

**URBANA PRAVILA
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
VLAŠKA – ŠUBIĆEVA – MARTIĆEVA – DERENČINOVA (BLOK BADEL)**

Sukladno članku 76. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16), a na temelju:

- rezultata provedenog javnog, internetskog, međunarodnog, jednostupanjskog, anonimnog, anketnog, urbanističko - arhitektonskog natječaja za idejno rješenje bloka Badel u Zagrebu, za koji je natječajni Program izradio Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, zaključkom ga utvrdio gradonačelnik Grada Zagreba 11. studenog 2011. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba 18/11), natječaj raspisao Grad Zagreb, a provelo Društvo arhitekata Zagreba;
- i
- natječajnog rada kojem je Ocjenjivački sud u sastavu: Zoran Boševski, dipl.ing.arh., Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh., prof. Tadej Glažar, arhitekt, prof.ir. Francine M.J. Houben, arhitekt, Nizozemska, mr.sc. Irena Matković, dipl.ing.arh., Silvije Novak, prof., Toma Plejić, dipl.ing.arh., autorima Luis Pedro das Neves Pereira i Pablo Rebelo iz arhitektonskog ureda Pablo Pita Architects iz Portugala jednoglasno dodijelio prvu nagradu;

za izradu Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u dalnjem tekstu – Plan), koji sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst) predstavlja područje gradskog projekta, ovaj je Ured u suradnji s autorima prvonagrađenog rada, Gradskim zavodom za zaštitu spomenika kulture i prirode, Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet i Zavodom za prostorno uređenje Grada Zagreba, na temelju natječajnim Programom utvrđenog područja, tema i ciljeva realizacije gradskog projekta, definirao prijedlog urbanih pravila za izradu Plana kako slijedi:

1. Ciljevi i značaj realizacije gradskog projekta

Polazeći od utvrđene teme gradskog projekta: izgradnja na prostoru uz glavne gradske ulice kojom se osigurava održivi razvoj i identitet grada širenjem poteza urbaniteta i sadržajne raznolikosti uz prisutnost stambene namjene, uvažavanje lokalnih osobitosti gradnje kao što su nadovezivanja na postojeći sustav građevinskih pravaca, ritam pročelja, kolorističke obrade i načini korištenja partera, vizure i mjerila, predmetnim se gradskim projektom ostvaruju sljedeći ciljevi:

- stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada i kvalitetu života u njemu;
- aktiviranje zemljišta u vlasništvu Grada radi poticanja njegova razvoja, povoljnog utjecaja projekta na zatečenu sredinu i dugotrajno kontrolirane preobrazbe od interesa za grad u cilju usmjeravanja i poticanja gospodarskog i prostornog razvoja;
- zaštita, održavanje, uređenje, rušenje, nova gradnja i prenamjena u povijesnoj cjelini bloka uz prethodnu integralnu valorizaciju detaljnog konzervatorskom podlogom ili studijom bloka, pritom uvažavajući povijesne i funkcionalne

- vrijednosti bloka i pojedinačnih građevina i osiguravajući skladan odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela bloka;
- zaštita i obnova zgrada iz doba razvoja zagrebačke industrije u skladu s konzervatorskim smjernicama uz uvođenje novih poslovnih, stambenih, javnih, trgovackih i kulturnih sadržaja primjerenih gradskom središtu;
 - analiza i vrednovanje okolnog prostora radi cjelovitog, usklađenog i osmišljenog rješenja kojim će blok Badel postati novi čimbenik identiteta ovog dijela grada i središte odvijanja poslovnih, turističko – ugostiteljskih i kulturno – umjetničkih (javnih i društvenih) događanja te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika;
 - naglašavanje identiteta bloka zadržavajući postojeće raznolikosti visina uličnih građevina i postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje bez dijeljenja bloka novim ulicama, osigurati javne pješačke prolaze, otvorene i zatvorene, javne prostore u bloku i cjelovito uređenje partera i zelenih površina.

2. Obuhvat

Urbanistički plan uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova obuhvaća prostor površine cijelog bloka oko 3 ha, koji je na sjeveru omeđen glavnom gradskom ulicom, Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, glavnom gradskom ulicom, Martićevom ulicom na jugu te Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Natječajnim programom za gradski projekt Blok Badel određeno je uže područje obuhvata Plana površine oko 2 ha na kojem se predviđa nova javna, stambena, trgovacka i poslovna namjena i obuhvaća katastarske čestice 6340, 6341/1, 6347, 6348/1, 6348/2, sve k.o. Centar.

