišnim prostorima (objekata Ulica kneza Borne 18-22 i Erdödyjeva 4-10) evidentirani su kvalitetni vrtni elementi s naglaskom na visokostablašice. Hortikulturno uređene površine unutar dvorišnih prostora donjogradskih blokova najugroženija su kategorija zbog sve intenzivnije neplanske izgradnje te je nužno staviti težište upravo na njihovo očuvanje i sprečavanje svake radnje kojom bi se mogla promijeniti njihova svojstva i time ugroziti njihova vrijednost kao kulturnog dobra. Valorizacijom je evidentirano postojeće kvalitetno zelenilo nužno očuvati kao estetski, ekološki i sociološki element koji je integralni dio graditeljskog naslijeđa i povijesnog urbanističkog identiteta izraženog u ravnoteži izgrađenoga i neizgrađenoga u gradskoj strukturi.

3. Kvalitetni predvrtovi uz Erdödyjevu ulicu

Predvrtovi objekata na zapadnoj strani Erdödyjeve ulice iznimno su urbanistički, ambijentalno i estetski važni te su rijetkost u strukturnoj matrici grada. Kompozicijski se temelje na okviru živice unutar koje se nižu ukrasno gmlje stablašice i dekorativne trajnice. S ciljem očuvanja fizionomije prostora i zatečenih vrijednih elemenata oblikovanja graditeljske strukture nužna je njihova zaštita u cijelosti, a moguće intervencije mogu biti samo da bi se unaprijedila njihova krajobrazna oblikovanja, bez zadiranja izgradnjom ili smanjivanjem njihovih površina.

4. Drvored javora uz Branimirovu ulicu

Drvored javora u Branimirovoj ulici vrijedan je element u krajobraznom, dendrološkom i biološkom smislu, ali i jednako vrijedan s urbanističkog i ambijentalnog gledišta. Nužno je očuvati drvored u cijelosti, odnosno svaku poziciju stabla, jer je drvored definiran upravo ujednačenim ritmom i kontinuitetom. U tom smislu nije moguće predvidjeti uklanjanje pozicije pojedinih stabala ili cijelih segmenata drvoreda da bi se omogućio pristup planiranoj izgradnji, pa ni s ciljem realizacije drugih funkcija.

5. Pojedinačna kvalitetna stabla - stablo lipe i stablo gorskog javora

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.

Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka

Evidentirane krajobrazne površine, kvalitetne grupacije 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 s ciljem potenciranja rahlosti izgrađene materije prožete zelenilom te tim ujedno i povećanja kvalitete stanovanja. Kako bi se postiglo što kvalitetnije rješenje, krajobrazni projekt mora biti sastavni dio projektne dokumentacije, uz naglasak na potrebu realizacije većih površina prirodnih travnjaka kao staništa širokolisnih visokostablašica i druge dekorativne dendrološke supstancije, uz maksimalno izbjegavanje opločavanja. Navedena zelena struktura treba biti u najvećoj mjeri realizirana u postojećoj niveleti prirodnog terena, a 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.

6.2. Zaštita 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 vrste zahvata:

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

Prostori na koje se odnose zahvati iz 2. stavka ove točke prikazani su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, 3.b. Nepokretna kulturna dobra.

Za zahvate iz 2. stavka ove točke određene su sljedeće konzervatorske propozicije:

1. Nova izgradnja - perimetar

1.1. 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.

1.2. 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.

2. Nova izgradnja - unutrašnjost bloka

2.1. Blok Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva i blok Bornina - Domagojeva - Branimirova - Trpimirova specifični su i jedinstveni primjeri urbane strukture nastale 50-ih 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.

2.2. 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.

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

2.4. Pozicija novih građevina (odnosno nadzemnih dijelova nove građevine) mora omogućiti pješačku protočnost bloka, u smjeru sjever - jug 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. 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, preporučuje se njihovo uklanjanje s ciljem otvaranja vizura te javnog korištenja unutarnjeg prostora bloka.

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

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

3. Očuvanje postojeće blokovske izgradnje

3.1. Svi zahvati na postojećim uličnim građevinama trebaju biti da bi se očuvali i sanirali izvorni i vrijedni graditeljski i oblikovni elementi i gabariti u skladu s mjerama zaštite utvrđenim za njihovu vrijednosnu kategoriju.

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

A) KATEGORIJA A: Građevine izrazite kvalitete i kulturnopovijesnih obilježja te cjelovitosti i visokog stupnja očuvanja i vrijednosti, za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra.

B) 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.

C) 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.

D) 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.).

4. Očuvanje i prenamjena industrijske baštine

4.1. Afirmacija vrijedne industrijske baštine bivše "Tvornica olovaka Penkala Edmunda Mostera". Obveza 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 i intaktnost svih očuvanih izvornih



obilježja u vanjštini i unutrašnjosti objekta, mjerila, oblikovanja, graditeljskih i konstruktivnih elemenata, posebice pročelja, krovista i stubišta te osnovnog konstruktivnog sustava, ali i očuvanih vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru.

4.2. 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.

5. Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka

Konzervatorske propozicije za očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka navedene su u točki 6.1. Zaštita prirodnih vrijednosti ovih odredbi za provedbu.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

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

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

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG 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 čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

8.1. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Mjere čuvanja i poboljšanja kvalitete voda na području obuhvata odnose se posebno na gradnju sustava odvodnje otpadnih voda da bi se zaštitile podzemne voda na području Grada Zagreba.

8.2. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka želi se očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti.

Mjere za zaštitu zraka planiraju se štednjom i racionalizacijom energije 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 tako da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema posebnim propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

8.3. Smanjivanje prekomjerne buke

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

8.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti



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

8.5. Mjere zaštite od požara

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

S ciljem zaštite od požara potrebno je:

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

9. SPREČAVANJE 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 tako 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-ova za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM-ova, te izvoditi pristupe pješačkim prelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. Javni natječaj

S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja prostora za površinu M1₃ potrebno je provesti javni natječaj u skladu s odredbama Plana.

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

10.2. Rekonstrukcija građevina kojima je namjena protivna planiranoj namjeni

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