

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONA BADEL

Sažetak za javnost

Uvod

Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15, 22/15 - pročišćeni tekst), određene su površine za koje je propisana obveza donošenja urbanističkih planova uređenja. Člancima 79. i 80. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13 i 65/17; u daljnjem tekstu Zakon), propisani su uvjeti za donošenje i sadržaj urbanističkog plana uređenja.

Gradonačelnik Grada Zagreba razmotrio je i utvrdio Prijedlog odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Zona Badel (u daljnjem tekstu: Plan), koju je na 11. sjednici održanoj 23. srpnja 2018. donijela Gradska skupština Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/18), a kojom su određena polazišta, ciljevi i programske smjernice za izradu Plana.

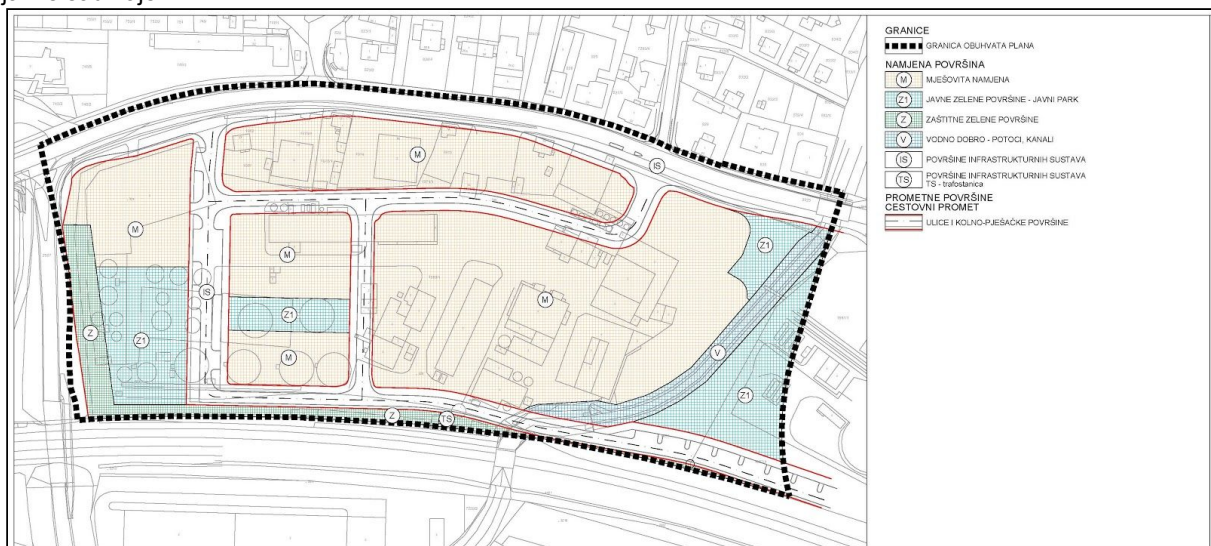
Obuhvat Plana

Zahvat u prostoru definiran je Zagrebačkom cestom na sjeveru, koridorom planirane prometnice na istoku, Ulicom kneza Ljudevita Posavskog na zapadu te magistralnom željezničkom prugom na jugu, a zauzima oko 7 ha površine.

Osnovni ciljevi izrade Plana

Primarni je cilj urbana transformacija prostora trenutno neiskorištenog područja u centru Sesveta, iznalaženje nove funkcije i strukture, te formiranje novog dijela gradskog naselja visokog urbanog standarda. Projekti prenamjene stare industrije glavni su generativni projekti Sesveta i mogu biti nosioci razvoja i međusobnog povezivanja širih urbanističkih cjelina. Sukladno GUP-u Sesveta određene su smjernice kojima se želi istaknuti urbani potencijal predmetne lokacije prenamjenom stare industrije u više različitih programa koji se mogu graditi u osnovnoj namjeni prostora mješovite namjene (M). U prostoru obuhvata Plana omogućeno je uređenje površina poslovne, trgovačke, turističke, ugostiteljske i stambene namjene (zatvoreni sportsko - rekreacijski sadržaji, otvorene rekreacijske površine, manji hotel, trgovački i ugostiteljski sadržaji, benzinska postaja, poslovni prostori, dječji vrtić, odgojno - obrazovne ustanove, poslovne i poslovno - stambene građevine) te smještaj javne površine (gradski trg u centralnom dijelu naselja) i javnog parka uz potok Vuger.