3. Namjena

Sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba kojom je određena osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2) moguće je planirati poslovne i stambene sadržaje, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Planirana ukupna građevinska bruto površina u zoni užeg obuhvata Plana iz točke 2. ovih pravila iznosi maksimalno 90.000 – 95.000 m², u što su uključene i podzemne etaže, pri čemu je maksimalna nadzemna građevinska bruto površina približno 65.000 m², uključujući i površine prenamijenjenih prostora industrijske arhitekture.

Na predmetnoj lokaciji, u zoni užeg područja obuhvata Plana iz točke 2. ovih pravila, prema okvirnom iskazu omjera, moguće je planirati prostore za:

- poslovnu namjenu (oko 25 - 30% ukupnog GBP-a);
- stanovanje (oko 25 – 30% ukupnog GBP-a);
- trgovine (oko 20 - 25% ukupnog GBP-a);
- hotel (oko 7% ukupnog GBP-a);
- ugostiteljstvo;
- javnu i društvenu namjenu (oko 10 - 15% ukupnog GBP-a);
- ostale prateće sadržaje;
- parkirališta i garaže za potrebe čitavog kompleksa, u pravilu, u podzemnim etažama.

Precizan iskaz površina predloženih namjena preispitat će se u postupku izrade Plana i odrediti sukladno članku 11. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst).

U prostorima za javnu i društvenu namjenu moguće je predvidjeti sadržaje od osobitog gradskog interesa:

- multimedijalna koncertna dvorana;
- multimedijalna dvorana za kulturna događanja;
- rezidencije za umjetnike;
- privremeni radni prostori za umjetnike;
- Centar hrvatskog stripa s izložbenim prostorima / Hrvatski muzej stripa;
- Svjetski centar za animirani film Zagreb;
- Kuća hrvatske knjige / Kuća hrvatske književnosti;
- Zagrebački centar za nezavisnu kulturu i mlađe (klupske prostore, kreativne radionice, dvorana za glazbeno-scenska događanja, Forum-dvorana, galerijski prostor, Interkulturni centar za imigrante i manjine, Dokumentacijski centar nezavisne kulture, Centar za boravak i rad gostujućih umjetnika, prostori za rad udruga, izložbeno – prodajni prostori i slično);
- prostori mjesne samouprave za potrebe mjesnih odbora.

U postupku izrade Plana ispitati će se mogućnosti i uvjeti prenamjene postojeće izgradnje, pojedinačno preventivno zaštićenih i drugih vrijednih građevina nekadašnje tvornice Badel u prostoru kulturne namjene i javnog korištenja na temelju predloženih mjera zaštite nadležnog Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

4. Uvjeti i način gradnje

Na predmetnoj lokaciji potrebno je odrediti:

- detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu;
- građevne čestice namijene za građenje i uređenje površina javne namjene i drugih namjena;
- mogućnost etapne provedbe uz uvjet etapnog zadovoljenja svih pratećih funkcija pojedinih građevnih sklopova;
- međusobne odnose postojeće stambene, poslovne i zaštićene industrijske izgradnje te nove izgradnje.

4.1. Nova gradnja

4.1.1. Uvjeti i način gradnje

- izgradnja samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih građevina;
- kontinuirana rubna izgradnja bloka;
- od planiranih građevnih čestica, prilikom izgradnje, moguće je izdvojiti zasebnu česticu za tipsku trafostanicu, a za površinu koje će se umanjiti površina planirane građevne čestice;
- obveza provođenja javnog natječaja za građevine javne i društvene namjene, nove ulične građevine i građevine više od 9 etaža.

4.1.2. Izgrađenost građevnih čestica

- 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; 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.

4.1.3. Koeficijent iskoristivosti

- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 3,5 nadzemno, osim za građevine javne i društvene namjene.

4.1.4. Najveći broj etaža

- najveći broj etaža uličnih građevina je P+5, pri čemu se maksimalna visina planiranih građevina usklađuje s visinom vijenca postojeće peterokatnice u Šubićevoj ulici 65;
- moguće je planirati uličnu izgradnju maksimalne katnosti P+10 kao pojedinačne vertikalne akcente sukladno položaju u prvonagrađenom natječajnom radu;
- najveći broj podzemnih etaža je 2;
- moguća različita visina gradnje po obodu bloka u skladu s prostornim zahtjevima predviđenih namjena;
- omogućuje se izgradnja prizemnih dvorišnih građevina s prohodnim, zelenim krovovima;
- omogućuje se izgradnja dvorišnih građevina javne i društvene namjene maksimalne katnosti P+3.

