

IZRAĐIVAČ PLANA : **URBANE TEHNIKE** d.o.o.
VRBIK 8A, ZAGREB

NOSITELJ IZRADE : **GRAD ZAGREB,**
GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA



SAŽETAK ZA JAVNOST ZA II. PONOVLJENU JAVNU RASPRAVU URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TRNAVA IV

1. UVOD

Polazišta, ciljevi i programske smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja Trnava IV određeni su Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Trnava IV koji je utvrdila Skupština Grada Zagreba na 8. sjednici održanoj dana 30. siječnja 2018., a izrađuje se temeljem Pisma namjere za financiranje urbanističkog plana uređenja Trnava IV te temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu Urbanističkog plana uređenja Trnava IV. Osnovni cilj Urbanističkog plana uređenja je osmišljavanje budućeg razvoja područja u skladu s njegovim prirodnim i urbanim karakteristikama, a kroz ispitivanje njegova prostornog potencijala i urbane morfologije, te definiranje namjene i tipologije buduće gradnje.

2. PODACI O PROSTORU

Položaj područja u širem gradskom prostoru

Predmetni prostor nalazi se na području gradske četvrti Donja Dubrava, na središnjem prostoru između dviju gradskih avenija, Slavonske avenije na jugu i planirane Vukovarske ulice na sjeveru. Prostor obuhvata, većinom neizgrađen, okružen je izgradnjom uz Čulinečku cestu na istoku, te industrijskom gradnjom na jugu.

Položaj predmetnog područja u širem gradskom prostoru ima značajnu ulogu u definiranju njegovih osnovnih karakteristika.

Područje obuhvata Plana definirano je željezničkom prugom i koridorima Čulinečke ceste i Ulicom II. Resnički gaj.

S obzirom na blizinu željezničke linije proizlaze osnove za vrednovanje i promišljanje predmetnog područja kao dobro povezanog s ostalim dijelovima grada kako za putnički prijevoz, tako i za gospodarske potrebe.

Područje obuhvata za koji se izrađuje UPU

Područje obuhvata Plana je prostor površine približno 4,22 ha omeđen:

- na sjeveroistoku koridorom Čulinečke ceste, granica Plana prolazi stražnjim dijelom stambene izgradnje uz Čulinečku ulicu,
- na sjeverozapadu željezničkom prugom,
- na jugozapadu ulicom II. Resnički gaj,
- na jugoistoku postojećom izgradnjom uz postojeće prometnice.

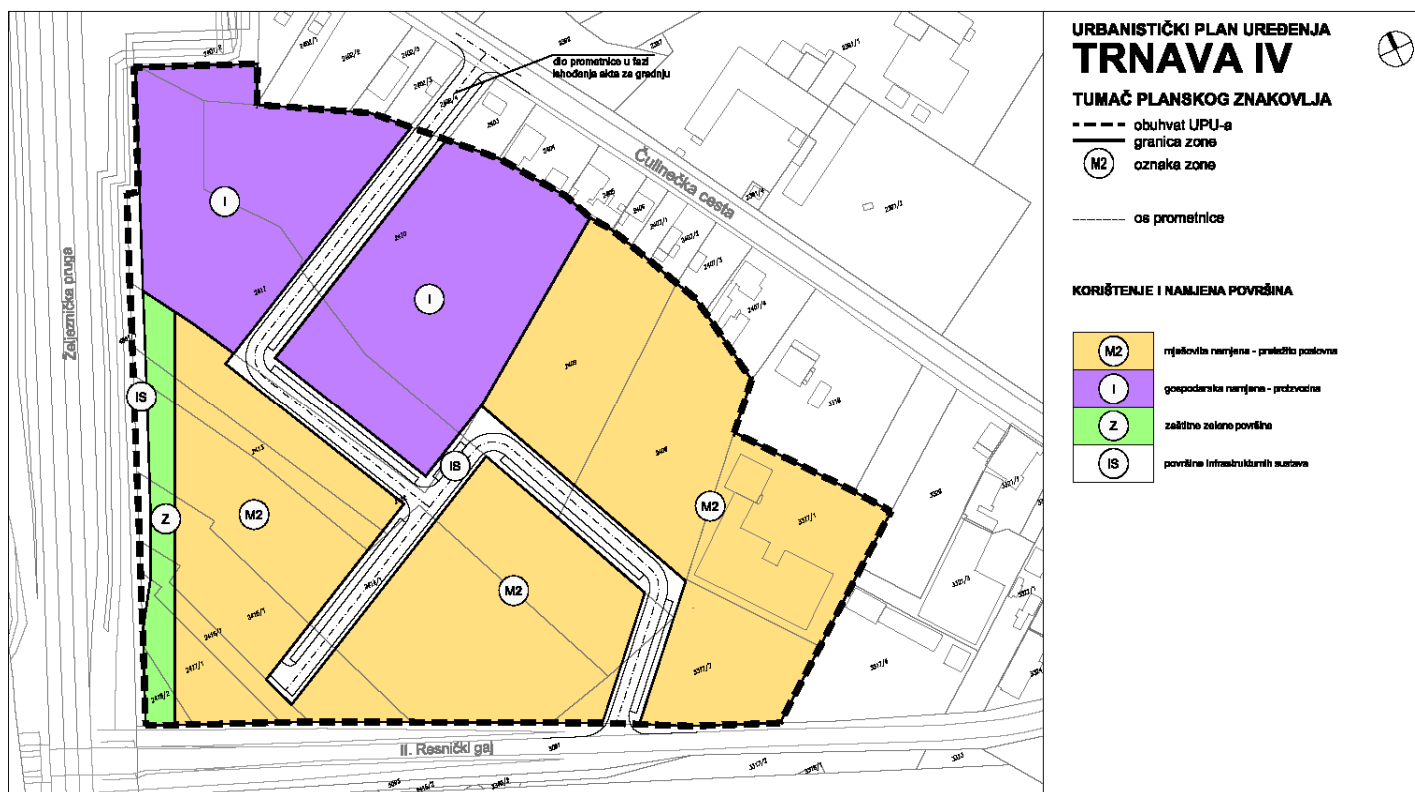
Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana.

3. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Na području obuhvata plana planira se gradnja i uređenje gospodarskog (proizvodnog), poslovnog i poslovnog-stambenog sadržaja.

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

- mješovita - pretežito poslovna namjena (oker)	M2	23 565m ²	55.8%
- gospodarska - proizvodna namjena (ljubičasta)	I	11 720m ²	27.8%
- zaštitne zelene površine (zelena)	Z	1 377m ²	3.3%
- površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS	5 535m ²	13.1%



Mješovita - pretežito poslovna namjena – M2

Na površinama oznake M2 planira se gradnja građevina poslovne i poslovno- stambene namjene.

Na površinama oznake M2 uz poslovne prostore mogu se graditi i uređivati i prostori za:

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

Na površinama oznake M2 iznimno je moguće graditi i građevine stambene namjene.

Na površinama oznake M2 moguća je gradnja transformatorskih stanica.

Na površinama oznake M2 ne mogu se graditi opskrbni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena niti građevine za preradu mineralnih sirovina.

Gospodarska - proizvodna namjena - I

Na površinama oznake I planira se gradnja gospodarskih građevina za proizvodnju.

Na površinama proizvodne namjene, smještaju se gospodarski sadržaji koji ne smetaju gradskom okolišu.

Proizvodna namjena – I su industrijski, obrtnički, zanatski, gospodarski pogoni svih vrsta uključivo, skladišni prostori, poslovne, upravne, uredske i trgovačke građevine.

Na površinama proizvodne namjene (I) mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, športske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene;
- benzinske postaje.

Na površinama oznake I moguća je gradnja transformatorskih stanica.

Zaštitne zelene površine - Z

Zaštitne zelene površine se uređuju kao zaštitna tampon - zona od intenzivnog željezničkog prometa uz sjeverozapadni rub obuhvata.

Na ovim površinama dopušta se gradnja manjih komunalnih i infrastrukturnih građevina (TS, PRS i sl.)

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se gradi i uređuje ulična mreža i pješačke površine, te komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu mogu se graditi i uređivati:

- ulična mreža i trgovi s mogućnošću denivelacije;
- parkirališta;
- pješačke zone, rampe, stubišta, liftovi, putovi i sl.

Uvjeti i način gradnje na površinama gospodarske namjene oznake (I)

- moguće je formirati više građevnih čestica unutar površine;
- najmanja površine građevne čestice je 1000 m²;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu je 1,2, a 2,0 za poslovnu namjenu;
- najveća etažnost nadzemnog dijela građevine je tri etaže;
- najveća visina nadzemnog dijela građevine iznosi 12 m, a iznimno i više za građevine u kojima tehnološki proces to zahtjeva;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno garažne potrebe;
- udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije najmanje je 5,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2, ali ne manje od 3,0 m;
- za proizvodnu namjenu planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema zaštitnim zelenim i javnoprometnim površinama;

Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene oznake (M2)

- moguće je formirati više građevnih čestica unutar površine;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m² za samostojeću, 300 m² za poluugrađenu, 180 m² za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći kin 1,2;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice, hortikulturno uređen;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima iz poglavlja 5.1.2. Parkirališno garažne potrebe;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine;
- udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije najmanje je 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od međe građevne čestice je 3,0 m, osim na dijelu gdje je ugrađena ili poluugrađena;
- rekonstrukcija i gradnja zamjenske građevine na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;