



GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA

**III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA**

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

NARUČITELJ
SIGMA DOMUS d.o.o.
OIB 18140547979
Selska cesta 90a,
10000 Zagreb

Koordinacija u ime Grada Zagreba

GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA

PROČELNICA	Sanja Jerković, dipl.ing.arh.
KOORDINATOR IZRADE PLANA	Novela Rimay Ferenčak, dipl.ing.arh.

IZVRŠITELJ	URBANE TEHNIKE d.o.o., Zagreb
-------------------	--------------------------------------

DIREKTOR	Dražen Plevko, dipl.ing.arh.
-----------------	-------------------------------------

VODITELJ IZRADE PLANA	Dražen Plevko, dipl.ing.arh.
------------------------------	-------------------------------------

STRUČNI TIM	Zdravko Krasić, dipl.ing.arh. Hrvoje Bakran, dipl.ing.arh. Dražen Plevko, dipl.ing.arh. Hrvoje Babić, dipl.ing.arh. Andrea Pavlović, mag.ing.arh. Barbara Kulišić, mag.ing.arh. Ivana Planinić dipl.ing.arh. Aleksandra Brezovečki Biđin, dipl.ing.arh.
--------------------	--

GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana:

**III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**
TEKSTUALNI DIO

Odluka Gradske Skupštine Grada Zagreba o izradi
III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja
Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića
(Sl. glasnik Grada Zagreba, br. 18/18)

Odluka Gradske Skupštine Grada Zagreba o donošenju
III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja
Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića
(Sl. glasnik Grada Zagreba, br. _____)

Javna rasprava objavljena je: _____

Javni uvid održan: _____

Pečat Gradskog ureda za stratezijsko planiranje i razvoj Grada
odgovornog za provođenje javne rasprave:

Pročelnica Gradskog ureda za stratezijsko planiranje i razvoj
Grada

.....
Sanja Jerković, dipl.ing.arh.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

.....
Novela Rimay Ferenčak, dipl.ing.arh.

M.P.

Izrađivač plana: **URBANE TEHNIKE** _ Vrbik 8a, Zagreb_HR _tel. +385 1 4444 100 _fax. +385 1 4444 109 _ut@u-t.hr

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:

M.P.

.....
Dražen Plevko, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade plana:

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga
urbanističkog plana uređenja Tmava IV:

M.P.

.....
Dražen Plevko, dipl.ing.arh. - ovlaštteni arhitekt urbanist

Koordinator plana:

- Za Gradski ured za stratezijsko planiranje i razvoj Grada:
- Za URBANE TEHNIKE d.o.o.:

Novela Rimay Ferenčak, dipl.ing.arh.
Dražen Plevko, dipl.ing.arh.

Stručni tim URBANE TEHNIKE d.o.o. u izradi plana:

1. Zdravko Krasić, dipl.ing.arh.
2. Hrvoje Bakran, dipl.ing.arh.
3. Dražen Plevko, dipl.ing.arh.

4. Hrvoje Babić, dipl.ing.arh.
5. Andrea Pavlović, mag.ing.arh.
6. Barbara Kulišić, mag.ing.arh.

7. Lucija Zrinjski stud.arh.
8. Ivana Planinić dipl.ing.arh.
9. Aleksandra Brezovečki Biđin, dipl.ing.arh.

Pečat Gradske Skupštine Grada Zagreba:

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:

M.P.

.....
dr. sc. Andrija Mikulić, v.r.

Pečat nadležnog tijela:

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

M.P.

SADRŽAJ ELABORATA

Dokumentacija o tvrtki **URBANE TEHNIKE d.o.o.:**

Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu za tvrtku Urbane tehnike d.o.o. za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za obavljanje poslova izrade svih dokumenata prostornog uređenja

Rješenje Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista za Dražena Plevka, dipl.ing.arh.

Rješenje tvrtke Urbane tehnike d.o.o. o imenovanju odgovornog voditelja izrade
III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića

III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA

I. TEKSTUALNI DIO:

- Odredbe za provođenje Plana

II. GRAFIČKI DIO:

1. Korištenje i namjena površina	M 1:1000
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.A.Cestovni promet	M 1:1000
2.B.Energetski sustav	M 1:1000
2.C.Vodnogospodarski sustav	M 1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	
3.A.Uvjeti korištenja	M 1:1000
3.B.Oblici korištenja	M 1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	M 1:1000

SMJERNICE ZA GRADNJU GRAĐEVINA PREMA NATJEČAJNOM RADU

III. OBVEZNI PRILOZI:

- Obrazloženje
- Sažetak za javnost

DOKUMENTACIJA O TVRTKI URBANE TEHNIKE D.O.O.:

Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu za tvrtku Urbane tehnike d.o.o. za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

Suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za obavljanje poslova izrade svih dokumenata prostornog uređenja

Rješenje Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista za Dražena Plevka, dipl.ing.arh.

Rješenje tvrtke Urbane tehnike d.o.o. o imenovanju odgovornog voditelja izrade
III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080438098

TVRTKA/NAZIV:
1 URBANE TEHNIKE d.o.o. za projektiranje i nadzor nad
građenjem

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:
1 URBANE TEHNIKE d.o.o.

SJEDIŠTE:
3 Zagreb, Vrbik 8 A

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

1	22.1	- Izdavačka djelatnost
1	45.3	- Instalacijski radovi
1	45.4	- Završni građevinski radovi
1	70.1	- Poslovanje vlastitim nekretninama
1	70.3	- Poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
1	74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- Kupnja i prodaja robe
1	*	- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- Građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
2	*	- urbanističko i prostorno planiranje i projektiranje

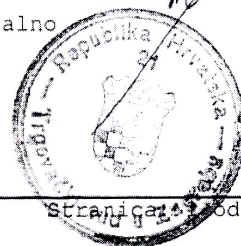
ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

- | | |
|---|--|
| 1 | Zdravko Krasić, rođen/a 18.04.1969
Zagreb, Koledinečka 3 |
| 1 | - direktor |
| 1 | - zastupa pojedinačno i samostalno |
| 3 | Hrvoje Bakran, rođen/a 06.03.1970, osobna iskaznica:
102622075, PU Zagrebačka
Zagreb, Tomašićeva 5 |
| 3 | - direktor |
| 3 | - zastupa društvo pojedinačno i samostalno |
| 3 | Dražan Plevko, rođen/a 05.01.1970, osobna iskaznica:
102918567, PU Zagrebačka
Zagreb, Pustoselina 11 A |
| 3 | - direktor |
| 3 | - zastupa društvo pojedinačno i samostalno |

TEMELJNI KAPITAL:
1 20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D004, 2008-07-11 10:43:40



Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

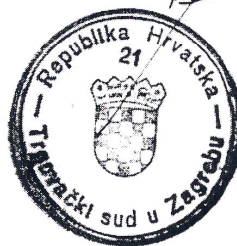
- 1 Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 27. svibnja 2002. godine.
- 2 Društveni ugovor od 27. svibnja 2003. god. izmijenjen je Odlukom osnivača od 26. travnja 2004. god. na način da se mijenja članak 3. Društvenog ugovora o sjedištu društva, članak 6. o predmetu poslovanja i članak 26. i 27. o upravi društva. Pročišćen tekst Društvenog ugovora od 26. travnja 2004. god. dostavljen u zbirku isprava.
- 3 Odlukom svih članova društva od 03.04.2008. godine promijenjen je u cijelosti Društveni ugovor od 26.04.2004. godine, posebno u dijelu koji se odnosi na članove društva, te je zajedno s učinjenim izmjenama dostavljen u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-02/5041-6	21.08.2002	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-04/4362-2	01.06.2004	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-08/4646-2	16.04.2008	Trgovački sud u Zagrebu

U Zagrebu, 11. srpnja 2008.

Ovlaštena osoba:





REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/17-07/39
Urbroj: 531-05-17-4
Zagreb, 06. rujna 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke URBANE TEHNIKE d.o.o. iz Zagreba, Vrbik 8a, zastupane po direktoru Draženu Plevko, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

I. **URBANE TEHNIKE d.o.o. iz Zagreba, Vrbik 8a, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacрта prijedloga svih prostornih planova i nacрта izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

URBANE TEHNIKE d.o.o. iz Zagreba, Vrbik 8a, podnijelo je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev i tijekom postupka priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je URBANE TEHNIKE d.o.o. iz Zagreba, registrirano za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlene ovlaštene arhitekture urbaniste :
- Dražan Plevko, dipl.ing.arh., ovlaštani arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 298,
- Zdravko Krasić, dipl.ing.arh., ovlaštani arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 296
- i Hrvoje Bakran, dipl.ing.arh., ovlaštani arhitekt urbanist, br.ovl. A-U 293,
- Za svakog od navedenih ovlaštenih arhitekata urbanista priloženo je :
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) nalijepljena je na zahtjevu i poništena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. URBANE TEHNIKE d.o.o., 10 000 Zagreb, Vrbik 8a
n/p Dražen Plevko, direktor
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/353

Urbroj: 505-04-16-2

Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu DRAŽENA PLEVKA, dipl.ing.arh., OIB: 36839772304, iz ZAGREBA, PUSTOSELINA 11A u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **DRAŽEN PLEVKO**, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, PUSTOSELINA 11A, pod rednim brojem **298**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista**, **DRAŽEN PLEVKO**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlašteni arhitekt urbanist** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, **DRAŽENU PLEVKU**, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Obrazloženje

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., iz ZAGREBA, PUSTOSELINA 11A podnio je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 25.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovanog sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je DRAŽEN PLEVKO:

- upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/91-01/1541, Urbroj: 314-01-99-1, od 16.11.1999. godine,
- da je položio stručni ispit dana 30.09.1999. godine,
- da je završio odgovarajući studij i stekao akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekao odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatio upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bio upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt i po toj osnovi obavljao poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovani je temeljem stečenih prava upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlašteni arhitekt urbanist, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00,

116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

Jurković



Dostaviti:

1. DRAŽEN PLEVKO, ZAGREB, PUSTOSELINA 11A
2. U Zbirku isprava Komore

RJEŠENJE

U imek ovlaštenik arhitekta arhitekta uopće je DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., u ZAGREBU, PUSTOSELINA 11A, dostavio molbu za izradu urbanističkog plana uređenja.

U imek u imek ovlaštenik arhitekta arhitekta DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., dostavio je molbu za izradu urbanističkog plana uređenja, a prema čl. 48. Zakona o prostornom uređenju, a prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

U imek u imek ovlaštenik arhitekta arhitekta DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., Komora arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

U imek u imek ovlaštenik arhitekta arhitekta DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., Komora arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

U imek u imek ovlaštenik arhitekta arhitekta DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., Komora arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

Dostaviti:

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh., u ZAGREBU, PUSTOSELINA 11A, dostavio je molbu za izradu urbanističkog plana uređenja, a prema čl. 48. Zakona o prostornom uređenju, a prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te prema čl. 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata.

URBANE TEHNIKE

d.o.o. za projektiranje i nadzor nad gradnjom
Vrbik 8A .10000 Zagreb-HR
MB.01659995 ZABA 2360000-1101613127

URED.Vrbik 8a, Zagreb
tel: 01-4444 100 / fax: 01-4444109
ut@u-t.hr / www.u-t.hr

RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE

Temeljem čl. 82. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) za odgovornog voditelja izrade

III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića

imenuje se:

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt urbanist

Imenovani zadovoljava uvjete članka 82. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17).

Direktor:
DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh.

Zagreb, kolovoz 2018.

Temeljem čl. 83. st. 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) izdaje se

**IZJAVA ODGOVORNOG VODITELJA IZRADE
III. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA**

kojom se potvrđuje da je Prijedlog III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gradišćanska - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića izrađen u skladu s:

1. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) i propisima donesenim na temelju navedenog Zakona,
2. Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13, 9/16 i 12/16-pročišćeni tekst).

Odgovorni voditelj:

DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt urbanist

Zagreb, kolovoz 2018.

I TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:1000, kako slijedi:

- mješovita namjena - pretežito poslovna - planska oznaka M2 (oker);
- površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka IS (bijela).

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ~~uvertane su dvije obvezne zelene površine~~ uvertana je jedna obvezna zelena površina u javnom korištenju (planska oznaka Z5-1 i ~~Z5-2~~ zeleno-žuta). ~~Ove obvezne zelene površine~~ Obvezna zelena površina u javnom korištenju sukladno članku 76. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba ~~uračunavaju~~ uračunava se u prirodni hortikulturno uređeni teren pripadajuće građevne čestice.

Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (M2) postojeće i planirane građevine su poslovne, stambeno - poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje).

Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine, poslovne, javne i društvene namjene). Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), mogu se graditi i uređivati prostori za:

- stanovanje,
- prateće sadržaje,
- javnu i društvenu namjenu,
- gradske robne kuće, hotele,
- rad,
- šport i rekreaciju,
- javne garaže,
- parkove i dječja igrališta.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, ne mogu se graditi opskrbeni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

Ovim planom je određen sljedeći odnos između površina poslovne i stambene namjene (nadzemno) za zone u području obuhvata Plana:

Zona		maksimalni ukupni nadzemni GBP (m ²)	stambeni GBP (procjena)		poslovni GBP	
			m ²	%	m ²	%
1.	A1	35.500	17.750 17.250	50,0 48,5	17.750 18.250	50,0 51,5
	A2	4.900	4.355 4.900	88,9 100,0	545 -	11,1 -
	B1	22.400	13.900	62,0	8.500	38,0
	B2	36.900	25.510	69,1	11.390	30,9
	Ukupno	99.700	61.515 61.560	61,7	38.185 38.140	38,3

2.	21.500	-	-	21.500	100,0
3.	2.800 3.280	-	-	2.800 3.280	100,0
Sveukupno	124.000 124.480	61.515 61.560	49,8 49,5	62.485 62.920	50,2 50,5

Zona nove gradnje (oznaka 1.) podijeljena je na četiri manje cjeline sukladno kartografskom prikazu broj 6. - Smjernice za gradnju građevina prema natječajnom radu:

- Lokacija A1. - Cankarova - Prilaz baruna Filipovića označava površinu za gradnju jugoistočno od križanja B1. Cankarove ulice i Prilaza baruna Filipovića;
- Lokacija Cankarova - Gradišćanska ulica označava površinu za gradnju sjeveroistočno od križanja Cankarove ulice i Gradišćanske ulice;
- Lokacija B2. - Gradišćanska ulica označava površinu za gradnju sjeverno od Gradišćanske ulice sve do zone gradskog projekta, a istočna granica je obuhvat Plana;
- Lokacija A2. - Prilaz baruna Filipovića označava površinu za gradnju južno od Prilaza baruna Filipovića, između zona 2. i 3. zapadno i istočne granice obuhvata Plana.

Navedene lokacije označene su na kartografskom prikazu broj 6. - Smjernice za gradnju građevina prema natječajnom radu.

~~Obvezne zelene površine~~ Obvezna zelena površina (oznaka Z5-1+Z5-2) hortikulturno ~~su uređene površine~~ je uređena površina u zoni nove gradnje (oznaka 1.) ~~koje trebaju~~ koja treba biti u javnom korištenju.

Na ~~obveznim zelenim površinama~~ obaveznoj zelenoj površini u javnom korištenju (Z5-1+Z5-2) dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, šetnica, prolaza za potrebe interventnih vozila, klupa, rasvjete i slično.