4.1.6. Građevni pravac

- maksimalni građevni pravac u skladu je s regulacijskim pravcima obodnih ulica bloka, pri čemu je moguće odstupanje od maksimalnog građevnog pravca;
- dubinu uličnih građevina potrebno je uskladiti s prvonagrađenim natječajnim radom;
- zgrade katnosti P+10 potrebno je smjestiti na način da građevni pravac bude uvučen u odnosu na regulacijski pravac;
- preispitati udaljenosti građevnih pravaca planiranih dvorišnih građevina od postojeće tvornice pjenice sukladno stručnim podlogama, funkcionalno - prostornim zahtjevima kulturnih sadržaja, te omogućiti vizure na tvornicu pjenice.

4.1.7. Uređenje unutrašnjosti bloka

Pri uređenju i gradnji u unutrašnjosti bloka potrebno je:

- omogućiti javne pješačke pristupe s oboda bloka u njegovu unutrašnjost;
- oblikovati otvorene i zatvorene prostore (trg, prolazi, pješačke ulice i sl.) i cjelovito uređenje partera;
- kvalitetno i hortikultурно oblikovati krovove dvorišnih građevina (zeleni krovovi s javnim pješačkim površinama);
- omogućiti prenamjenu industrijske izgradnje (tvornice pjenice) u javnu i društvenu namjenu s kulturnim sadržajima na otvorenim površinama;
- uređenje javnih zelenih površina.

- slobodne površine, javne površine - trg, prolaze, pješačke ulice i sl., rješavati na način da se maksimalno otvoriti prizemna etaža, bez značajnijih izgradnji u zoni partera, te ostvariti vizualni kontakt sa Zgradom tvornice pjenice.

5. Postojeća izgradnja

5.1. Stambena i poslovna izgradnja

- sanacija i zadržavanje, bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevina, uz mogućnost rekonstrukcije i prenamjene prema konzervatorskim propozicijama.

5.2. Zaštita, rekonstrukcija i prenamjena industrijske arhitekture

Mjere zaštite kulturnih dobara odnose se na preventivno zaštićeno kulturno dobro Zgradu tvornice pjenice te vrijedne građevine povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko:

- za potrebe izrade plana izraditi će se detaljna konzervatorska podloga;
- prenamjena preventivno zaštićenih i vrijednih građevina sagledavanjem javnih kulturnih i društvenih potreba užeg i šireg gradskog prostora u skladu s detaljnim mjerama zaštite nadležnog gradskog upravnog tijela i prema javnom natječaju.

Mjere zaštite povijesne graditeljske strukture nekadašnje tvornice Arko:

- upravna zgrada - sanacija i održavanje bez promjene volumena, graditeljskih i oblikovnih karakteristika građevine;
- Zgrada tvornice pjenice - očuvanje i sanacija postojećeg građevnog korpusa, volumena i konstruktivnih elemenata zgrade prema izvornom odnosno postojećem stanju uz prethodnu analizu stanja konstrukcije i detaljan arhitektonski snimak postojećeg stanja, restitucija oblikovnih karakteristika pročelja i krovišta, rekonstrukcijski zahvati unutar postojećeg gabarita u funkciji prilagodbe prostora novoj namjeni;
- zgrada rafinerije i pecare, kasnije skladišta i tvornička zgrada Gorica - mogućnost djelomičnog uklanjanja uz obvezu očuvanja i obnove prema izvornim nacrtima karakterističnog klasicistički oblikovanog dijela sjevernog pročelja zgrade skladišta, odnosno jugoistočnog pročelja zgrade tvornice Gorica i uklapanje u strukturu nove izgradnje kao memorija i element industrijske arheologije, očuvanje reklame Gorica;
- ostale pogonske, prateće i pomoćne zgrade - uklanjanje građevina, prostor moguće nove gradnje i uređenja;
- podrumski prostori - mogućnost uklapanja u strukturu nove izgradnje, eventualno uklanjanja uz očuvanje karakterističnih izvornih elemenata;

Mjere zaštite za novu gradnju i uređenje bloka:

- zadržavanje kontinuiteta i postojećeg građevnog pravca u Šubićevoj i Derenčinovoj ulici determiniranog postojećom stambenom izgradnjom;
- visinu nove izgradnje uskladiti s mjerilom okolne gradnje na obodu bloka i neposrednog okruženja;
- posebnu pažnju posvetiti promišljanju i oblikovanju arhitekture novih građevina, posebice onih u koje se kao čitljiva memorija ugrađuje i obnavlja povijesna struktura pročelja;

- omogućiti javne prolaze u prostor bloka, otvorene i zatvorene prostore javnog korištenja za namjene primjerene vrijednosti lokacije, cijelovito uređenje partera, zelenih površina, te urbane i komunalne opreme;
- zadržavanje kontinuiteta dubine ulične izgradnje koja ne smije značajno prelaziti postojeću stambenu izgradnju Šubićeve ulica 65-69;
- pažljivo promišljanje pozicioniranja i volumena visokih građevina, kao akcenata ulaza u blok s otvorenim prizemljima i uz preporuku uvlačenja od građevnog pravca, u cilju očuvanja transparentnosti ulične izgradnje nije prihvatljiva kontinuirana visoka izgradnja;
- obavezno otvaranje prizemlja na obodu bloka radi pješačkog povezivanja unutrašnjosti bloka i otvaranja vizura na kulturno dobro, Zgradu tvornice pjenice;
- izgradnja u unutrašnjosti bloka, maksimalne visine jedne nadzemne etaže, s prohodnim zelenim krovom;
- mogućnost izgradnje građevina javne i društvene namjene u unutrašnjosti bloka, gabarita po uzoru na Zgradu tvornice pjenice, s maksimalno otvorenim prizemljem, u cilju stvaranja javnih pješačkih površina i otvaranja vizura na kulturno dobro - Zgradu tvornice pjenice;
- stvaranje slobodnih, neizgrađenih javnih prostora - trga, prolaza, pješačkih ulica i sl., sve u cilju otvaranja vizura na kulturno dobro - Zgradu tvornice pjenice;
- uređenje pročelja Zgrade tvornice pjenice, pročelja zgrade rafinerije i pecare i tvorničke zgrade Gorica i reklame Gorica, prema detaljnim konzervatorskim propozicijama utvrđenim prema konzervatorskom elaboratu.

6. Način priključenja građevine, odnosno građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu (prometna i ulična mreža)

Jedan ili više kolnih pristupa tipa uljev – izljev, dalje od raskrižja prometnica, moguće je planirati iz Derenčinove, Martićeve i Šubićeve ulice. Kolni pristup iz Šubićeve ulice je manjeg kapaciteta i samo za potrebe stalnih korisnika, odnosno vlasnika.

Potreban broj PGM-a određuje se na 1000 m² građevinske (bruto) površine i osigurava na građevnoj čestici, ovisno o namjeni prostora:

Namjena prostora:	Prosječna vrijednost:
Stanovanje	15 ili 1 PGM/stanu
Trgovine	40
Drugi poslovni sadržaji	20
Restorani i kavane	50

U građevinsku bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa. Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po jedan PGM za:

- hotele, hostele i pansione na svake dvije sobe;
- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
- ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta.

Kod prenamjene i rekonstrukcije iznimno se omogućuje uplata za nedostatna parkirališna mjesta, ako se ne mogu osigurati na građevnoj čestici građevine.

Pri planiranju javnih pješačkih ulaza u blok i javnih pješačkih veza unutar bloka potrebno je sagledati okolni prostor i značajne sadržaje javnog korištenja, kao što su tržnica i uređeni prostor Kvaternikovog trga, osnovna škola zapadno i park Bartola Kašića jugoistočno od bloka te blizinu javnog prijevoza. Sve pješačke površine je potrebno planirati bez mogućnosti stvaranja arhitektonsko – urbanističkih barijera kako bi se omogućilo nesmetano kretanje osoba smanjene pokretnjivosti.

Sve planirane građevine moraju biti priključene na prometnu, komunalnu i energetsku infrastrukturu.

7. Mjere zaštite okoliša

U svrhu racionalne upotrebe i uštede energije moguće je predvidjeti i alternativne izvore energije pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima sukladno posebnim propisima, a preporučuje se i primjena načela održive i energetski učinkovite izgradnje ("zelena gradnja").