

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

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



## **SAŽETAK ZA JAVNOST**

### **III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA**

#### **GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA**

#### **UVOD**

Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba utvrđena je obveza izrade detaljnijeg plana za područje Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" donesena je 13. srpnja 2006. (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/06), a novelirana je izmjenama i dopunama 31. siječnja 2008. (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/08) te ponovno 12. srpnja 2011. (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/11).

Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/06, 1/08 i 12/11; u daljnjem tekstu: Plan), određene su: detaljna namjena i osnovni uvjeti korištenja površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjeti za gradnju, smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, drugi elementi od važnosti za područje za koje se Plan donosi. Plan je izrađen s detaljnošću propisanom za detaljnije planove uređenja sukladno tada važećim propisima te je na temelju njega započela realizacija dijela prostora u njegovu obuhvatu.

Polazišta, ciljevi i programske smjernice za izradu III. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" određeni su Odlukom o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" koji je utvrdila Skupština Grada Zagreba na 15. sjednici održanoj dana 23. srpnja 2018., a izrađuje se temeljem Pisma namjere za financiranje izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" te temeljem Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića". Osnovni cilj ovih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja je preispitivanje postojeće planske dokumentacije te njihove dopune u smislu manjih izmjena odredbi za građenje i rekonstrukciju. Namjena i tipologije buduće gradnje ostaje nepromijenjena.

Obzirom na zatečene transformacije ovog prostora i iskazane potrebe korisnika, pristupilo se izradi III. izmjena i dopuna Plana, kako bi se sukladno odredbama članaka 80. i 198. Zakona, stvorili prostorno-planski preduvjeti za optimalno korištenje prostora te učinkovitu realizaciju i provedbu zahvata u prostoru u obuhvatu Plana usklađenog s važećim prostornim planom šireg područja.

Iskazane potrebe za izradu izmjena i dopuna Plana sukladne su navedenim odredbama Zakona te ocjeni stanja u prostoru i potrebi uređenja prostora u obuhvatu izmjena i dopuna Plana prema općim pravilima i programskim smjernicama važeće Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba.

#### **Područje obuhvata za koji se izrađuje izmjena i dopuna UPU**

Obuhvat izmjena i dopuna Plana identičan je obuhvatu utvrđenom Odlukom o donošenju Plana, a određen je sljedećim granicama:

- na jugu: koridor Gradišćanske ulice;
- na zapadu: koridor Cankarove ulice;
- na sjeveru: koridor Ulice baruna Filipovića;
- na istoku: granica koja je granica zone obuhvata Plana određenog GUP-om grada Zagreba prema susjednim česticama.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 4,48 hektara.

Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana.

#### **CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA PLANA**

Osnovnim ciljevima i programskim polazištima izmjena i dopuna Plana na području obuhvata potrebno je:

- preispitati izgrađenost građevnih čestica, odnosno omjer sadržaja stambene i poslovne namjene u kazetama A 1 i A2;
- preispitati važećim planom definirane parametre za kazetu B2;
- u "zoni rekonstrukcije oznaka 3" preispitati definirane parametre i izvan izvornog gabarita uz potvrdu i prema posebnim uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode;
- u cijelom obuhvatu Plana preispitati odredbe koje se odnose na promet u mirovanju;
- preispitati mogućnost kolnog prilaza do podzemne garaže za kazetu A1;
- uskladiti sa zahtjevima javnopravnih tijela te provedenim analizama tijekom izrade ovih izmjena i dopuna Plana, radi provedivosti Plana;
- uskladiti s Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) radi osiguranja provedivosti Plana;
- uskladiti izmjene i dopune Plana sa Zakonom radi osiguranja provedivosti Plana i uskladiti sve dijelove Plana međusobno;

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

- mješovita - pretežito poslovna namjena (oker)	M2	43 922m <sup>2</sup>	98%
- površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS	892m <sup>2</sup>	2%

Ovim Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja "Gradišćanska - Cankarova - Ulica baruna Filipovića" ne mijenjaju se odnosi površina ove dvije namjene.