Obvezna zelena površina u javnom korištenju (oznaka Z5-1) dijelom je planirana kao vanjski prostor planirane dječje ustanove koja će se graditi u sklopu stambeno - poslovne građevine sjeverno od Z5-1.

~~Obvezna zelena površina u javnom korištenju (oznaka Z5-2) uredit će se temeljem projekta hortikulturnog uređenja uz valorizaciju postojećih stabala.~~

Otvoreni prostor za potrebe predškolske ustanove treba nakon izgradnje dječje ustanove izuzeti iz zelene površine u javnom korištenju te ograditi kao vanjski prostor predškolske ustanove.

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE POSLOVNIH GRAĐEVINA

Građevine isključivo poslovne namjene (upravne, uredske, trgovačke i uslužne namjene, ugostiteljske, poslovni hoteli i održavanje izložbi), unutar zone mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), planirane su u zoni nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) i zoni rekonstrukcije (oznaka 3.).

Građevne čestice formiraju se unutar zona nove gradnje od postojećih vlasničkih čestica i moraju imati površinu i oblik koji omogućava njihovo korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom, a obvezno moraju imati osiguran neposredan pristup s javnoprometne površine (postojeća ulica ili javnoprometna površina - trg ili ulica) najmanje širine 15,0 m, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda.

Površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) prikazane su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, na kojem je označena i zona nove

gradnje - gradski projekt (oznaka 2.), površine 5.740 m² i zona rekonstrukcije (oznaka 3.) površine 2.340 m².

Površina zone nove gradnje (oznaka 2.) i površina zone rekonstrukcije (oznaka 3.) identična je površini planiranih građevnih čestica u tim zonama.

Točna površina građevnih čestica iz prethodnog stavka određuje se na temelju parcelacijskog elaborata i dopuštena su manja odstupanja od površina navedenih u prethodnom stavku, s obzirom na to da su ove površine dobivene očitavanjem s karte.

2.1. Veličina građevine i izgrađenost građevnih čestica unutar zone nove gradnje (oznaka 2.) i zone rekonstrukcije (oznaka 3.)

Zona nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.)

U zoni nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) isključivo poslovne namjene mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene te drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Izgradnja u zoni nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) dopuštena je prema sljedećim uvjetima:

- površina zone nove gradnje (oznaka 2.) identična je obuhvatu gradskog projekta;
- planirane građevine su isključivo poslovne namjene (uredske, trgovačke, ugostiteljske i uslužne namjene, izložbeni prostori ili poslovni hoteli i slično);
- kolni pristup omogućen je iz Prilaza baruna Filipovića (ulaz - izlaz bez mogućnosti lijevih skretača);
- zona obuhvata gradskog projekta je ujedno i građevna čestica;
- za izgradnju na građevnoj čestici poslovnog tornja propisuju se sljedeći uvjeti:
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 15%;
- najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 10%;
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 3,75;
- najveći broj etaža građevina iznosi P+25 (dvadesetšest nadzemnih etaža);
- GBP za zonu zahvata 2. iznosi 21.500 m²;
- udaljenost poslovne građevine (poslovnog tornja) od građevina na susjednim građevnim česticama izvan obuhvata gradskog projekta može iznositi najmanje:
- 20,0 m od građevina koje se planiraju graditi zapadno od poslovnog tornja;
- 28,5 m od građevina koje se planiraju graditi južno od poslovnog tornja;
- 42,0 m od građevina koje se planiraju graditi istočno od poslovnog tornja; - 15,0 m od zgrade bivše jahaonice;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni nove gradnje 2., na vlastitoj građevnoj čestici, pri čemu se parkirališno garažna mjesta moraju izvesti podzemno;
- vanjski prostori unutar zone nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) treba biti obvezno u javnom korištenju te uređeni kao pješačke površine (trg) ili zelene površine u javnom korištenju;
- najmanji prirodni teren, hortikulturno uređen, nije propisan;
- sukladno odredbama članka 101. GUP-a grada Zagreba za gradnju građevine gradskog projekta obvezna je izrada programa i provođenje javnoga arhitektonskog natječaja u skladu s urbanističkim propozicijama koje su određene ovim planom.

Zona rekonstrukcije (oznaka 3.)

Građevina bivše jahaonice je ~~građena~~ **rekonstruirana** u skladu s propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07). ~~, a kako je njena namjena (proizvodnja i skladište) u većem dijelu protivna namjeni utvrđenoj GUP-om grada Zagreba, može se rekonstruirati uz sljedeće uvjete~~ Građevina bivše jahaonice **može se rekonstruirati uz sljedeće uvjete:**

- konačna namjena građevine je poslovna, ugostiteljsko - turistička ili umjetnička (galerija), odnosno njihove međusobne kombinacije;
- dopuštena je dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- dopušten je priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- za potrebe parkiranja potrebno je osigurati parkirališna mjesta na terenu u zoni rekonstrukcije po normativima GUP-a grada Zagreba za konačno odabranu namjenu;
- ako s obzirom na odabranu namjenu građevine nije moguće zadovoljiti sve parkirališne potrebe na pripadajućoj građevnoj čestici, preostali dio parkirališnim mjesta može biti realiziran na području zone nove gradnje 2. (gradski projekt) **ili se iznimno omogućuje uplata u Gradski proračun za nedostatna parkirališna mjesta;**
- najmanji prirodni teren, hortikulturno uređen, nije propisan;
- ~~— dopuštena rekonstrukcija građevine može se obaviti isključivo unutar postojećih gabarita građevine (nije dopuštena dogradnja ili nadogradnja);~~
- dopuštena rekonstrukcija, uključivo dogradnju i nadogradnju, moguća je do najviše etažnosti od P+3 s mogućnošću izgradnje galerije 2.kata;
- rekonstrukcijom, dogradnjom i nadogradnjom omogućava se proširenje sadržaja zgrade uz moguću gradnju novih zatvorenih i otvorenih volumena;
- izvan građevnih pravaca tj. gabarita postojeće građevine moguća je gradnja isključivo vanjskih stubišta i nenatkrivene terase s pripadajućim konstruktivnim dijelovima istih;
- dopušta se izgradnja otvorenog stubišta i nenatkrivene terase do granica parcele, a nenatkrivenu terasu moguće je graditi i izvan granica parcele prema javnoj površini;
- na terasi na krovu dozvoljava se izvedba zatvorenog volumena površine maksimalno 30,0 m² GBP-a za izvedbu komunikacije izlaska na krov (liftovi i stubišta i sl.), navedeni volumen mora biti skulpturalno oblikovan, sukladno rješenju rekonstrukcije cijele građevine;
- u zoni rekonstrukcije oznaka 3, sukladno predloženom autorskom prijedlogu S. Fujimota iz ožujka 2018. Definirani su parametri moguće intervencije i izvan izvornog gabarita uz potvrdu i prema posebnim uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode, pa se izmjena i dopuna plana u zoni rekonstrukcije (oznaka 3) odnosi samo na utvrđivanje uvjeta za realizaciju predmetnog zahvata na način kako ga je predložio autor idejnog rješenja. Ukoliko iz bilo kojih razloga nije moguće realizirati predloženi autorski projekt, uvjete rekonstrukcije koji će biti utvrđeni planom potrebno je dopuniti provedbom arhitektonsko-skulpturalnog natječaja za rekonstrukciju predmetnog kulturnog dobra u skladu s utvrđenim mjerama zaštite i konzervatorskim propozicijama;
- rekonstrukcija, **dogradnja, nadogradnja**, prenamjena, sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovšta te drugi zahvati mogu se obaviti isključivo sukladno uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

2.2. Način gradnje, veličina i smještaj građevnih čestica unutar zone nove gradnje (oznaka 2.) i zone rekonstrukcije (oznaka 3.)

Zona nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.)

U obuhvatu zone nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) moguća je gradnja nove samostojeće isključivo poslovne građevine.

Etažnost poslovne građevina (E) iznosi najviše 26 nadzemnih etaža.

Smještaj i etažnost građevine je prikazana na kartografskom prikazu broj 6. Smjernice za gradnju građevina prema natječajnom radu, koji je izrađen prema prvonagrađenom radu na pozivnom urbanističko - arhitektonskom natječaju.

Potreban broj PGM određuje se u skladu s normativima iz Odredbi za provođenje Plana 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže.

Parkirališno - garažna mjesta se moraju izvesti podzemno.

Zona rekonstrukcije (oznaka 3.)

U zoni rekonstrukcije (oznaka 3.) dopuštena je ~~isključivo~~ rekonstrukcija, ~~dogradnja i nadogradnja~~ građevine bivše jahaonice ~~u postojećim gabaritima~~ prema posebnim uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode, a konačna namjena građevine je poslovna, ugostiteljsko - turistička ili umjetnička (galerija), odnosno njihove međusobne kombinacije

~~Smještaj i etažnost građevine je prikazana na kartografskom prikazu broj 6. Smjernice za gradnju građevina prema natječajnom radu koji je izrađen prema prvonagrađenom radu na pozivnom urbanističko - arhitektonskom natječaju.~~

Potreban broj PGM određuje se u skladu s normativima iz Odredbi za provođenje Plana 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže i ~~prometnoj studiji~~.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata Plana nisu posebno izdvojene površine za javne i društvene namjene, već su planirane na području zone nove gradnje (oznaka 1.) kao podnamjena.

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), u prizemlju građevina u zoni nove gradnje (oznaka 1.) u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana potrebno je predvidjeti površinu za smještaj predškolske ustanove sa 6 odgojnih skupina, za što je potrebno urediti i vanjski dio građevne čestice (otvoreni prostor za potrebe predškolske ustanove).

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) unutar zone nove gradnje 1. u jugoistočnom dijelu obuhvatu Plana moguća je izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u sklopu stambeno - poslovne građevine prema posebnom programu.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENO - POSLOVNIH GRAĐEVINA

Stanovanje je planirano na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) u zoni nove gradnje (oznaka 1.).

U svim je građevinama moguća gradnja više podzemnih etaža. Konačni broj podzemnih etaža će biti određen lokacijskom dozvolom.

Na građevnim česticama unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) u zoni nove gradnje (oznaka 1.) planiran je sljedeći odnos između građevinskih (bruto) površina zgrada poslovne i stambene namjene (nadzemno):

Zona		maksimalni ukupni nadzemni GBP (m ²)	stambeni GBP (procjena)		poslovni GBP	
			m ²	%	m ²	% (minimalno)
1.	A1	35.500	17.750 17.250	50,0 48,5	17.750 18.250	50,0 51,5
	A2	4.900	4.355 4.900	88,9 100,0	545 -	11,1 -
	B1	22.400	13.900	62,0	8.500	38,0
	B2	36.900	25.510	69,1	11.390	30,9
	Ukupno	99.700	61.515 61.560	61,7	38.185 38.140	38,3

4.1. Veličina i izgrađenost građevnih čestica unutar zone nove gradnje (oznaka 1.)

Građevne čestice formiraju se unutar zona nove gradnje (oznaka 1.) od postojećih vlasničkih čestica i moraju imati površinu i oblik koji omogućava njihovo korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom, a obvezno moraju imati osiguran neposredan pristup s javnoprometne površine (postojeća ulica ili javnoprometna površina - trg ili ulica) najmanje širine 15,0 m, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda.

Površina mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) prikazana je na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, na kojem su označene i granice zone nove gradnje (oznaka 1.), površine od 35.810 m². Površina zone dobivena je očitovanjem s karte te su moguća manja odstupanja od navedene površine.

4.2. Način gradnje, veličina i smještaj građevina unutar zona nove gradnje (oznaka 1.)

Izgradnja na građevnim česticama u zoni nove gradnje (oznaka 1.) dopuštena je prema sljedećim uvjetima:

- najveća dopuštena izgrađenost građevnih čestica iznosi 60%, a na uglovima (ugao Gradišćanske ulice i Cankarove ulice te ugao Gradišćanske ulice i Prilaza baruna Filipovića) do 80%;
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{in}) nadzemno iznosi 2,83;
- najmanji koeficijent iskoristivosti (k_{in}) nadzemno iznosi 1,50;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 2.000 m² (iznimno, površine građevnih čestica trafostanica mogu imati najmanju površinu od 35 m²);
- najveća površina građevne čestice iznosi 15.000 m²;
- najmanji broj etaža građevina iznosi P+4 (pet nadzemnih etaža);
- najveći broj etaža građevina iznosi P+8 (devet nadzemnih etaža);
- unutar zone nove gradnje (oznaka 1.) u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana predviđena je izgradnja predškolske ustanove u prizemlju stambeno - poslovne građevine za djelovanje 6 odgojnih skupina (cca 800 m² GBP-a);
- unutar zone nove gradnje (oznaka 1.) u jugoistočnom dijelu obuhvatu Plana moguća je izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u sklopu stambeno - poslovne građevine prema posebnom programu;

- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni nove gradnje 1., na vlastitoj građevnoj čestici, isključivo u podzemnim etažama;
- ~~obvezni regulacijski pravci prema Cankarevoj i Prilazu baruna Filipovića su ujedno i maksimalni građevni pravci nove gradnje, uključujući i sve istake;~~
- građevni pravac je zamišljeni pravac na kojem se obvezno smješta najmanje 60% širine pročelja građevine;
- izvan obveznih građevnih pravaca prikazanih na kartografskom prikazu 4. Način gradnje nije moguće graditi balkone, lođe istake i sl.;
- izvan maksimalnih građevnih pravaca prizemlja prikazanih na kartografskom prikazu 4. Način gradnje moguće je graditi balkone, lođe, istake i sl. tako da u višim etažama budu konzolno izbačeni izvan tog pravca najviše 1,2 m i ukupna dužina istaka može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine, s tim da se što manje sužava pravo pogleda na susjednu građevinu;
- minimalna udaljenost **nadzemnih dijelova** građevine od međa pripadajuće građevne čestice izvan obuhvata Plana **osim od** javnoprometnih površina (ulica, trg) iznosi $h/2$;
- minimalna međusobna udaljenost **nadzemnih dijelova** građevina u zoni iznosi 15,0 m;
- obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo;
- planirana obvezna zelena površina u javnom korištenju (oznaka Z5-1) dijelom će biti korištena kao vanjski prostor planirane dječje ustanove koja će se graditi u sklopu stambeno - poslovne građevine sjeverno od Z5-1;
- potrebno je ~~valorizirati postojeća stabala te~~ izraditi projekt hortikulturnog uređenja ~~obvezne~~ zelene površine u javnom korištenju (~~oznake Z5-2~~) sa sadržajima za odmor i šetnju;
- na obveznim zelenim površinama u javnom korištenju (oznake Z5-1 ~~i Z5-2~~) dopuštena je izgradnja šetnica, prolaza za potrebe interventnih vozila, klupa, rasvjete i trafostanica (pod uvjetom da su ograđene i na propisanoj udaljenosti od vanjskog prostora na kojima borave djeca - vanjskog prostora predškolske ustanove);
- obvezne zelene površine u javnom korištenju (oznake Z5-1 ~~i Z5-2~~) su zelene hortikulturno uređene površine unutar građevnih čestica u zoni nove gradnje (oznaka 1.) koje treba urediti sadnjom visokog i parternog zelenila autohtonim vrstama te opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme;
- na površinama mješovite namjene u sklopu uređenja građevne čestice potrebno je osigurati površine igrališta za djecu:
 - do 6 godina - 4 m² po djetetu;
 - od 7 do 18 godina - 2 m² po djetetu;
- u zoni kazete oznake B2 najveća površina građevne čestice može biti i veća od 15.000 m²;
- u zoni kazete oznake B2 najveći koeficijent iskoristivosti (k_{in}) nadzemno može biti do 2,85;
- u zoni kazete oznake B2 najveća nadzemna izgrađenost građevne čestice iznosi do 60%;
- u zoni kazete oznake B2 najveća podzemna izgrađenost građevne čestice iznosi do 80%;
- u zoni kazete oznake B2 omogućava se ugradnja opreme - pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa koji su u funkciji sadržaja u osnovnoj zgradi i kojemu je namijenjena građevina;
- oprema se može smjestiti na krov ili na ostatku parcele, izvan građevinskog pravca i može biti natkrivena;

- oprema ne ulazi u tlocrtni izgrađenost parcele i sl.

