

Na temelju članka 76. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) i članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16 i 2/18), Gradska skupština Grada Zagreba, na    . sjednici,    . \_\_\_\_\_ 2018., donijela je

## **ODLUKU**

### **o realizaciji gradskog projekta Blok Badel**

#### **(Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova)**

#### **I.**

Na temelju prethodno provedene procedure gradskog projekta donosi se Odluka o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova).

#### **II.**

Uvjeti za realizaciju gradskog projekta, u skladu s prethodno provedenom procedurom gradskog projekta, utvrđuju se urbanim pravilima za namjeravane zahvate u prostoru Bloka Badel (Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova), kako slijedi:

### **1. OBUHVAT GRADSKOG PROJEKTA**

Blok Badel obuhvaća područje za koje je potrebno izraditi Urbanistički plan uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u daljnjem tekstu – Plan), odnosno prostor cijelog gradskog bloka površine od oko 3 ha, koji je na sjeveru omeđen glavnom gradskom ulicom, Vlaškom ulicom, Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića na istoku, Martićevom ulicom na jugu te Ulicom Marijana Derenčina na zapadu. Natječajnim programom za gradski projekt Blok Badel određeno je uže područje zahvata površine od oko 2 ha, na kojem se predviđaju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene, a obuhvaćaju katastarske čestice broj 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar.

### **2. 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 područja obuhvata Plana iz točke 1. ovih pravila iznosi maksimalno 90.000 – 95.000 m<sup>2</sup>, u što su uključene i podzemne etaže, pri čemu je maksimalna nadzemna površina približno 65.000 m<sup>2</sup>, uključujući i površine prenamijenjenih prostora industrijske arhitekture.

Na predmetnoj lokaciji, u zoni užeg područja obuhvata Plana iz točke 1. ovih urbanih pravila, prema okvirnom iskazu omjera, moguće je planirati prostore za:

- poslovnu namjenu (oko 25 – 35% ukupnog GBP-a);
- stanovanje (oko 25 – 35% 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.

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 (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 mlade (klupski prostori, 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 ispitat će se mogućnosti i uvjeti prenamjene postojeće izgradnje, pojedinačno preventivno zaštićenih i drugih vrijednih građevina nekadašnje tvornice Badel u prostore kulturne namjene i javnog korištenja na temelju predloženih mjera zaštite nadležnog Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

### **3. UVJETI I NAČIN GRADNJE**

Na predmetnoj lokaciji potrebno je odrediti:

- detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
- građevne čestice namijenjene 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.

### **3.1. Nova gradnja**

#### **3.1.1. 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.

#### **3.1.2. 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.

#### **3.1.3. Koeficijent iskoristivosti**

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

#### **3.1.4. 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.

#### **3.1.6. 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.

### **3.1.7. 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 hortikulturno 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 otvori prizemna etaža, bez značajnijih izgradnji u zoni partera, te ostvari vizualni kontakt sa Zgradom tvornice pjenice.

## **3.2. Postojeća izgradnja**

### **3.2.1. Stambena i poslovna izgradnja**

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

### **3.2.2. 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 izradit 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 krovšta, 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, cjelovito 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.

### 3.3. 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 m<sup>2</sup> 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 pansionere 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 ukoliko 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 pokretljivosti.

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

#### **4. 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 preporuča se i primjena načela održive i energetske učinkovite izgradnje ("zelena gradnja").

### **III.**

Na temelju uvjeta realizacije namjeravanog zahvata u prostoru utvrđenih ovom odlukom, potrebno je provesti postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova, sukladno propisanoj obvezi utvrđenoj člankom 59. Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) i u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (153/13 i 65/17).

### **IV.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

**KLASA:**

**URBROJ:**

Zagreb, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2018.

Predsjednik  
Gradske skupštine  
Dr.sc. Andrija Mikulić, v.r.