Prikaz izmjena prema ovome Planu dan je po zonama gradnje s izmjenama i dopunama:

### Zona nove gradnje - (oznaka 1.)

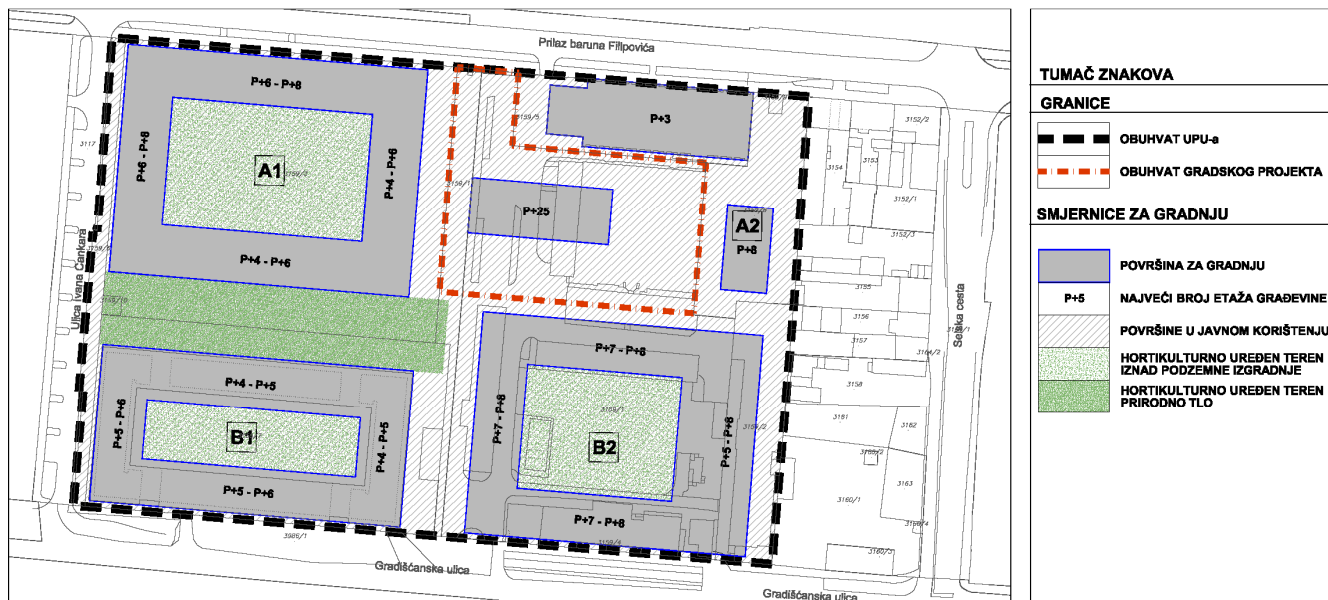
- izvan obveznih građevnih pravaca nije moguće graditi balkone, lođe istake i sl.;
- izvan maksimalnih građevnih pravaca prizemlja moguće je graditi balkone, lođe, istake i sl. tako da u višim etažama budu konzolno izbačeni izvan tog pravca najviše 1,2 m i ukupna dužina istaka može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine;
- u zoni kazete oznake B2 najveća površina građevne čestice može biti i veća od 15.000 m<sup>2</sup>;
- 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 nove gradnje - gradski projekt (oznaka 2.)

- bez promjena

### Zona rekonstrukcije (oznaka 3.)

- 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 m<sup>2</sup> 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.
- iznimno omogućuje uplata u Gradski proračun za nedostatna parkirališna mjesta.



Zona	Max. ukupni nadzemni GBP (m <sup>2</sup> )	stambeni GBP		poslovni GBP		
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
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
	<b>Ukupno</b>	<b>99.700</b>	<b>61.560</b>	<b>61,7</b>	<b>38.140</b>	<b>38,3</b>
2.	21.500	-	-	21.500	100,0	
3.	3.280	-	-	3.280	100,0	
<b>Sveukupno</b>	<b>124.480</b>	<b>61.560</b>	<b>49,5</b>	<b>62.920</b>	<b>50,5</b>	