Obvezne zelene površine u javnom korištenju (Z5-1 i ~~Z5-2~~)

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) u zoni nove gradnje (oznaka 1.), dijelom na prostoru sadašnje zelene površine (sjeverno od upravne zgrade TKZ-a) planirana je obvezna zelena hortikulturno uređena površina u javnom korištenju unutar građevnih čestica u zoni nove gradnje (oznaka 1.) koju treba urediti kao površinu u javnom korištenju i koja će biti oblikovana planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjena šetnji i odmoru građana.

U sklopu obvezne zelene površine u javnom korištenju iz prethodnog stavka potrebno je osigurati površine igrališta za djecu:

- do 6 godina - 4 m² po djetetu;
- od 7 do 18 godina - 2 m² po djetetu.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Infrastrukturni sustavi su površine na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne javne prometne građevine zbog proširenja Cankarove ulice.

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Ulična mreža na području obuhvata Plana će se graditi, odnosno rekonstruirati u skladu s kartografskim prikazom 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. Cestovni promet, čiji su sastavni dio karakteristični profili prometnica u mjerilu 1:500.

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata podrazumijeva regulaciju (proširenje) Cankarove ulice do ruba zone nove gradnje (oznaka 1.), dok ostale obodne ulice ostaju uglavnom nepromijenjene.

Intervencija na Prilazu baruna Filipovića odnosi se na proširenje južne granice kolnika kako bi se dobila nova traka za desno skretanje. Nove prometne površine planiraju se isključivo u obliku prilaza podzemnim garažama na rubovima parcela.

Kartografskim prikazom 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. Cestovni promet, određen je sustav obodnih prometnica prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za grad, tj. prometnice su rangirane kao glavne gradske i gradske ulice.

Obodne ulice područja obuhvata: Cankarova ulica je gradska ulica, dok su Prilaz baruna Filipovića i Gradišćanska glavne gradske ulice.

Karakteristični presjeci navedenih ulica dani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. Cestovni promet.

Konačno oblikovanje ulica, uz moguća manja odstupanja rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila kao posljedica detaljnoga tehničkog rješavanja, definirat će se urbanističko - tehničkim uvjetima, odnosno lokacijskom dozvolom.

Građevine koje će se graditi uz ulicu koja ima značaj javne ceste ne smiju biti na udaljenosti manjoj od udaljenosti određene propisom o javnim cestama.

Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Autobusno stajalište potrebno je opremiti nadstrešnicom s klupom, te odgovarajućom urbanom opremom.

5.1.1. Parkirališta i garaže

Potreban broj PGM za druge namjene određuje se na 1.000 m² bruto - izgrađene površine, i to ovisno o namjeni prostora u građevini, u skladu sa sljedećim normativima:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST
Stanovanje	1,3 PGM / stan ili 15 PM / 1.000 m ² GBP (uzima se u obzir kriterij koji osigurava više PGM)
Uredski poslovni prostor	15 PM / 1.000 m ² GBP
Trgovine	30 PM / 1.000 m ² GBP
Ugostiteljstvo	40 PM / 1.000 m ² GBP
Predškolska ustanova	1 PM / 1 jedinicu
Socijalne ustanove	1 PM / 2 zaposlena u smjeni
Natkriveni prolazi i trijemovi Proizvodnja, skladišta i sl.	8 PM / 1.000 m ² GBP
izložbeni/multifunkcionalni kulturno umjetnički prostor	10 PM / 1.000 m ² GBP

~~Za stanovanje se primjenjuje kriterij koji osigurava veći broj PGM.~~

Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti iz tablice odredit će se po jedan PGM za:

- hotele i pansionere na svake dvije sobe;
- ugostiteljsku namjenu na 4 - 12 sjedećih mjesta;
- predškolske ustanove, za jednu grupu djece.

Propisan broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar svake pojedine građevne čestice unutar zone nove gradnje (oznaka 1. i 2.), s tim da je smještaj planiran isključivo u podzemnim etažama.

Iznimno, smještaj propisanog broja parkirališno - garažnih mjesta za građevinu u zoni rekonstrukcije (oznaka 3.) planiran je u nivou terena, a ukoliko će zbog konačne namjene građevine trebati osigurati povećani broj parkirališnih mjesta, preostali dio parkirališnih mjesta može biti realiziran na području zone nove gradnje 2. (gradski projekt) ili se iznimno omogućuje uplata u Gradski proračun za nedostatna parkirališna mjesta.

Parkiranje uz ulicu maksimalno vodi računa o postojećem drvoredu u Gradišćanskoj ulici, dok se u Cankarovoj ulici predlaže sadnja novog drvoreda prema tvorničkom pogonu "Plive" kako bi se osigurala djelomična vizualna i zvučna barijera novoga stambenog naselja.

Od ukupnog broja parkirališnih mjesta najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Planom se predviđa uređenje trga koji će povezivati poslovni toranj sa zgradom biše jahaonice, a koji će se nalaziti u zoni nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.).

Površina trga treba biti riješena bez pješačkih barijera, s dostatnim vatrogasnim operativnim širinama i pristupima, uz sadnju zelenila i obradu plohe plemenitim prirodnim materijalima (cigla, kamen i sl.).

5.1.3. Uvjeti za osiguranje nesmetanog kretanja osoba smanjene pokretljivosti

Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu teškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim površinama.

Sve prometne pješačke površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih i urbanističkih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe smanjene pokretljivosti moraju se ugraditi skošeni rubnjaci.

Za automobile osoba s invaliditetom na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran ili predškolsku ustanovu.

U provedbi Plana potrebno je primjenjivati posebne propise, normative i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijskog sustava

Telekomunikacijska mreža će se graditi u koridorima prometnica u pješačkim hodnicima izvodima iz postojećih zdenaca uz Prilaz baruna Filipovića.

Planom su određene površine i koridori za rekonstrukciju i gradnju distributivne kanalizacije.

Distributivnu kanalizaciju treba graditi montažnim betonskim zdencima i PVC cijevima profila Ø 100, Ø 50 i Ø 40 mm, u koje će uvlačiti telekomunikacijske kabele različitog kapaciteta i namjene.

Prema Zakonu o telekomunikacijama treba dodati minimalno dvije cijevi koje će se koristiti za prijenos radijskih, TV i drugih signalnih kabela, a jedna od njih je rezervna. Postojeće i planirane građevine i mreže telekomunikacija prikazane su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Energetski sustav.

U cilju proširenja i pokrivanja mreže pokretne telefonije postava uređaja moguća je na zgradama visine od P+8 do P+25.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Energetski sustav

Planom se određuje plinifikacija cjelokupnog područja obuhvata prirodnim plinom niskotlačnom mrežom plinovoda priključkom na postojeće plinovode NTP d 225 u Prilazu baruna Filipovića i Cankarevoj ulici.

Predložene trase plinovoda osigurale su minimalnu sigurnu udaljenost od zgrada pri paralelnom vođenju od 1,0 m, te od drugih vodova komunalne infrastrukture 1,0 m u skladu s Odlukom o minimalnim sigurnosnim udaljenostima za plinovode i kućne plinske priključke.

Postojeći visokotlačni plinovod VTP DN 300 u Prilazu baruna Filipovića je udaljen cca 18,0 m od planiranih građevina.

Svaka građevina imat će zasebni niskotlačni kućni priključak koji završava glavnim zaporom smještenim u ormariću na fasadi građevine ili iznimno unutar građevine, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

Postojeća i planirana mreža plinoopskrbe prikazane su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.b. Energetski sustav. Iako je za cijelo područje obuhvata Plana osigurana plinska mreža, ovim se planom omogućuje za velike potrošače priključak na parovod.

Postojeći parovod unutar obuhvata plana i parovod u Cankarevoj ulici treba se preložiti u pješačke hodnike Prilaza baruna Filipovića i Cankareve ulice.

Elektroenergetska potrošnja procijenjena je na temelju bruto razvijenih površina pojedinih zona, njihove namjene i sadržaja. Na temelju analize buduće elektroenergetske potrošnje koju su diktirali sadržaji u pojedinim prostornim cjelinama, izveden je jedinični parametar potreba za električnom energijom.

Prema gore navedenoj analizi može se zaključiti da će se taj parametar kretati u granicama 0.014 kW/ m^2 - $0,055 \text{ kW/ m}^2$ bruto razvijene površine.

Na temelju pokazatelja, izvedene kvadrature građevina i uzimajući u obzir to da će se u predviđenim zgradama djelomično ili u cijelosti koristiti plin, klimatizacija i toplovodna mreža, izrađena je raspodjela elektroenergetskih potreba po pojedinim zonama.

Rezultati procjene plana pokazuju da se ukupna elektroenergetska potrošnja na području zahvaćenom razradom može očekivati u redu veličine: oko 4,5 MW i 25 GWh/g.

Građevne čestice transformatorskih stanica načelno su određene, a njihov će se točni položaj odrediti idejnim rješenjem u postupku izdavanja lokacijske dozvole. Trase za polaganje svih kabela (SN, NN i kabeli javne rasvjete) vode se u pješačkim hodnicima obodnih prometnica i pješačkim stazama unutar obuhvata Plana. Na koridorima elektroenergetskih kabela nije dopuštena sadnja visokog raslinja.

Građevne čestice planiranih trafostanica koje su označene na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Energetski sustav, u mjerilu 1:1.000, trebaju imati minimalne dimenzije, odnosno minimalnu površinu:

- TS1 - min. dimenzije 7,0 x 7,0 m, min. površina $49,0 \text{ m}^2$
- TS2 - min. dimenzije 6,0 x 8,0 m, min. površina $48,0 \text{ m}^2$
- TS3 - min. dimenzije 5,0 x 7,0 m, min. površina $35,0 \text{ m}^2$.

Sve ulice, trгови i parkovi bit će osvijetljeni postavljanjem visokih i niskih stupova javne rasvjete u skladu s namjenom pojedinog prostora.

Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Sve prometne površine, uključujući pješačke šetnice i pješačke trgove, trebaju biti rasvijetljeni u klasi javne rasvjete koja odgovara njihovoj prometnoj funkciji, odnosno namjeni.

Prema preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom određena je klasa javne rasvjete C3 (M4) za kolnik i klasa P4 za pješačke staze.

Za sve pješačke ulice i trgove te parkove, javna rasvjeta dizajnirat će se i odrediti u sklopu projekta uređenja parkovnih i

zelenih površina elaboratom za lokacijsku dozvolu.

Elektroenergetsko napajanje javne rasvjete izvest će se iz ormarića javne rasvjete koji su postavljeni uz pripadne trafostanice.

Doseg javne rasvjete bit će u opsegu pojedinih elektroenergetskih zona, odnosno unutar potrošačkih područja pojedinih trafostanica. Kabeli javne rasvjete bit će tipski kojima se koristi DP Elektra Zagreb (PP00-A 4x25 mm²).

Vodnogospodarstveni sustav

Potrebne količine vode osiguravaju se spajanjem na postojeće magistralne vodoopskrbne cjevovode u Gradišćanskoj ulici profila Ø500 mm i Prilazu baruna Filipovića Ø250 mm. Vodoopskrbna mreža mora osigurati sanitarne i protupožarne količine vode te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu.

Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih površina na udaljenosti od točke štice prostora maksimalno 80,0 m i ne manje od 5,0 m; u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/06).

Vodoopskrbna mreža predložena je prstenasto zatvorena, a situacijski smještena u kolniku ili požarnom putu. Postojeća i planirana mreža prikazane su na kartografskim prikazima 2.b. i 2.c.

Odvodnja oborinskih i otpadnih voda omogućit će se izgradnjom novih kanala u Cankarevoj i Gradišćanskoj ulici u kolnicima navedenih prometnica koje će preuzeti kolektor u Fallerovom šetalištu.

6. UVJETI UREĐENJA OBVEZNIH ZELENIH POVRŠINA U JAVNOM KORIŠTENJU

Planom se kroz mjerilo planiranih građevina i kroz stvaranje javnih prostora unutar zahvata u najvećoj mjeri respektiraju postojeće kvalitetne zelene površine (drvoredi uz Prilaz baruna Filipovića i Gradišćansku ulicu i zelena površina iza upravne zgrade TKZ-a).

Zelenu površinu iza upravne zgrade TKZ-a treba kvalitetno urediti za javno korištenje sadnjom visokog i parternog zelenila autohtonim vrstama te opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme (javna rasvjeta, klupe za sjedenje, koševi za otpatke, nadstrešnice i druge elemente urbanog mobilijara).

7. 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, te odredbama ovog plana.

Zaštita prirodnih vrijednosti

Planom se zadržava drvored breza u Prilazu baruna Filipovića, drvored platana u Gradišćanskoj ulici te ~~u najvećoj mjeri postojeća zelena površina sjeverno od upravne zgrade TKZ-a, kao i~~ stablo platane u sjevernom dijelu obuhvata Plana.

Planom se predviđa:

- u sklopu izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju građevina ~~uz obveznu zelenu površinu u javnom korištenju (oznaka Z5-2)~~ potrebno je ~~napraviti valorizaciju postojećih stabala~~ na prostoru iza sadašnje upravne zgrade TKZ-a ~~te~~ izraditi projekt hortikulturnog uređenja spomenute zelene površine sa sadržajima za odmor i šetnju (šetnice, klupe, rasvjeta i drugo);
- uz Gradišćansku ulicu treba produžiti postojeći drvored prema istoku, uz sadnju grmlja u više nivoa radi zaštite od aeroonečišćenja i smanjenja buke u planiranim građevinama uz Gradišćansku ulicu.

Zaštita kulturno - povijesnih vrijednosti

Zaštita kulturno - povijesnih cjelina prikazana je na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Zgrada jahaonice bivše Konjaničke vojarne je kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Registra Z-2393.

Prema utvrđenom sustavu mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara, kao što je navedeno u Polazištima, planira se očuvati građevinu nekadašnje jahaonice uz Prilaz baruna Filipovića te je afirmirati uklapanjem u novo prostorno rješenje prenamjenom u sadržaje primjerene njenim graditeljskim i oblikovnim karakteristikama.

Konzervatorskim propozicijama utvrđen je sljedeći sustav mjera zaštite:

- građevinu je potrebno očuvati, što podrazumijeva obnovu i sanaciju izvornoga građevnog korpusa, fasadne opne, konstruktivnih i prostornih karakteristika;
- dopušta se mogućnost prenamjene, rekonstrukcije, **dogradnje**, **nadogradnje** i preinaka ~~unutar postojećih gabarita~~, radi prilagodbe za novu namjenu, te uz

- poštivanje bitnih izvornih/postojećih konstruktivnih i oblikovnih elemenata i obilježja;
- za intervencije na građevini potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite nadležnog tijela zaštite.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

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

Pri postupanju s otpadom planira se izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje otpada u svrhu 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.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ I OSTALE MJERE ZAŠTITE

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, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

Mjere čuvanja i poboljšanja kvalitete voda na području obuhvata odnose se posebno na gradnju sustava odvodnje otpadnih voda, s ciljem zaštite podzemnih voda na području Grada Zagreba.

Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka ima za cilj 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 (tehnoški procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema posebnim propisima o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

Smanjenje prekomjerne buke planira se prema posebnim propisima, čime se onemogućuje nastajanje prekomjerne buke pri lociranju građevina, sadržaja ili namjena, te smanjuje prekomjerna buka u dopuštene granice.

Planski se sadnjom i zadržavanjem visokog zelenila prema izvorima moguće buke (Željeznica i Pliva) stvara zaštitni tampon. Također arhitektonsko-građevinskim rješenjima će se postići dobra izolacija prema spomenutim izvorima vanjske buke.

Mjere zaštite od požara

Dovoljne količine vode za gašenje požara potrebno je osigurati odgovarajućim dimenzioniranjem planirane i rekonstrukcijom postojeće javne vodovodne mreže s mrežom vanjskih hidranata u skladu s važećim propisima.

Vanjske (ulične) hidrante potrebno je projektirati i izvoditi kao nadzemne. Vatrogasni pristupi osigurani su po svim javnim prometnim površinama, a dodatni vatrogasni pristupi i površine za rad vatrogasne tehnike mogu se uređivati temeljem lokacijskih dozvola u skladu s posebnim propisima.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u skladu s posebnim propisima.

Potrebno je primjenjivati minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih srednjotlačnih plinovoda koji će se projektirati i graditi u području obuhvata Plana ili u njegovom kontaktnom području.

Svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara dotok plina za dotičnu građevinu, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

10. MJERE ZAŠTITE I SKLANJANJA

Na području obuhvata Plana predviđena je provedba mjera zaštite pučanstva od prirodnih i civilizacijskih katastrofa u skladu s odredbama posebnih propisa koje uređuju ovo područje.

~~Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite:~~

- ~~- za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite, i to osnovne zaštite otpornosti 100 kPa;~~
- ~~- sva skloništa moraju biti projektirana, izvedena i opremljena u skladu s posebnim propisom;~~
- ~~- skloništa za stambeno-poslovni blok planirati u sklopu pojedinih zahvata u prostoru u sklopu građevina (kao najniže podzemne etaže);~~
- ~~- sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe uz suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, a u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.~~

~~Broj mjesta u skloništima za stambeno-poslovne građevine određuje se prema veličini građevine, odnosno skupine građevina u sklopu pojedinih zona nove gradnje, uz normativ 1 sklonišno mjesto / 50 m² GBP-a stambene namjene te normativa da 2/3 zaposlenih u najvećoj smjeni trebaju imati mjesta u skloništima, pri čemu se broj zaposlenih procjenjuje po normativu 1 zaposleni / 50 m² površine poslovne namjene.~~

~~Za potrebe sklanjanja potrebno je okvirno osigurati ukupno oko 1.800 sklonišnih mjesta (1.250 za potrebe stanara i oko 550 za zaposlene).~~

~~U obuhvatu Plana predviđena je izgradnja ukupno 1.800 sklonišnih mjesta u 4 skloništa osnovne zaštite, kapaciteta po 450 sklonišnih mjesta u podzemnim etažama, i to:~~

- ~~- zona nove gradnje (oznaka 1.) - 3 skloništa kapaciteta po 450 mjesta, ukupno 1.350 mjesta;~~
- ~~- zona nove gradnje (oznaka 2.) - 1 sklonište kapaciteta 450 mjesta, ukupno 450 mjesta.~~

~~Gradnja planiranih skloništa osnovne zaštite (ukupno 1.800 sklonišnih mjesta) predviđena je u sklopu građevina, i to:~~

- ~~- zona 1. - 4 skloništa, svako kapaciteta po 300 mjesta, ukupno 1.200 mjesta;~~
- ~~- zona 2. - 2 skloništa, kapaciteta po 300 mjesta, ukupno 600 mjesta.~~

~~Kako se radi o urbanističkom planu uređenja (UPU), a ne o detaljnom planu uređenja (DPU), točan proračun i smještaj skloništa moguće je odrediti tek kada se budu znali stvarni korisnici poslovnih prostora pri ishodu lokacijskih dozvola za građevine. Do tada je proračun moguć jedino okvirno na razini dijelova naselja bez oznaka točnih lokacija.~~

~~Mirnodopska namjena skloništa mora respektirati funkcionalnost skloništa i omogućiti redovito održavanje skloništa, ne smije u znatnijoj mjeri umanjiti kapacitet skloništa, te sprečavati ili usporavati pristup u sklonište.~~

Za provođenje mjere sklanjanja 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.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

11.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja i urbanističko - arhitektonskih natječajâ

Sukladno odredbama članka 101. GUP-a grada Zagreba za gradnju građevina viših od 9 etaža određenih ovim planom obvezna je izrada programa i provođenje javnoga arhitektonskog natječaja u skladu s urbanističkim propozicijama koje su određene ovim planom.

Sukladno odredbi iz stavka 1. ovog članka, obveza izrade programa i provođenje javnoga arhitektonskog natječaja propisano je za zonu nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.).

Ovim se planom određuju sljedeće urbanističke propozicije za javni arhitektonski natječaj za zonu nove gradnje - gradski

projekt (oznaka 2.):

- površina zone natječajnog rada identična je obuhvatu gradskog projekta;
- planirani sadržaji će biti detaljno određeni programskim zadatkom;
- kolni pristup omogućen je iz Prilaza baruna Filipovića (ulaz - izlaz bez mogućnosti lijevih skretača);
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 3,75;
- najveći broj etaža građevina iznosi P+25 (dvadesetšest nadzemnih etaža);
- GBP za zonu zahvata 2. iznosi cca 21.500 m²;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni nove gradnje 2., na vlastitoj građevnoj čestici, pri čemu se parkirališno garažna mjesta moraju izvesti podzemno;
- vanjski prostori trebaju biti obvezno u javnom korištenju te uređeni kao pješačke površine (trg) ili zelene površine u javnom korištenju;
- oblikovanje građevine treba izvesti suvremenim materijalima;
- prizemlje građevine i zadnja etaža trebaju biti u javnom korištenju (javni sadržaji, ugostiteljstvo i slično);
- ~~u podzemnim etažama treba projektirati dvonamjensko sklonište kapaciteta 2 x 300 mjesta (ukupno 600 mjesta).~~

građevinu poslovnog tornja, s obzirom na njenu visinu i dominantnost u prostoru, potrebno je koncipirati kao građevinu vrlo visokog standarda izvedbe i opreme.

11.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

U obuhvatu Plana ne mogu se graditi građevine čija je namjena protivna planiranim namjenama.

Do privođenja planiranoj namjeni građevine koje su protivne planiranoj namjeni i propisanim uvjetima gradnje i uređenja mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim gabaritima i s dosadašnjom namjenom.

II GRAFIČKI DIO

1. Korištenje i namjena površina	M 1:1000
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.A.Cestovni promet	M 1:1000
2.B.Energetski sustav	M 1:1000
2.C.Vodnogospodarski sustav	M 1:1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	
3.A.Uvjeti korištenja	M 1:1000
3.B.Oblici korištenja	M 1:1000
4. Način i uvjeti gradnje	M 1:1000
SMJERNICE ZA GRADNJU GRAĐEVINA PREMA NATJEČAJNOM RADU	

III OBVEZNI PRILOZI

OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja obuhvata plana u prostoru grada Zagreba

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Prostorni obuhvat plana

Obuhvat izrade III. Izmjena i dopuna UPU-a "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" određen je kartografskim prikazom GUP-a Grada Zagreba 4. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.b. - Procedure urbano - prostornog uređenja. Prostor obuhvaćen ovim planom je gotovo cijeli blok (osim manjeg istočnog dijela), omeđen ulicama Baruna Filipovića, Cankarovom i Gradišćanskom te Selskom cestom. Ukupna površina obuhvata Izmjena i dopuna UPU-a iznosi 4,48 ha.

1.1.1.2. Povijesni razvoj

Područje obuhvata plana nekad je predstavljalo prostor u kojem su bili locirani industrijski pogoni (TKZ). Zbog izmijenjenih tehnološki i prostorno zahtjevnijih procesa proizvodnje najveći dio industrijskih postrojenja je srušen.

1.1.1.3. Karakteristike prirodnog prostora

Teren na području obuhvata izmjena i dopuna UPU-a "Gradišćanska – Cankarova – Ulica baruna Filipovića" je gotovo ravan, s rasponom visinskih kota od 123,32 m n.v. na sjeveru do 121,14 m n.v. na krajnjem jugozapadnom dijelu obuhvata. Lokacija nalazi unutar zone očekivanog potresa VIII° MCS. Prema podacima Hrvatskih voda nivo visokih voda na promatranoj lokaciji iznosi 107,5 m n.v.

1.1.1.4. Postojeća izgradnja i parcelacija

Posebnu značajku razvoja ovog prostora čini transformacija "stare industrije". Uklanjanjem svih pogonskih građevina TKZ-a i UNITAS-a otvara se prostor za realizaciju sadržaja visokog urbanog standarda na atraktivnoj gradskoj poziciji.

1.1.2. Prostorno - razvojne značajke

Dio obuhvata Plana u kojem se nalazi planirani poslovni toranj se temeljem odredbi GUP-a Grada Zagreba smatra gradskim projektom (prenamjena stare industrije i gradnja građevina viših od 9 etaža), te su za područje gradskog projekta važećim Planom određeni posebni uvjeti za njegovu izgradnju, koji se ovim izmjenama Plana ne mijenjaju.

- na prostoru gradskog projekta se predviđa izgradnja nove visoke građevine - poslovnog tornja, visine 26 nadzemnih etaža (P+25), pri čemu najveća izgrađenosti građevne čestice poslovnog tornja može iznositi 15% a najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) do 3,75
- građevinu poslovnog tornja, s obzirom na njenu visinu i dominantnost u prostoru, potrebno je koncipirati kao građevinu vrlo visokog standarda izvedbe i opreme
- kolni pristup omogućen je iz Ulice baruna Filipovića (ulaz - izlaz bez mogućnosti lijevih skretača)
- garažno – parkirališna mjesta treba osigurati u podzemnim etažama
- glavni pješački pristup građevini zadržava se iz Ulice baruna Filipovića.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Prometni sustav

Područje obuhvata plana omeđuju tri gradske ulice: Ulica baruna Filipovića, Cankarova i Gradišćanska ulica. Obuhvat Plana je opremljen prometnom i komunalnom infrastrukturom:

- magistralna telekomunikacijska mreža provedena je u sjevernom pješačkom hodniku Ulice baruna Filipovića iz ATC ČRNOMEREC
- DTK mreža izvedena je iz zdenca na Selskoj ulici južnim pješačkim hodnikom Ulice baruna Filipovića

- magistralni vodoopskbnji cjevovodi profila $\varnothing$ 700 mm i $\varnothing$ 500 mm prolaze Selskom ulicom od kojih se prema zapadu Gradišćanskom ulicom odvaja cjevovod profila $\varnothing$ 500 mm, a Ulicom baruna Filipovića cjevovodi profila $\varnothing$ 250 mm i $\varnothing$ 80 mm
- u obodnim prometnicama izgrađena je kanalska mreža i to: u Ulici baruna Filipovića kanal profila $\varnothing$ 60/90 cm, u Cankarovoj ulici su četiri kanala profila $\varnothing$ 40/60 cm, dva kanala profila $\varnothing$ 60/90 cm i kanal profila $\varnothing$ 70/105, a u Gradišćanskoj su u funkciji kanali profila 70/105 i 60/90 cm te napušten kanal profila 70/105 cm.
- srednjonaponska i niskonaponska mreža, te instalacije javne rasvjete položene su uglavnom u pješačkim hodnicima Ulice baruna Filipovića, Cankareve ulice i Gradišćanske ulice
- u Ulici baruna Filipovića postoji visokotlačni plinovod VTP DN 300
- u obuhvatu plana postoji transformatorska stanica TS 690 iz koje su kabeli položeni u dvorištu TKZ-a
- postoje kućni priključci građevina koji su opskrbljeni iz niskotlačne plinske mreže izgrađene kako slijedi: NTP d 225 u Ulici baruna Filipovića, NTP d 225 u Cankarovoj ulici te NTP d 63 u Gradišćanskoj, kao kućni priključak
- izvršena je rekonstrukcija i izmještanje magistralnog industrijskog parovoda koji je bio položen od Selske do Cankareve ulice preko dvorišta tvornice.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.3.1. Zaštita prirodne baštine

Područje obuhvata Plana se ne nalazi unutar područja zaštite prirodne baštine. Unatoč tome, postojeća zelena površina iza upravne zgrade TKZ-a će se projektom hortikulturnog uređenja valorizirati. Evidentirani dijelove prirode (spomenik parkovne arhitekture - PA) - drored breza u Ulici baruna Filipovića i drored platana u Gradišćanskoj ulici štite se mjerama zaštite određenim GUP-om grada Zagreba.

1.1.3.2. Zaštita kulturne baštine

Gradski Zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode je donio rješenje o stavljanju pod preventivnu zaštitu zgrade nekadašnje jašione, a prostorne međe njene zaštite određene su njezinom tlocrtnom površinom. Zgrada jašione izdvaja se zbog vrijednosti i prepoznatljivosti izvornih graditeljskih i oblikovnih obilježja te specifične namjene. U jedinstveni volumen zgrade jašione kasnije je interpolirana etaža i izmijenjeno ostakljenje prozora, kao prilagodba novoj (skladišnoj) namjeni, ali to nije u bitnome izmijenilo izvorna obilježja građevnog korpusa i oblikovnih elemenata zgrade, te je, uz provođenje utvrđenih mjera zaštite, zgradu potrebno obnoviti i prenamjeniti za sadržaje, koji omogućuju optimalnu prezentaciju njenih oblikovnih i graditeljskih karakteristika.

1.1.5. Obveze iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

GUP-om Grada Zagreba na ukupnoj predmetnoj lokaciji planirana je izgradnja sadržaja mješovite – pretežito poslovne namjene (M2). Plansku obvezu pri izradi plana predstavljaju i programsko - kvantifikacijski elementi komunalne i prometne infrastrukture, a posebno mjere zaštite prostora. Kako područje obuhvata spada u konsolidirana gradska područja, GUP-om Grada Zagreba za njega je određeno urbano pravilo: "Uređenje i obnova prostora visoke izgradnje (2.9.)". Obvezno je uređenje prostora prema planskim smjernicama UPU-a "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića".

Korištenje i namjena prostora

Površine različitih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA. Za područje obuhvata Plana određena je slijedeća namjena:

- mješovita namjena – pretežito poslovna (narančasta, planska oznaka M2).

Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta do 6 godina, i to 4 m² po djetetu.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene postojeće i planirane građevine su poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada). Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene). Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

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

Iznimno, na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene mogu se graditi i benzinske postaje. Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, ne mogu se graditi opskrbni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

Urbana pravila (članak 76. Odluke)

Urbana pravila određena su u skladu s prirodnim i urbanističko - arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem konsolidiranosti područja te s korištenjem i namjenom prostora. Urbanim pravilima se određuju propozicije za uređenje prostora i urbanističko tehnički uvjeti za gradnju, osim za prostore gradskih projekata. Područje obuhvata nalazi se unutar konsolidiranih gradskih područja (uređenje i obnova prostora visoke gradnje – 2.9., članak 76. Odluke), za koje vrijede sljedeća pravila:

Opća pravila:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličine građevnih čestica
- očuvanje elemenata identiteta (postojeći trgovi, ulice, parkovi, izvorno oblikovanje građevina i sl.)
- podizanje standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba
- obvezno je uređenje prostora prema UPU Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića
- za blokove na području Črnomerca, označene na grafičkom prikazu 4b - Procedure urbano - prostornog uređenja, prostorno rješenje odredit će se provedbenim dokumentima prostornog uređenja, odnosno urbanističko - arhitektonskim natječajem .

Detaljna pravila:

a) u zoni stambene i mješovite namjene

- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina
- na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina
- izgrađenost građevne čestice je do 50%, osim za gradske projekte do 90%;
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno - poslovnu namjenu
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5 osim građevina javne i društvene namjene
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20% osim za gradske projekte najmanje 10%;
- za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama
- rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM
- **iznimno**, na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, označeno na grafičkom prikazu 4a - Urbana pravila izuzev prostora označenih kao gradski projekti, a kao nastavak postojeće tipologije gradnje, omogućuje se:
- formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%
- najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%
- najveća visina ulične građevine je pretežita visina poteza (bloka)
- najveći GBP usklađen s pretežitim GBP-om poteza
- dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza

- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno - poslovnu namjenu
- najmanji prirodni teren dvorišnih čestica je 20%, hortikulturno uređen
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, ali ne viša od kontaktne ulične građevine; postojeće više dvorišne građevine moguće je zadržati, ali ne i povećavati; iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine na koju se prisanja;
- parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici(ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice,) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine;
- građevni pravac je pretežito postojeći
- ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; pristup dvorišnoj građevini s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine
- obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_i i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

Visoka građevina (građevina viša od 4 etaže) mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, javnoprometnih površina, površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice i javnog parka, ukoliko detaljnim urbanim pravilima nije određeno drugačije. Provedbenim dokumentima prostornog uređenja odnosno anketnim urbanističko - arhitektonskim natječajem (članak 101. Odluke o donošenju GUP-a) može se odrediti drugačija međusobna udaljenost građevina.

Izgradnja građevina viših od devet etaža i većeg k_i nadzemno od 3,5 se omogućava posebno tamo gdje takva gradnja sanira neko gradsko područje, gdje se ruše enklave substandardne gradnje ili gdje takva gradnja rješava neki drugi gradski problem.

Promet

Ulična mreža i trgovi

Predviđa se gradnja i uređenje osnovne ulične mreže, trgova i drugih nekategoriziranih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnoga, pješačkog i biciklističkog prometa, te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora. Također se predviđa gradnja i uređenje trgova kao važnih fokusa prometnih tokova, te žarišta otvorenoga javnog urbanog prostora. Za planiranje, projektiranje, te gradnju i uređenje trgova mjerama provedbe osigurati će se prostorno - oblikovni kriteriji najvišega urbanog standarda. U već izgrađenim dijelovima grada s formiranim ulicama, udaljenost regulacijske linije ulice ne može biti manji od 2,75m od osi prometne površine za dvosmjerni promet, odnosno 1,75 m za jednosmjerni promet.

Parkirališta i garaže

Potreban broj PGM-a određuje se na 1.000 m² građevinske (bruto) površine ovisno o namjeni prostora u građevini. U građevinsku (bruto) površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa.

Namjena prostora	Prosječna vrijednost	Lokalni uvjeti
Stanovanje (ukoliko nije propisano urbanim pravilom)	15	13 - 17
Proizvodnja, skladišta i sl.	8	6 - 10
Trgovine	40	30 - 50
Drugi poslovni sadržaji	20	15 - 25
Restorani i kavane	50	40 - 60
Fakulteti i znanstvene ustanove	15	10 - 20

Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema normativu iz stavka 2. ovoga članka, odredit će se po jedan PGM za:

- hotele, hostele i pansionere na svake dvije sobe;
- ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta;
- predškolske ustanove, na jednu učionicu, odnosno za jednu grupu djece;
- ambulante, poliklinike, domove zdravlja, socijalne ustanove i sl., na dva zaposlena u smjeni.

Pri određivanju broja potrebnih PGM iznimno se mogu smanjiti normativi kod gradnje, dogradnje i nadogradnje objekata, i to:

- a) u središnjem dijelu grada, u već sagrađenim dijelovima grada, vodeći pri tom računa o vrijednostima i ograničenim mogućnostima prostora. Pri određivanju broja PGM može se predvidjeti isto PGM za različite vrste i namjene objekata i različito vrijeme njihova korištenja,
- b) u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,
- c) u prostorima grada s objektima različitih namjena, vodeći pri tome računa o potrebnom broju PGM za objekte koji po namjeni trebaju veći broj PGM.

Pješačke zone, putovi i drugo

Za kretanje pješaka mogu se graditi i uređivati, osim pločnika, trgova i ulica, pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stube i prečaci, te prolazi i šetališta. Osim pješačke zone u gradskom središtu uređivat će se i manje pješačke zone u drugim gradskim dijelovima. Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine, u pravilu, ne uže od 1,5 m. Iznimno, a ovisno o prostornim ograničenjima, mogu biti i uže, ali ne manje od 1,2 m. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

Područje obuhvata plana se nalazi na atraktivnoj gradskoj poziciji, nedaleko središta grada, uz frekventnu gradsku prometnicu u smjeru istok - zapad (Ulica baruna Filipovića), te u neposrednoj blizini gradske željeznice i Selske ceste, kontinuirane spojnice sjevera i juga na zapadnom dijelu grada. Kako se razvojem i širenjem grada neminovno pojavila potreba preseljenja industrije, taj danas strukturno i funkcionalno nedefinirani prostor predstavlja područje buduće realizacije sadržaja mješovite - pretežito poslovne namjene. Mogućnosti gospodarskog razvoja na ovom prostoru unutar su iz domene poslovnih sadržaja - uredskih, trgovačko - uslužnih i kulturnih djelatnosti kombiniranih sa stambenim kapacitetima, koje će uvelike djelovati razvojno i transformabilno za ovaj dio grada Zagreba.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Osnovne programske smjernice i konceptualne postavke za izradu III. Izmjena i dopuna UPU-a "Gradišćanska – Cankarova – Ulica baruna Filipovića" preuzete su iz GUP-a grada Zagreba (kao i izrađenog "Programa za izradu III. Izmjena i dopuna UPU-a "Gradišćanska – Cankarova – Ulica baruna Filipovića".

2.1.1. Demografski razvoj

Realizacija plana će utjecati na demografsku sliku samog područja obuhvata, dok će neznatno povećati gustoću čitavog područja gradske četvrti Črnomerec. Predviđa se da će na području obuhvata živjeti nešto više od 1.800 stanovnika te povremeno raditi još oko 700 ljudi. Područje obuhvata Plana razvijat će se i obnavljati usporedno i u međuzavisnosti s uravnoteženim i ravnomjernim razvojem grada Zagreba. S obzirom na očekivani broj stanovnika, potreba za izgradnjom predškolske ustanove (očekuje se oko 120 djece predškolske dobi) će se riješiti u sklopu prizemlja planirane višestambene građevina u zoni 1., sukladno prvonagrađenom natječajnom radu. Pretpostavljeni broj djece školske dobi prihvatit će postojeća Osnovna škola Ivan Cankar, sjeverno od područja obuhvata.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Na području plana predviđa se potpuna transformacija prostorne strukture industrijskog kompleksa TKZ-a i tvornice UNITAS, pri čemu se planira uklanjanje svih pogonskih građevina navedenih tvornica. Tipologija odabrane planirane prostorne strukture na području obuhvata Plana je definirana prvonagrađenim natječajnim radom, kojim je planirano formiranje blokova u najvećem dijelu prostora (izuzetak je poslovni toranj i zgrada bivše jašione), koji su tipični za ovaj dio grada i koji se najbolje uklapaju u kontaktno područje.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Cestovni promet

Koridori obodnih prometnica ne zadiru u zonu obuhvata plana, osim dijela Cankarove koja je kategorizirana kao "gradska ulica" s koridorom širine 19,5 m. Promet je definiran okolnim gradskim prometnicama - Ulicom baruna Filipovića, Cankarovom i Gradišćanskom. Nove javne prometnice unutar zahvata se ne planiraju. Prometni sustav rješava se pristupnim kolnim površinama za ulaz u podzemne garaže na pojedinim planiranim građevnim česticama, budući da se kompletno prometno rješenje temelji na ideji razdvajanja automobila i pješaka. Promet u mirovanju će biti organiziran na pripadnim građevnim česticama zahvata u sklopu građevina. U svim objektima predviđaju se podzemne garaže s traženim brojem parkirnih mjesta. Parkiranje na terenu predviđeno je u drvoredima uz Cankarovu i Gradišćansku, a ostvarena parkirna mjesta u koridorima tih prometnica ne ulaze u proračun potrebnih mjesta.

Promet u mirovanju rješava se u najvećoj mjeri podzemno, izuzev za potrebe zgrade bivše jašione, gdje se dio planira riješiti nadzemno.

Javni gradski prijevoz

Unutar obuhvata Plana nije planirana površina u funkciji javnog gradskog prijevoza. Najbliže tramvajsko stajalište se nalazi u Ilici, a autobusni promet se odvija Ulicom baruna Filipovića

Parkirališta i garaže

Potreban broj PGM u obuhvatu Plana određuje se na 1.000 m² bruto - izgrađene površine, i to ovisno o namjeni prostora u građevini, u skladu sa sljedećim normativima:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST
Stanovanje	15 PM / 1.000 m ² GBP
Uredski poslovni prostor	15 PM / 1.000 m ² GBP
Trgovine	30 PM / 1.000 m ² GBP
Ugostiteljstvo	40 PM / 1.000 m ² GBP
Socijalne ustanove	1 PM / 2 zaposlena u smjeni
Proizvodnja, skladišta i sl.	8 PM / 1.000 m ² GBP
izložbeni/multifunkcionalni kulturno umjetnički prostor	10 PM / 1.000 m ² GBP

Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti iz tablice odredit će se po jedan PGM za:

- hotele i pansionere na svake dvije sobe;
- ugostiteljsku namjenu na 4 - 12 sjedećih mjesta;
- predškolske ustanove, za jednu grupu djece.

Propisan broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar svake pojedine građevne čestice unutar zone nove gradnje (oznaka 1. i 2.), s tim da je smještaj planiran isključivo u podzemnim etažama. Iznimno, smještaj propisanog broja parkirališno - garažnih mjesta za građevinu u zoni rekonstrukcije (oznaka 3.) planiran je u nivou terena, a ukoliko će zbog konačne namjene građevine trebati osigurati povećani broj parkirališnih mjesta, preostali dio parkirališnih mjesta može biti realiziran na području zone nove gradnje 2. (gradski projekt) ili se iznimno omogućuje uplata u Gradski proračun za nedostatna parkirališna mjesta.. Parkiranje uz ulicu maksimalno vodi računa o postojećem drvoredu u Gradišćanskoj ulici, dok se u Cankarovo ulici predlaže sadnja novog drvoreda prema tvorničkom pogonu "Plive" kako bi se osigurala djelomična vizualna i zvučna barijera novoga stambenog naselja. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom.

2.1.3.2. Komunalna infrastrukturna mreža

Za većinu komunalnih sustava planira se rekonstrukcija ili gradnja nove mreže, odnosno značajna dogradnja i rekonstrukcija, odnosno podizanje kvalitete komunalnog opremanja.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja obuhvata plana

Planom se kroz mjerilo planiranih građevina i kroz stvaranje javnih prostora unutar zahvata u najvećoj mjeri respektiraju postojeće kvalitetne zelene površine i drvoredi te štite povijesno - arhitektonske vrijednosti (zgrada bivše jašione).

2.2. Ciljevi prostornog uređenja

Plan ima za cilj omogućiti provođenje inicijativa za kvalitetan razvitak ovog prostora, na način da se odrede temeljna usmjerenja namjena prostora, utvrde infrastrukturni koridori, odrede uvjeti za oblikovanje građevina te propišu uvjeti uređenja i zaštite prostora.

Cilj ovog plana je da se analizom prostornih mogućnosti i ograničenja predmetne lokacije razrade zadane programskih smjernica, kako bi se postiglo optimalno prostorno i oblikovno rješenje budućeg građevnog sklopa. Također, treba težiti uspostavljanju međuodnosa s okolnom izgradnjom, uličnim potezima i vizurama te zadržati u najvećoj mjeri postojeće vrijedno zelenilo te oblikovati nove otvorene javne prostore unutar blokova i izvan njih.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti i krajobraza, prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina

Cilj je Plana izgradnja modernog, estetski prihvatljivog i funkcionalnog poslovno - stambenog sklopa sa sadržajima javnog korištenja. Stoga je polazna osnova u izradi plana da se prenamjenom ovog prostora, novim korisnicima omogućiti da osjete sve njegove komparativne prednosti i usklade ih sa svojim poslovnim i drugim aktivnostima.

2.2.2. Unapređenje uređenja prostora i komunalne infrastrukture

Unapređenje uređenja područja obuhvata Plana i poboljšanje stanja komunalne infrastrukture preduvjeti su za izgradnju planiranih sadržaja i njihovo funkcioniranje u tehnološkom i gospodarskom smislu. Planom će se omogućiti revitalizacija promatranog područja koje je nekad predstavljalo područje namijenjeno industriji dok se danas postupno transformira u područje namijenjeno poslovnim, uslužnim, stambenim i kulturnim sadržajima.

2.2.3. Smjernice uređenja prostora

Izradi UPU-a "Gradišćanska – Cankarova – Ulica baruna Filipovića" je prethodila izrada urbanističko – arhitektonskog natječaja, te da je iz prvonagrađenog rada preuzeta koncepcija rješenja temeljem koje su izrađene smjernice za uređenje prostora. Osnovna ideja Plana je dominacija javnog pješačkog prostora ili pješačko naselje, kao humani koncept modernog života u gradu, pri čemu je automobil potpuno isključen iz partera, a što će omogućiti formiranje gradskog ambijenta s prijateljskim odnosom prema pješaku. Koncepcija prostornog rješenja prihvaća urbanu matricu Črnomerca, koja se na ovom području iz klasične blokovske izgradnje postupno mijenja u paviljonski tip gradnje, a slijedi i zahtjeve investitorskog programa natječaja, prema kojem rješenje s jasnom podjelom prostora i sadržaja jamči i omogućuje financiranje čitavog zahvata. Plan razrađuje temu bloka i variranja karaktera prostora unutar i izvan njega. Većim ili manjim otvaranjem u prizemlju, ili razbijanjem uglova bloka, postiže se veća ili manja intimnost prostora unutar bloka, ali u svim varijantama to ostaje javni prostor – bilo kao vrtić, kao park ili prostor za rekreaciju. Prostori između blokova postaju frekventne poveznice koje se spajaju u središnjem trgu sa oblikovnim akcentom vertikale poslovnog tornja i uz njega niski objekt jašionice, koji ovako izdvojeni iz okolne strukture, postaju prepoznatljivi znakovi u gradskom tkivu. Volumeni zgrada time stvaraju dinamične i napete prostorne odnose, a plohe trgova, parkova i šetnica međusobno se prožimaju i povezuju u živi sustav javnih prostora.