Osnovni ciljevi prostornog uređenja su transformacija prostora cjelovitim rješenjem kompaktne zone obuhvata pri čemu je potrebno postojeći industrijski karakter očuvati arhitektonskim rješenjem kao memoriju mjesta te preispitivanje namjene prostora uređenjem različitih sadržaja mješovite namjene, planiranjem građevina stambeno - poslovne ili poslovne namjene. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se trgovački, uslužni i uredski sadržaji. Uz navedeno, dodatni ciljevi prostornog uređenja obuhvaćaju cjelovito sagledavanje predmetne lokacije i cjelokupnog okolnog prostora koji predstavlja jedinstvenu cjelinu od strateškog značaja za budući urbani razvoj ovog dijela grada. Kroz cjelovito prostorno rješenje osigurava se uvođenje sadržaja i funkcija koji nedostaju ili nisu adekvatno riješeni na predmetnom području. Novom izgradnjom, po namjeni i strukturi drugačijom od postojeće koja je predviđena za uklanjanje, stvoriti će se novi otvoreni javni prostori (trgovi, parkovi i dr.) za ulična događanja, koji će predstavljati budući identitet ovog prostora, kao i osigurati društvene i javne sadržaje.



Urbanistički plan uređenja Zona Badel - Kartografski prikaz "1. Korištenje i namjena površina"

Cilj izrade Plana je analiza potencijala prostora, definiranje njegovih karakteristika i kvaliteta, te definiranje prostorno-planskih uvjeta koji će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti iskorištavanje postojeće kvalitete prostora te nadopunjavanje i nadogradnju novim elementima. Predmetno je područje prepoznato kao jedna od zona koja ima izraziti potencijal za razvoj Sesveta te će se Planom omogućiti uređenje prostora kao zone namijenjene atraktivnim stambenim i poslovnim prostorima za potrebe stanovništva Sesveta. U skladu s time, Planom je utvrđena osnovna namjena prostora. Najveći dio obuhvata Plana predviđa mogućnost nove stambene i poslovne izgradnje te uređenje javnih zelenih površina. Dio zemljišta unutar obuhvata Plana predviđen je da se omogući uređivanje zaštitnih zelenih površina. Najznačajniji zahvat unutar obuhvata Plana u pogledu cestovne infrastrukture bit će izvedba mreže prometnica koja opslužuje navedene planirane sadržaje, a koja će se vezati na postojeću prometnu mrežu te tako povezati prostor obuhvata Plana sa širim područjem grada.

U skladu s navedenim ciljevima na prostoru obuhvata Plana planirane su:

Površine niže paviljonske mješovite gradnje

Kazeta I i II - Zona postojeće izgradnje van obuhvata bivše tvornice Badel, uz Zagrebačku ulicu, doživjet će postupnu i sporiju transformaciju zbog usitnjenog vlasništva, ovisno o stvarnim poslovnim planovima vlasnika i tržišnim kretanjima. Ovdje se predviđa niža paviljonska izgradnja poslovnih – uredskih sadržaja koja predstavlja postupni prijelaz od intenzivnog prometa Zagrebačke ulice prema unutrašnjosti naselja i višoj izgradnji. Urbanistički koncept ne ovisi isključivo o rješavanju i transformaciji ovog dijela zone, ali u perspektivi će dobiti dodatnu kvalitetu njegovim razvojem. Kod oblikovanja građevina preporuča se korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta.

Površine mješovite gradnje

Kazeta III - Zona smještena uz ulaz u naselje s mogućnošću gradnje trgovačko-ugostiteljsko-uslužnih sadržaja sa centralnim parkiralištem i ulazima/izlazima u podzemnu garažu. U kazeti III dominantni su trgovački sadržaji, a na višim etažama građevina omogućen je smještaj stambenih, sportsko-rekreacijskih i zdravstvenih sadržaja (poliklinike i sl.).