Sukladno odredbama GUP-a, područje obuhvata Plana definirano je kao površina mješovite - pretežito poslovne namjene (M2). Građevine variraju u visini od P+4 do P+8 do najvišeg objekta gradske vertikale poslovnog tornja visine do P+25. Sve građevine raspolažu sa podzemnim garažama. Zaštićena zgrada jašione je predmet rekonstrukcije. Postojeći drvoredi obodnih ulica (Gradišćanska, B. Filipovića) pojačavaju zaštitu od buke od rubnih prometnica, i kao takvi se štite i zadržavaju. Novi drvored je dodan na zapadnoj strani Cankarove ulice prema pogonu Plive.

U sklopu jedne planirane stambeno - poslovne građevine u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana (zona nove gradnje - oznaka 1.) planirana je izgradnja predškolske ustanove (6 odgojnih jedinica). Također, u sklopu stambeno - poslovne građevine u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana (zona nove gradnje - oznaka 1.) planirana je izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne.

2.2.4. Zaštita okoliša

Odredbama za provođenje Plana su osigurane propisane mjere zaštite okoliša. Kod djelatnosti koje se obavljaju u stambenim i stambeno - poslovnim građevinama način njihovog korištenja, sadržaji koji se u njima planiraju te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim stambenim parcelama i u naselju u cjelini.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Planom je utvrđen osnovni način korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže te zelenih površina. Površina obuhvata iznosi 4,48 ha. U odnosu na postojeće stanje, ovim se planom predviđa značajna kvantitativna i kvalitativna promjena slike tog dijela grada. Kako se radi o transformaciji postojeće strukture u prostor visokog urbanog standarda, namijenjen poslovnim sadržajima i stanovanju, očekuje se značajan stimulativan utjecaj ne samo na područje obuhvata plana, već i na šire područje ovog dijela grada.

Unutar obuhvata plana potrebno je omogućiti u najvećoj mjeri novu gradnju, uz zaštitu, održavanje i sanaciju postojećih vrijednosti. Pri tome je potrebno posebno voditi računa o uklapanju vrijednih segmenata povijesne arhitekture u ukupnu sliku novoplaniranog dijela grada. Građenje ili uređivanje prostora provodit će se temeljem osnovnih planskih pokazatelja kojima je definirana namjena površina, standardi komunalnog opremanja te uvjeti zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti.

Na području obuhvata Plana predviđena je gradnja samo onih sadržaja koji ne utječu negativno na okoliš, odnosno onih kod kojih se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša. Postojeće prometnice i parcelacija respektirani su u najvećoj mogućoj mjeri radi postizanja racionalne iskorištenosti prostora i optimalne opremljenosti prometnom i komunalnom infrastrukturom, te radi jednostavnije provedbe Plana.

3.2. Osnovna namjena prostora

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu GUP-a grada Zagreba kao relevantnog dokumenata prostornog uređenja, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja ovog dijela grada, definirani su organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita površina. Planom namjene površina UPU-a su, u skladu s postavkama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, predviđene različite kategorije korištenja prostora, detaljno definirane u točkama koje slijede.

Površine javnih i drugih namjena određene su i razgraničene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune), u mjerilu 1:1.000 kako slijedi:

- mješovita - pretežito poslovna namjena - planska oznaka **M2** (oker)
- površine infrastrukturnih sustava - planska oznaka **IS** (bijela).

Unutar površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) ucrtana je jedna obvezna zelena površina u javnom korištenju (planska oznaka Z5-1– zeleno-žuta), detaljno opisana u nastavku. Obvezna zelena površina u javnom korištenju sukladno članku 76. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba uračunava se u prirodni hortikulturno uređeni teren pripadajuće građevne čestice.

3.2.1. Mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) postojeće i planirane građevine su poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada). Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene). Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Područje obuhvata Plana podijeljeno je u tri manje prostorne cjeline (zone):

- **zona 1.** obuhvaća veći dio obuhvata Plana unutar kojeg se planira izgradnja stambeno - poslovnih građevina
- **zona 2.** obuhvaća područje gradskog projekta
- **zona 3.** obuhvaća parcelu bivše jašione

Ovim Planom je određen sljedeći odnos između površina poslovne i stambene namjene (nadzemno) za zone u području obuhvata Plana:

Zona		maksimalni ukupni nadzemni GBP (m ²)	stambeni GBP (procjena)		poslovni GBP	
			m ²	%	m ²	% (minimalno)
1.	A1	35.500	17.250	48,5	18.250	51,5
	A2	4.900	4.900	100,0	-	-
	B1	22.400	13.900	62,0	8.500	38,0
	B2	36.900	25.510	69,1	11.390	30,9
	Ukupno	99.700	61.560	61,7	38.140	38,3
2.		21.500	-	-	21.500	100,0
3.		3.280	-	-	3.280	100,0
Sveukupno		124.480	61.560	49,5	62.920	50,5

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

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

Poslovna namjena podrazumijeva namjenu građevine poslovnih, upravnih, uredskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, robne kuće te hotele. Također, u području namjene M2 mogu se smjestiti i sljedeće namjene:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori
- ugostiteljstvo i zabava
- športske površine
- uredski prostori, istraživački centri i javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu
- malo poduzetništvo.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) ne mogu se graditi opskrbeni centri s otvorenim parkiralištem i skladišta kao osnovna namjena te građevine za preradu mineralnih sirovina.

Na površini mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) planirana je izgradnja predškolske ustanove u sklopu stambeno - poslovne građevine nove izgradnje (oznaka 1.) u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana. Također, na površini mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) planirana je izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u sklopu stambeno - poslovne građevine nove izgradnje (oznaka 1.) u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana.

Planom je predviđeno obvezno formiranje zelene površine u javnom korištenju (Z5-1). Navedena površina označena je na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina po načinu korištenja je javna zelena površina – površine dostupne svim građanima, te iako nisu u javnom vlasništvu obvezno trebaju biti u javnom korištenju, tj. pristup do njih i njihovo korištenje treba biti slobodno za sve građane, bez obzira da li ili ne stanuju ili borave na području obuhvata Plana. Obvezna zelena površina u javnom korištenju (oznaka Z5-1) će dijelom biti korištena kao vanjski prostor planirane dječje ustanove koja će se graditi u sklopu stambeno - poslovne građevine sjeverno od Z5-1.

U sklopu obveznih zelenih površina u javnom korištenju dozvoljena je izgradnja dječjih igrališta, šetnice, prolaza za potrebe interventnih vozila, klupa, rasvjeta i slično).

Planom se također predviđa:

- na području mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:
 - do 6 godina – 4 m² po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja
- u dijelu gdje će gabariti garaža izlaziti izvan gabarita građevina biti će osiguran nasipni sloj plodnog tla potrebne debljine za sadnju zelenila, uključivo stabala
- sve prometnice koje će eventualno biti izgrađene unutar obuhvata Plana trebaju biti obostrano zasađena drvodredna stabla, bilo u zelenom pojasu, bilo u zoni parkirališta uz prometnice (u ritmu 1 stablo na svaka 4 parkirališna mjesta)
- uz Gradišćansku ulicu treba izvršiti produženje postojećeg drvoreda prema istoku, uz sadnju grmlja u više nivoa radi zaštite od aeroonečišćenja i smanjenja buke u planiranim građevinama uz Gradišćansku ulicu.

3.2.2. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Na površinama predviđenima za prometne infrastrukturne građevine grade se i uređuju postojeća i planirana ulična mreža i trgovi, parkirališta i garaže te pješačke zone, staze, putevi i slično. Planom namjene površina predviđene su površine za razvoj (linijski, površinski i drugi) infrastrukturnih sustava, na površinama predviđenim za gradnju komunalnih građevina i uređaja i građevina infrastrukture (IS), gdje se na posebnim prostorima mogu se graditi:

- telekomunikacijski sustavi (komutacijske građevine)
- energetske sustavi (trafostanice, plinske regulacijske stanice)
- vodnogospodarski sustavi (crpne stanice, uređaji za kanalizaciju)
- građevine za druge komunalne i slične djelatnosti.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine grade se i uređuje ulična mreža i biciklističke trake.

Na zasebnim građevnim česticama u površini infrastrukturnih sustava na području obuhvata UPU-a ne mogu se graditi građevine koje nisu u vezi s obavljanjem osnovne infrastrukturne, odnosno komunalne djelatnosti. Način uređenja infrastrukturnih sustava i njihov odnos prema ostalim namjenama u prostoru određeni su Odredbama za provođenje.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.3.1. Prostorni pokazatelji za namjenu prostora

Namjena prostora	Planska oznaka	Planirana površina na području UPU-a	
		ha	%
mješovita namjena - pretežito poslovna (u površinu je uključena i zelena površina u javnom korištenju)	M 2	4,38 ha	98,0 %
površine infrastrukturnih sustava	I S	0,10 ha	2,0 %
SVEUKUPNO		4,48 ha	100,0 %

3.3.2. Brojčani prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina

Način korištenja i uređenja prostora na području obuhvaćenom Planom određen je sljedećim koeficijentima (procjena, a točni podaci će biti izraženi prema lokacijskim dozvolama. U površinu zone 1. uračunata je i zelena površina u javnom korištenju (Z5).

3.3.2.1. Pokazatelji za zone u području obuhvata Plana

Oznaka zone	Planirana namjena	okvirna površina zone (m ²)	prosječna ili najveća izgrađenost građevne čestice**	najveća površina građevne čestice pod građevinama (m ²)	najveći broj etaža građevina	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti nadzemno (k _{in})	ukupna površina GBP-a nadzemno (m ²)
1	M2	35.810	0,70	25.060	P + 8	2,83	99.700
2*	M2	5.648	0,15	860	P + 25	3,75	21.500
3	M2	2.342	0,76	1.770	P + 3	1,40	3.280
Ukupno		43.800		27.600			124.480

* - zona 2. nalazi se u području obuhvata gradskog projekta

** - za uglovne građevine najveći dozvoljeni k_{in} iznosi 0,80, za ostale 0,60

Oznaka zone	Planirana namjena	ukupna površina GBP-a nadzemno (m ²)	površina poslovnog GBP-a nadzemno (procjena)		površina stambenog GBP-a nadzemno (procjena)		broj stanova (procjena)	broj stanovnika (procjena)
			m ²	%	m ²	%		
1	M2	99.700	38.140	38,3	61.560	61,7	620	1.736
2*	M2	21.500	21.500	100,0	-	-	-	-
3	M2	3.280	3.280	100,0	-	-	-	-
Ukupno		124.480	62.920	50,5	61.560	49,5	620	1.736

* - zona 2. nalazi se u području obuhvata gradskog projekta

- prosječna računska bruto površina stana iznosi 100 m²

- prosječni broj osoba u stanu iznosi 2,8

3.3.2.2. Brojčani prostorni pokazatelji za gustoću stanovanja:

G_{ust} – (ukupna neto) gustoća stanovanja je odnos broja stanovnika i zbroja površina zona na kojima se planira gradnja stambenih građevina i pratećih stambenih funkcija (ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta)

$$G_{ust} = \frac{1.736 \text{ stanovnika}}{3,59 \text{ ha}} = 483 \text{ st / ha}$$

G_{nst} - gustoća stanovanja je odnos broja stanovnika i površine obuhvata UPU-a

$$G_{st} = \frac{1.736 \text{ stanovnika}}{4,38 \text{ ha}} = 387 \text{ st / ha}$$

3.3.2.3. Brojčani prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina:

Izgrađenost građevne čestice je odnos odnosa tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima.

$$Izgrađenost = \frac{27.600 \text{ m}^2}{43.800 \text{ m}^2} = 63\%$$

Koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) se izračunava s omjerom GBP-a samo nadzemnih etaža (ne računajući podzemne etaže) i površine građevne čestice:

$$k_{in} = \frac{124.480 \text{ m}^2}{43.800 \text{ m}^2} = 2,84$$

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Prometna i ulična mreža

Planirano prometno rješenje podrazumijeva preregulaciju Cankarove ulice, dok cestovni profili ostalih obodnih ulica ostaju nepromijenjeni. Intervencija na Ulici baruna Filipovića odnosi se na proširenje južnog kolnika kako bi se dobila nova traka za desno skretanje. Nove prometne površine planiraju se u obliku prilaza podzemnim garažama na rubovima parcela.

Obodna ulica područja obuhvata - Cankarova je gradska ulica, dok su ostale dvije - Ulica baruna Filipovića i Gradišćanska glavne gradske ulice. Karakteristični presjeci navedenih ulica dani su na kartografskom prikazu prometnog sustava, a uvjeti gradnje ulične mreže navedene u Odredbama za provođenje plana. U obuhvatu plana nije predviđena izgradnja javnih prometnica, jer se sav promet rješava postojećim obodnim prometnicama: Ulica baruna Filipovića, Gradišćanska i Cankarova ulica. Sa ovih ulica se stacionarni promet usmjeruje u podzemne garaže, u kojima će biti zadovoljene sve potrebe za parkiranjem. Samo iznimno će parkiranje biti omogućeno i na građevnim česticama u obuhvatu Plana. Javna parkirališta će biti izgrađena u prometnim koridorima Gradišćanske i Cankarova ulica.

Sa obodnih prometnica će biti izvedeni kolni pristupi s kojih će se pristupati površinama za rad vatrogasne tehnike te osigurati pristupi interventnih vozila. Za potrebe kolnih ulaza na parcele i podzemne garaže u Ulici baruna Filipovića će biti izvedena nova traka za desno skretanje, dok će u Gradišćanskoj ulici za iste svrhe biti izvedena traka za lijeve skretače.

3.4.1.1. Parkirališta i garaže

Potreban broj PGM za druge namjene određuje se na 1.000 m² GBP, i to ovisno o namjeni prostora u građevini, u skladu sa sljedećim normativima:

NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST
Stanovanje	15 PM / 1.000 m ² GBP
Uredski poslovni prostor	15 PM / 1.000 m ² GBP
Trgovine	30 PM / 1.000 m ² GBP
Ugostiteljstvo	40 PM / 1.000 m ² GBP
Socijalne ustanove	1 PM / 2 zaposlena u smjeni
Proizvodnja, skladišta i sl.	8 PM / 1.000 m ² GBP
izložbeni/multifunkcionalni kulturno umjetnički prostor	10 PM / 1.000 m ² GBP

U GBP 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 iz tablice odredit će se po jedan PGM za:

- hotele i pansionere na svake dvije sobe;
- ugostiteljsku namjenu na 4 - 12 sjedećih mjesta;
- predškolske ustanove, za jednu grupu djece..

Propisan broj parkirališno - garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar svake pojedine građevne čestice unutar zona 1. i 2.

Parkiranje uz ulicu maksimalno vodi računa o postojećem drvoredu u Gradišćanskoj ulici, dok se u Cankarovoj ulici predlaže sadnja novog drvoredu (u ritmu 3 PM + 1 drvo) prema tvorničkom pogonu "Plive" kako bi se osigurala djelomična vizualna i zvučna barijera novoga stambenog naselja. Od ukupnog broja parkirališnih mjesta, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila osoba s invaliditetom ili smanjenom pokretljivošću. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo osobe s invaliditetom ili smanjenom pokretljivošću.

3.4.1.2. Javne pješačke površine

Za kretanje pješaka se grade i uređuju, osim pločnika i trgova, i pješački putovi i šetnjice. Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine, ne uže od 1,5 m. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe smanjene pokretljivosti, moraju se ugraditi spuštenci - iskošeni rubnjaci.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Komunalna infrastrukturna mreža vodoopskrbe, odvodnje, parovoda, energetike i plina gradit će se pretežno u koridorima prometnica ili otvorenim javnim pješačkim površinama.

3.5.1. Telekomunikacije

3.5.1.1. Javne telekomunikacije

Nepokretne mreže

Telekomunikacijska mreža će se graditi u koridorima prometnica u pješačkim hodnicima izvodima iz postojećih zdenaca uz Ulicu baruna Filipovića. Planom su određene površine i koridori za rekonstrukciju i gradnju DTK (distributivne telekomunikacijske kanalizacije) uz sve prometnice koje se rekonstruiraju, a na postojećim trasama DTK planira se rekonstrukcija i dogradnja DTK. DTK se u pravilu vodi ispod pješačkih hodnika. DTK treba graditi putem montažnih betonskih zdenaca i PVC cijevi profila $\varnothing$ 110 i $\varnothing$ 50 mm, u koje će uvlačiti telekomunikacijskih kabele različitog kapaciteta i namjene. Uz cijevi za planirane telefonske kapacitete potrebno je prilikom izgradnje nove DTK postaviti i minimalno dvije dodatne cijevi, koje će se koristiti za prijenos radijskih, televizijskih i drugih signalnih kabela, te položiti dodatnu rezervnu cijev. Novoizgrađenu DTK potrebno je povezati na postojeću DTK, a uvlačenje odgovarajućih kabela spojiti na najbliži UPS, dok će kapacitet mreže odrediti izgrađenost područja.

Na području obuhvata Plana se planira:

- privode DTK treba planirati za sve građevine na području obuhvata Plana
- kapacitet i trasu DTK, veličine zdenaca DTK i broj cijevi planirati sukladno koncentraciji poslovnih i drugih građevina
- glavnu trasu novoplanirane DTK treba usmjeriti na komutaciju najbližeg UPS-a
- na području obuhvata Plana postoji mogućnost (i potreba) izgradnje novog komutacijskog čvora (UPS-a), za što je potrebna površina od 2 x 1 m, a što je moguće osigurati i sklopu neke od planiranih građevina.

Pokretne mreže

Izgradnja novih baznih postaja (samostojećih antenskih stupova) pojedinih koncesionara mobilne telefonije na području obuhvata Plana ovim Planom nije predviđena. U cilju proširenja i pokrivanja mreže pokretne telefonije postava dodatnih osnovnih postaja moguća je na zgradama visine od P+8 do P+25 i to smještanjem antena na krovne prihvate planiranih objekata.

3.5.2. Energetski sustav

Planirano je da se energetske potrebe unutar obuhvata Plana podmiruju električnom energijom, plinom i toplovodom i parovodom.

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

Elektroopskrba

Elektroenergetski konzum procijenjen je na temelju bruto razvijenih površina pojedinih područja obuhvata Plana, njihovoj namjeni i sadržaju. Na temelju analize budućeg elektroenergetskog konzuma koji su diktirali sadržaji u pojedinim prostornim cjelinama izveden jedinični parametar potreba za električnom energijom. Prema gore navedenoj analizi može se zaključiti da će se taj parametar kretati u granicama od 0.014 kW/m² do 0,055 kW/m² bruto razvijene površine.

Na temelju izvedene kvadrature pojedinih građevina i uzimajući u obzir da će se na području obuhvata Plana djelomično ili u cijelosti koristiti plin, klimatizacija i toplovodna mreža, izrađena je raspodjela elektroenergetskih potreba. Rezultati procjene iskazani pokazuju da se ukupni elektroenergetski konzum na području zahvaćenom razradom može očekivati u redu veličine: oko 4,5 MW i 25 GWh/g.

Građevne čestice transformatorskih stanica 20/0,4 kV su Planom načelno određene, a točna će se lokacija odrediti na području obuhvata Plana sukladno idejnim rješenjima za izdavanje lokacijskih dozvola za izgradnju planiranih građevina. Građevne čestice planiranih trafostanica koje su označene na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. Energetski sustav u mjerilu 1:1.000, trebaju imati minimalne dimenzije, odnosno minimalnu površinu:

- TS1 - min. dimenzije 7,0 x 7,0 m, min. površina 49,0 m²
- TS2 - min. dimenzije 6,0 x 8,0 m, min. površina 48,0 m²
- TS3 - min. dimenzije 5,0 x 7,0 m, min. površina 35,0 m².

Trase za polaganje svih kabela (SN, NN i kabeli javne rasvjete) vode se u pješačkim hodnicima obodnih prometnica i pješačkim stazama unutar obuhvata Plana. Na koridorima elektonergetskih kabela nije dozvoljena sadnja visokog raslinja. Pri projektiranju treba voditi računa o minimalnim dopuštenim razmacima između elektroenergetskih vodova i ostalih komunalnih instalacija.

Javna rasvjeta

Sve ulice, trgovi i parkovi bit će osvijetljeni postavljanjem visokih i niskih stupova javne rasvjete u skladu s namjenom pojedinog prostora i klasom javne rasvjete koja odgovara njihovoj prometnoj funkciji, odnosno namjeni. Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Prema preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom određena je klasa javne rasvjete C3 (M4) za kolnik i klasa P4 za pješačke staze. Javna rasvjeta dizajnirat će se i odrediti u sklopu projekta za lokacijsku dozvolu. Elektroenergetsko napajanje javne rasvjete izvesti će se iz ormarića javne rasvjete koji su postavljeni uz pripadne trafostanice. Doseg javne rasvjete biti će u opsegu pojedinih elektroenergetskih zona odnosno unutar konzumnih područja pojedinih trafostanica. Kabeli javne rasvjete bit će tipski koje koristi DP Elektra Zagreb (PP00-A 4 x 25 mm²).

3.5.2.2. Distributivna plinska mreža

Planom se određuje plinifikacija cjelokupnog područja obuhvata prirodnim plinom putem niskotlačne mreže plinovoda priključkom na postojeće plinovode NTP d 225 u Ulici baruna Filipovića i Cankarovo ulici te na postojeći odnosno planirani niskotlačni plinovod u Gradišćanskoj ulici. Opskrba plinom se vrši preko plinskih regulacijskih stanica izvan obuhvata Plana.

U razvojnim planovima GPZ-a planirana je plinifikacija čitavog područja i opskrba plinom svih objekata, čime će se omogućiti korištenje plina za grijanje, pripremu potrošne tople vode, kuhanje, te hlađenje i tehnološke potrebe. Za te je potrebe u koridorima postojećih i planiranih prometnica osiguran prostor za niskotlačnu plinsku mrežu s pripadajućim kućnim priključcima. Buduća plinska mreža će se graditi kao proširenje ili nastavak postojeće niskotlačne mreže. NTP mreža će se polagati na dubini s nadslojem do kote uređenog terena u načelu minimalno 1 m, a biti će izvedena od polietilenskih cijevi i fittinga kvalitete PE100 klase SDR11.

Trase niskotlačnih plinovoda trebaju osigurati minimalnu sigurnu udaljenost od zgrada pri paralelnom vođenju od 1,0 m, te od drugih vodova komunalne infrastrukture 1,0 m u skladu s "Odlukom o minimalnim sigurnosnim udaljenostima za plinovode i kućne plinske priključke."

Svaka građevina imat će zasebni niskotlačni kućni priključak koji završava glavnim zaporom smještenim u ormariću na fasadi građevine ili iznimno unutar građevine, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se dostavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

S obzirom da se na lokacijama postojećih građevina planira nova izgradnja s većom potrošnjom plina bit će potrebno provjeriti dostatnost dimenzija postojećih plinovoda po obodnim prometnicama putem kojih će se opskrbljivati plinom građevine unutar obuhvata Plana, a po potrebi projektirati i izgraditi nove niskotlačne plinovode većeg kapaciteta koji će zadovoljiti potrebe planirane veće potrošnje plina.

3.5.2.3. Toplovod

Iako je za cijelo područje obuhvata plana osigurana plinska mreža, ovim se planom omogućuje za velike potrošače priključak na parovod. Postojeći parovod unutar obuhvata plana i parovod u Cankarovoj je preložen u nove koridore.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrba

Područje Plana opskrbljuje se pitkom vodom iz vodoopskrbnog sustava Grada Zagreba. Potrebne količine vode osiguravaju se spajanjem na postojeće magistralne vodoopskrbne cjevovode u Gradišćanskoj ulici profila $\varnothing$ 500 mm i Ulici baruna Filipovića $\varnothing$ 250 mm. Vodoopskrbna mreža mora osigurati sanitarne i protupožarne količine vode te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu. Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih površina na udaljenosti od točke šticeenog prostora maksimalno 80,0 m i ne manje od 5,0 m. Planirana vodoopskrbna mreža treba biti prstenasto zatvorena, a situacijski smještena u kolniku ili požarnom putu.

3.5.3.2. Odvodnja

Odvodnja oborinskih i otpadnih voda omogućit će se izgradnjom novih kanala u Cankarovoj i Gradišćanskoj ulici u kolnicima navedenih prometnica koje će preuzeti kolektor u Fallerovom šetalištu. Sve planirane građevine biti će priključene na planirani mješoviti sustav odvodnje na području obuhvata Plana putem javnih kanala prema posebnim uvjetima. Sustav odvodnje na području obuhvata Plana treba planirati sukladno razvojnim planovima te prema Odluci o odvodnji otpadnih voda donešenoj temeljem Zakona o vodama, i to kao mješoviti. Javni kanali i sustav odvodnje oborinskih voda s prometnica trebaju biti predviđeni i izgrađeni vodonepropusno.

Na području obuhvata Plana planirani kanali za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda grade se na način da se:

- grade građevine i uređaji mješovite javne kanalizacije
- otpadne vode, prije upuštanja u recipijent, pročišćuju se na centralnom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Žitnjak - istok
- svi kanali za odvodnju otpadnih voda grade se kao zatvoreni
- grade crpne stanice i preljevne građevine.

Površinske vode parkirišta prije upuštanja u javnu kanalizaciju treba pročistiti na separatoru ulja i masti. Poklopce revizijskih okana treba postavljati u sredini prometnog traka (u sredini kolnika), a sabirne šahtove neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.

3.5.3.3. Zaštita voda

Za sve nove građevine na području obuhvata Plana, odnosno za njihovo projektiranje i građenje, te za rekonstrukciju postojećih, odnosno za izvođenje regionalnih i detaljnih geoloških istraživanja i drugih radova koji se ne smatraju građenjem, a koji mogu trajno, povremeno ili privremeno utjecati na promjene vodnog režima, potrebno je zatražiti i ishoditi vodopravne uvjete u skladu sa Zakonom o vodama.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Kartografskim prikazima i Odredbama za provođenje ovog Plana određeni su uvjeti za gradnju koji, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, sadrže elemente i ograničenja potrebne za izdavanje lokacijske dozvole:

- oblik i veličina građevinske čestice
- namjena građevine
- veličinu i površinu građevine
- smještaj građevina na građevinskoj čestici
- oblikovanje građevine
- uređenje građevinske čestice
- način i uvjete priključenja na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu
- mjere zaštite okoliša i druge podatke značajne za izgradnju i uređenje građevina.

Na području obuhvata Plana građevine se mogu graditi samo na građevnim česticama koje obvezno moraju imati osiguran:

- neposredan pristup s javnoprometne površine (postojeća ili planirana ulica najmanje širine 9,0 m)
- priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom
- priključak na mrežu za opskrbu vodom
- odvodnju otpadnih voda.

A) Uvjeti i način gradnje

Planom je područje obuhvata podijeljeno na površine za određene namjene, koje su definirane kartografskim prikazom broj 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune):

- mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)
- infrastrukturni sustavi (IS).

Mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) u zoni 1. predviđa se gradnja pretežito poslovnih, odnosno stambenih ili stambeno - poslovnih građevina, odnosno isključivo poslovnih građevina u zoni 2. - gradski projekt, pod sljedećim uvjetima:

Zona 1.

- najveća dopuštena izgrađenost građevnih čestica iznosi 60%, a na uglovima (ugao Gradišćanske ulice i Cankarove ulice te ugao Gradišćanske ulice i Prilaza baruna Filipovića) do 80%;
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{in}) nadzemno iznosi 2,83;
- najmanji koeficijent iskoristivosti (k_{in}) nadzemno iznosi 1,50;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 2.000 m²; (iznimno, površine građevnih čestica trafostanica mogu imati najmanju površinu od 35 m²);
- najveća površina građevne čestice iznosi 15.000 m²;
- najmanji broj etaža građevina iznosi P+4 (pet nadzemnih etaža);
- najveći broj etaža građevina iznosi P+8 (devet nadzemnih etaža);
- unutar zone nove gradnje (oznaka 1.) u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana predviđena je izgradnja predškolske ustanove u prizemlju stambeno - poslovne građevine za djelovanje 6 odgojnih skupina (cca 800 m² GBP-a);
- unutar zone nove gradnje (oznaka 1.) u jugoistočnom dijelu obuhvatu Plana moguća je izgradnja zdravstvenih sadržaja i doma za starije i nemoćne osobe u sklopu stambeno - poslovne građevine prema posebnom programu;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni nove gradnje 1., na vlastitoj građevnoj čestici, isključivo u podzemnim etažama;
- građevni pravac je zamišljeni pravac na kojem se obvezno smješta najmanje 60% širine pročelja građevine;
- izvan obveznih građevnih pravaca prikazanih na kartografskom prikazu 4. Način gradnje nije moguće graditi balkone, lođe istake i sl.;
- izvan maksimalnih građevnih pravaca prizemlja prikazanih na kartografskom prikazu 4. Način gradnje moguće je graditi balkone, lođe, istake i sl. tako da u višim etažama budu konzolno izbačeni izvan tog pravca najviše 1,2 m i ukupna dužina istaka može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine, s tim da se što manje sužava pravo pogleda na susjednu građevinu;
- minimalna udaljenost nadzemnih dijelova građevine od međa pripadajuće građevne čestice izvan obuhvata Plana osim od javnoprometnih površina (ulica, trg) iznosi h/2;
- minimalna međusobna udaljenost nadzemnih dijelova građevina u zoni iznosi 15,0 m;
- obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo;
- planirana obvezna zelena površina u javnom korištenju (oznaka Z5-1) dijelom će biti korištena kao vanjski prostor planirane dječje ustanove koja će se graditi u sklopu stambeno - poslovne građevine sjeverno od Z5-1;
- potrebno je izraditi projekt hortikulturnog uređenja zelene površine u javnom korištenju sa sadržajima za odmor i šetnju;
- na obveznim zelenim površinama u javnom korištenju (oznake Z5-1) dopuštena je izgradnja šetnica, prolaza za potrebe interventnih vozila, klupa, rasvjete i trafostanica (pod uvjetom da su iste ograđene i na propisanoj udaljenosti od vanjskog prostora na kojima borave djeca - vanjskog prostora predškolske ustanove);
- obvezne zelene površine u javnom korištenju (oznake Z5-1) su zelene hortikulturno uređene površine unutar građevnih čestica u zoni nove gradnje (oznaka 1.) koje treba urediti sadnjom visokog i

- parternog zelenila autohtonim vrstama te opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme;
- na površinama mješovite namjene u sklopu uređenja građevne čestice potrebno je osigurati površine igrališta za djecu:
- do 6 godina - 4 m² po djetetu;
- od 7 do 18 godina - 2 m² po djetetu;
- u zoni kazete oznake B2 najveća površina građevne čestice može biti i veća od 15.000 m²;
- u zoni kazete oznake B2 najveći koeficijent iskoristivosti (kin) nadzemno može biti do 2,85;
- u zoni kazete oznake B2 najveća nadzemna izgrađenost građevne čestice iznosi do 60%;
- u zoni kazete oznake B2 najveća podzemna izgrađenost građevne čestice iznosi do 80%;
- u zoni kazete oznake B2 omogućava se ugradnja opreme - pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu radi tehnološkog ili drugog procesa koji su u funkciji sadržaja u osnovnoj zgradi i kojemu je namijenjena građevina;
- oprema se može smjestiti na krov ili na ostatku parcele, izvan građevinskog pravca i može biti natkrivena;
- oprema ne ulazi u tlocrtni izgrađenost parcele i sl.