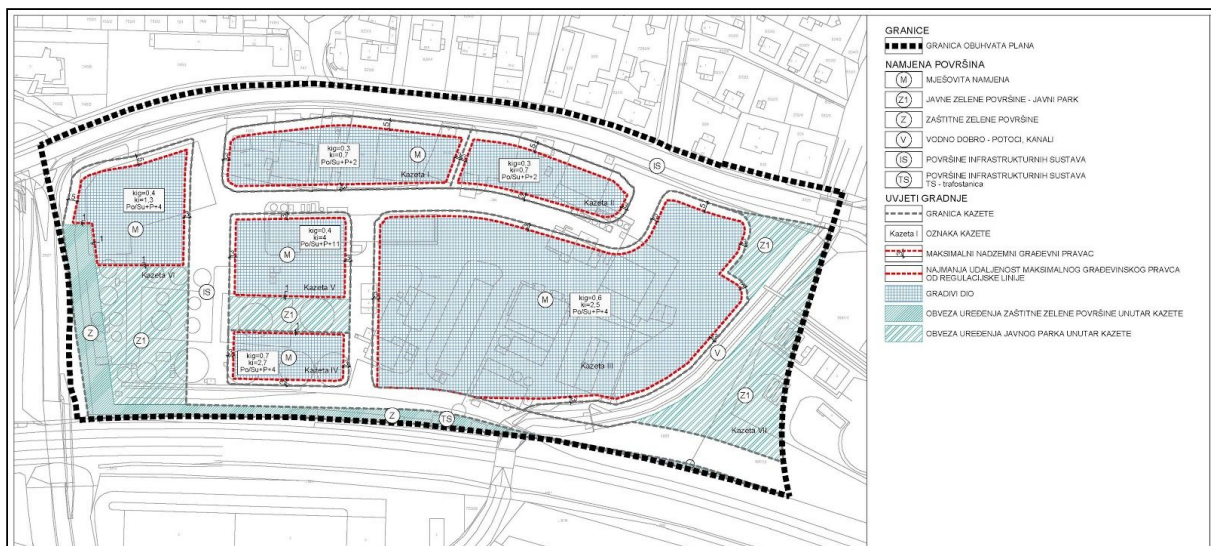
Kazeta IV - Smještena je južno od javne zelene površine planirane za uređenje trga, a u njoj je omogućena gradnja uredskih i javnih sadržaja, odnosno zgrade koja je natječajem osmišljena kao hibrid uredske zgrade i garaže, a smještaj parkirališnih mjesta omogućen je na višim etažama. Kod oblikovanja građevina obavezno je korištenje elemenata postojeće industrijske arhitekture kako bi se očuvala memorija mjesta, budući da se u ovoj kazeti trenutno nalaze spremnici melase koji zoni daju prepoznatljiv karakter.

Kazeta V - U ovom se dijelu formira trg sa prostornim akcentom (stambeni toranj visine 12 etaža sa dječjim vrtićem u prizemlju).

Kazeta VI - Na kraju pješačke osi smještena je zona mješovite izgradnje. Optimalan položaj zgrada bio bi istok zapad, zbog insolacije i zaštite od buke. Ovdje je uz gradnju stambeno-poslovnih i poslovnih građevina predviđena zona visokog zaštitnog zelenila i javnog parka koji će tvoriti barijeru prema nadvožnjaku na Ulici Ljudevita Posavskog sa zapadne strane i željezničkoj pruzi sa južne strane. Na taj način stambeno-poslovne i poslovne zgrade bi bile okrenute zabatima prema nadvožnjaku i maksimalno udaljene od pruge. Zbog mogućeg lošeg utjecaja jakih vibracija (križanje ulica) na temelje zgrade, plansko rješenje ne preporuča gradnju garaža za najsvevrijemiju zgradu, ali to će se dalje propitati detaljnijim projektiranjem.

Površine javnog parka i rekreacijske površine

Kazeta VII - Zona smještena u istočnom dijelu obuhvata Plana, obuhvaća tok potoka Vuger, a ovdje je moguće uređenje prostora javnog parka i rekreacione površine uz potok Vuger.



Urbanistički plan uređenja Zona Badel - Kartografski prikaz "4. Način i uvjeti gradnje"