Zona 2. - gradski projekt

U zoni 2. - gradski projekt, uz poslovnu namjenu mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene te drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Izgradnja u zoni 2. – gradski projekt dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- površina zone nove gradnje (oznaka 2.) identična je obuhvatu gradskog projekta;
- planirane građevine su isključivo poslovne namjene (uredske, trgovačke, ugostiteljske i uslužne namjene, izložbeni prostori ili poslovni hoteli i slično);
- kolni pristup omogućen je iz Prilaza baruna Filipovića (ulaz - izlaz bez mogućnosti lijevih skretača);
- zona obuhvata gradskog projekta je ujedno i građevna čestica;
- za izgradnju na građevnoj čestici poslovnog tornja propisuju se sljedeći uvjeti:
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 15%;
- najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 10%;
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 3,75;
- najveći broj etaža građevina iznosi P+25 (dvadesetšest nadzemnih etaža);
- GBP za zonu zahvata 2. iznosi 21.500 m²;
- udaljenost poslovne građevine (poslovnog tornja) od građevina na susjednim građevnim česticama izvan obuhvata gradskog projekta može iznositi najmanje:
- 20,0 m od građevina koje se planiraju graditi zapadno od poslovnog tornja;
- 28,5 m od građevina koje se planiraju graditi južno od poslovnog tornja;
- 42,0 m od građevina koje se planiraju graditi istočno od poslovnog tornja;
- 15,0 m od zgrade bivše jahaonice;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni nove gradnje 2., na vlastitoj građevnoj čestici, pri čemu se parkirališno - garažna mjesta moraju izvesti podzemno;
- vanjski prostori unutar zone nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.) treba biti obvezno u javnom korištenju te uređeni kao pješačke površine (trg) ili zelene površine u javnom korištenju;
- najmanji prirodni teren, hortikulturno uređen, nije propisan;
- sukladno odredbama članka 101. GUP-a grada Zagreba za gradnju građevine gradskog projekta obvezna je izrada programa i provođenje javnoga arhitektonskog natječaja u skladu s urbanističkim propozicijama koje su određene ovim planom.

Zona 3.

Građevina bivše jahaonice je rekonstruirana u skladu s propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07). Građevina bivše jahaonice može se rekonstruirati uz slijedeće uvjete:

- konačna namjena građevine je poslovna, ugostiteljsko - turistička ili umjetnička (galerija), odnosno njihove međusobne kombinacije;
- dopuštena je dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;

- dopušten je priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- za potrebe parkiranja potrebno je osigurati parkirališna mjesta na terenu u zoni rekonstrukcije po normativima GUP-a grada Zagreba za konačno odabranu namjenu;
- ako s obzirom na odabranu namjenu građevine nije moguće zadovoljiti sve parkirališne potrebe na pripadajućoj građevnoj čestici, preostali dio parkirališnim mjesta može biti realiziran na području zone nove gradnje 2. (gradski projekt) ili se iznimno omogućuje uplata u Gradski proračun za nedostatna parkirališna mjesta;
- najmanji prirodni teren, hortikulturno uređen, nije propisan;
- dopuštena rekonstrukcija, uključivo dogradnju i nadogradnju, moguća je do najviše etažnosti od P+3 s mogućnošću izgradnje galerije 2.kata;
- rekonstrukcijom, dogradnjom i nadogradnjom omogućava se proširenje sadržaja zgrade uz moguću gradnju novih zatvorenih i otvorenih volumena;
- izvan građevnih pravaca tj. gabarita postojeće građevine moguća je gradnja isključivo vanjskih stubišta i nenatkrivene terase s pripadajućim konstruktivnim dijelovima istih;
- dopušta se izgradnja otvorenog stubišta i nenatkrivene terase do granica parcele, a nenatkrivenu terasu moguće je graditi i izvan granica parcele prema javnoj površini;
- na terasi na krovu dozvoljava se izvedba zatvorenog volumena površine maksimalno 30,0 m² GBP-a za izvedbu komunikacije izlaska na krov (liftovi i stubišta i sl.), navedeni volumen mora biti skulpturalno oblikovan, sukladno rješenju rekonstrukcije cijele građevine;
- rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja, prenamjena, sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovništva te drugi zahvati mogu se obaviti isključivo sukladno uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

Infrastrukturni sustav (IS)

Infrastrukturni sustav Plana je površina na kojoj se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne javne prometne građevine zbog proširenja Cankarove ulice.

B) Oblici korištenja

Planom je predviđena transformacija ovog područja industrijskog karaktera u prostor visokog urbanog standarda života u centru grada Zagreba. Za zgradu nekadašnje jašionice (zona 3.) određena je rekonstrukcija i obnova, kojom će se ostvariti prenamjena građevine - poslovna, ugostiteljsko – turistička ili umjetnička (galerija), odnosno njihove međusobne kombinacije. Za preostali dio područja obuhvata određena je nova gradnja, u skladu s odredbama ovog Plana.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Unutar područja obuhvata ne postoje prirodna dobra zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode, no ovim se planom predlaže očuvanje drvoreda breza u Ulici baruna Filipovića, drvoreda platana u Gradišćanskoj ulici te stablo platane u sjevernom dijelu obuhvata Plana. Planom se predviđa:

- na području mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) osigurati 4,0 m² zelenih površina po djetetu i 1,0 m² zelenih površina po starijoj osobi
- uz sve prometnice koje će eventualno biti izgrađene unutar obuhvata Plana trebaju biti obostrano zasađena drvoredna stabla, bilo u zelenom pojasu, bilo u zoni parkirališta uz prometnice (u ritmu 1 stablo na svaka 4 parkirališna mjesta)
- u sklopu izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju građevina potrebno je na prostoru iz sadašnje upravne zgrade TKZ-a izraditi projekt hortikulturnog uređenja spomenute zelene površine sa sadržajima za odmor i šetnju (šetnice, klupe, rasvjeta i drugo).

3.6.2.2. Zaštita kulturno - povijesnih vrijednosti

Zaštita kulturno - povijesnih cjelina prikazana je na kartografskom prikazu broj 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora (izmjene i dopune). Prema utvrđenom sustavu mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara, planira se očuvanje građevine nekadašnje jašionice u Ulici baruna Filipovića, te njeno uklapanje u novo prostorno rješenje kroz prenamjenu u sadržaje primjerene njihovim graditeljskim i oblikovnim

karakteristikama. Konzervatorskim propozicijama utvrđen je slijedeći sustav mjera zaštite:

- građevinu je potrebno je očuvati, što podrazumijeva obnovu i sanaciju izvornog građevnog korpusa, fasadne opne, konstruktivnih i prostornih karakteristika
- dopušta se mogućnost prenamjene, rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i preinaka unutar postojećih gabarita, radi prilagodbe za novu namjenu, te uz poštivanje bitnih izvornih / postojećih konstruktivnih i oblikovnih elemenata i obilježja
- za intervencije na građevini potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite nadležnog tijela zaštite.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zaštita okoliša s aspekta realizacije prostornih planova provodi se u obliku preventive kod izdavanja lokacijskih dozvola kojima se utvrđuju mjere zaštite okoliša (izdavanje vodopravnih, sanitarno - tehničkih i higijenskih uvjeta) i zaštite prirode, te po potrebi izrade studija o utjecaju na okoliš. Grad Zagreb je donio Program zaštite okoliša, koji obuhvaća stanje onečišćenja okoliša po sastavnim dijelovima i prostornim cjelinama, mjere za predviđanje, sprečavanje i ograničenje onečišćenja okoliša, smjernice za očuvanje i unapređenje zaštite okoliša i prirodne baštine, interventne mjere u izvanrednim slučajevima onečišćavanja okoliša, te operativni Program mjera zaštite okoliša (nadzor kakvoće zraka i voda, mjere za zaštitu od buke, postupanje s otpadom, mjere za zaštitu prirodne baštine i ostale mjere).

Kako bi se osigurali uvjeti za zaštitu prostora, prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja na području obuhvata UPU-a osigurane su propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te su, obzirom na pretežno stambenu namjenu, u području obuhvata i kontaktnim područjima isključene sve djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru doseg negativnih utjecaja.

3.7.1. Postupanje s otpadom

Planom se predviđa sistem izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog i korisnog otpada. Za stambene i poslovne građevine prostori za privremeno odlaganje komunalnog otpada osiguravaju se, u pravilu, u sklopu građevina uz uvjet da je do njih na udaljenosti do 10 m omogućen kolni pristup prometnicom dimenzioniranom na osovinski pritisak od 100 kPa. Na svakoj se parceli mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevinskoj čestici.

Kontejneri, posude i mreže za izdvojeno sakupljanje korisnog otpada bit će smješteni na kamionom dostupna i uočljiva, ali ne dominantna mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe. Odvojeno skupljanje komunalnog na području obuhvata Plana predviđa se putem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir, staklo, PET, metalni ambalažni otpad, eventualno biootpad i slično).

Za postavljanje spremnika za odvojeno prikupljanje pojedinih vrsti otpada potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl. Na području obuhvata Plana smještaj reciklažnog dvorišta nije predviđen.

3.7.2. Zaštita voda

Zaštita voda ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće voda i potencijalnim izvorima zagađenja, pri čemu se čuvanje i poboljšanje kvalitete površinskih i podzemnih voda osigurava:

- planiranjem i gradnjom nepropusnog sustava za odvodnju otpadnih voda s uređajem za pročišćavanje, te priključenjem svih građevina na sustav javne odvodnje
- obveznom ugradnjom dodatnih pročišćaača za otpadne vode iz garaža kao i za oborinske vode parkirališta i pješačkih površina
- zabranom, odnosno ograničenjem ispuštanja opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama
- određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine namjene, osiguravajući prirodni tok voda
- uspostavljanjem monitoringa s osiguranjem stalnog praćenja kvalitete voda.

S ciljem zaštite i poboljšanja kakvoće vode gradit će se nepropusna kanalizacijska mreža s obveznom

ugradnjom dodatnih pročistača za oborinske vode većih parkirališta i pješačkih površina. Područje obuhvata Plana nalazi se izvan GUP-om određenih zona zaštite izvorišta.

3.7.3. Zaštita i poboljšanje kvalitete zraka

Na području obuhvata plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje bi ugrožavale zdravlje ljudi i štetno utjecale na okoliš. Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom svode se na osiguranje zaštitnog zelenog tampona koji se, osim drvoreda, može sastojati i iz grmolikog parternog zelenila čime se formira barijera koja sprečava penetraciju štetnih tvari.

Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem prirodnog plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ).

Mjere zaštite zraka provode se:

- plinifikacijom naselja, s aspekta zaštite zraka odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode
- planiranjem energetski učinkovite gradnje
- određivanjem najmanjeg postotka prirodnog terena unutar pojedine prostorne kazete omogućavajući sadnju visoke i niske vegetacije.

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

Utjecaj buke na kvalitetu uvjeta života veoma je velik te se zbog toga intenzivna buka smatra jednim od najneugodnijih utjecaja na životnu okolinu u gradu. Zakonom o zaštiti od buke i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave propisane su najviše dopuštene ocjenske razine buke i misije, L_{RAeq} koje za zonu mješovite, pretežito stambene namjene iznose:

- za dan (L_{day}) - 55 dBA
- za noć (L_{night}) - 45 dBA

Smanjenje prekomjerne buke provoditi će se:

- sprječavanjem nastajanja prekomjerne buke pri lociranju građevina, sadržaja ili namjena i njenim svođenjem u dopuštene granice
- planiranjem namjene prostora i gradnjom građevina u skladu s odredbama posebnih propisa
- formiranjem zaštitnih zelenih pojaseva sadnjom drvoreda visokog zelenila u koridorima prometnica
- izradom karte buke grada Zagreba koja je prikaz predviđenih razina buke
- praćenjem provođenja zaštite od buke na temelju karte buke.

3.7.5. Zaštita tla

Specifičan vid zagađenja tla u urbanim aglomeracijama je nekontrolirano odlaganje krutog i tekućeg (otpadna ulja) otpada. Planom je definirana namjena svih površina u sklopu obuhvata Plana, što je temeljni osnov za urbano uređenje, čime će se mogućnost neprimjerenog korištenja prostora i nekontroliranog zagađenja tla svesti na minimum. S ciljem zaštite tla od zagađenja gradit će se nepropusne kanalizacijske mreže s obveznom ugradnjom dodatnih pročistača za oborinske vode većih parkirališta i pješačkih površina. Mjere zaštite tla provode se osiguravanjem čistoće naselja i sprječavanjem zagađenja te planiranjem sistema izdvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

3.7.6. Mjere zaštite od požara

Na području obuhvata Plana prilikom svih intervencija u prostoru koji se izrađuju na temelju Plana je potrebno:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama posebnih propisa
- osigurati izgradnju hidrantske mreže i nadzemnih hidranata u skladu s odredbama posebnih propisa
- u svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole
- plinske instalacije trebaju biti tako planirane da svaka građevina ima na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara plin za dotičnu građevinu, te da se na plinovodima ugrade sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razdorne nepogode, te određivanjem minimalna sigurnosne udaljenosti građevina od VTP-a 10 m, a od NTP-a i niskotlačnih kućnih priključaka pri paralelnom vođenju uz građevine 1 m, dok će se udaljenosti plinovoda od drugih komunalnih instalacija određivati u skladu s odredbama posebnih propisa
- svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor putem kojeg 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
- mjerama zaštite od požara potrebno je osigurati potrebne količine vode i minimalni tlak u vodovodnoj mreži, te izgradnju nadzemne hidrantske mreže, vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike.

3.7.7. Mjere zaštite od potresa

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za izgradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu (područje obuhvata ugroženo je mogućim potresom osmog stupnja Merkalijeve skale - MCS).

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina (veće stambene građevine i građevine društvene i gospodarske namjene) mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja u daljnjoj fazi izrade projektne dokumentacije za pojedinačne planske građevine.

3.7.8. Mjere zaštite i sklanjanja

Na području obuhvata Plana predviđena je provedba mjera zaštite pučanstva od prirodnih i civilizacijskih katastrofa u skladu s odredbama posebnih propisa koje uređuju ovo područje.

Za provođenje mjere sklanjanja 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.

SAŽETAK ZA JAVNOST