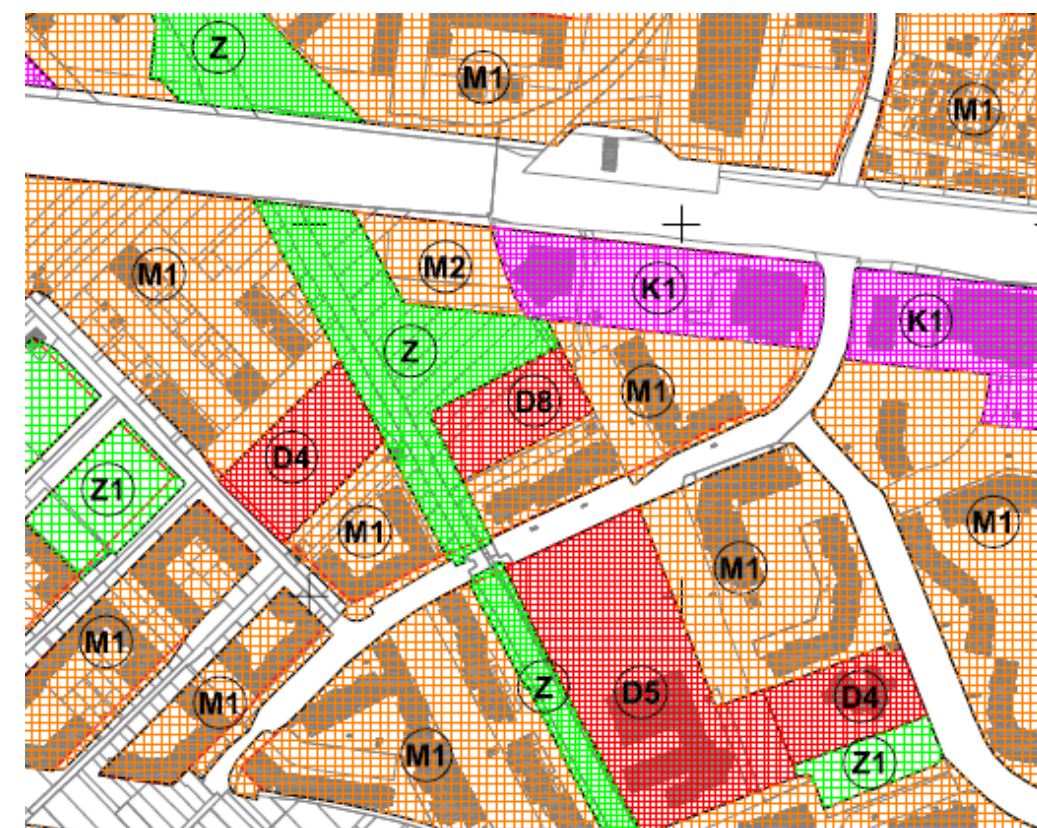




**IZMJENE I DOPUNE PROGRAMA ZA
JAVNI, ANKETNI, PROJEKTNI URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKI NATJEČAJ
ZA IDEJNO RJEŠENJE POSLOVNE GRAĐEVINE VRBANI U ZAGREBU**

Naručitelj: Tehnomobil nekretnine d.o.o.
Selska cesta 217, Zagreb

Izrađivač: Modulus d.o.o.
Iblerov trg, Zagreb
Oskar Fleischer, dia

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO:

Uvod

1. **Podaci o prostoru**
 - 1.1. Područje obuhvata
 - 1.2. Postojeće stanje
 - 1.2.1. Prirodne značajke prostora
 - 1.2.2. Značajke postojeće građevne strukture
2. **Obveze iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba**
 - 2.1. Korištenje i namjena prostora
 - 2.1.1. Mješovita namjena - pretežito poslovna (planska oznaka M2)
 - 2.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - urbana pravila
 - 2.2.1. Građevine više od devet nadzemnih etaža /čl. 56. GUP-a/
 - 2.3. Zaštita prostora
 - 2.3.1. Krajobrazne i prirodne vrijednosti
 - 2.3.2. Nepokretna kulturna dobra
 - 2.4. Prometna mreža
 - 2.4.1. Parkirališta i garaže
 - 2.4.2. Mreža tramvajskog i autobusnog prometa
 - 2.4.3. Mreža biciklističkih staza i traka
 - 2.4.4. Pješačke zone, putovi i drugo
 - 2.5. Komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.5.1. Elektroopskrba
 - 2.5.2. Toplovod / parovod
 - 2.5.3. Vodoopskrba
 - 2.5.4. Odvodnja
 - 2.5.5. Telekomunikacije
 - 2.6. Mjere provedbe
3. **Programske smjernice za izradu urbanističko – arhitektonskog rješenja**
 - 3.1. Područje obuhvata
 - 3.2. Urbanistički parametri
 - 3.3. Promet
 - 3.4. Komunalna infrastruktura
 - 3.5. Zaštita i sklanjanje
 - 3.6. Zaštita od požara
 - 3.7. Oblikovanje
4. **Zaključna napomena**
5. **Obavezan sadržaj natječajnog rada**

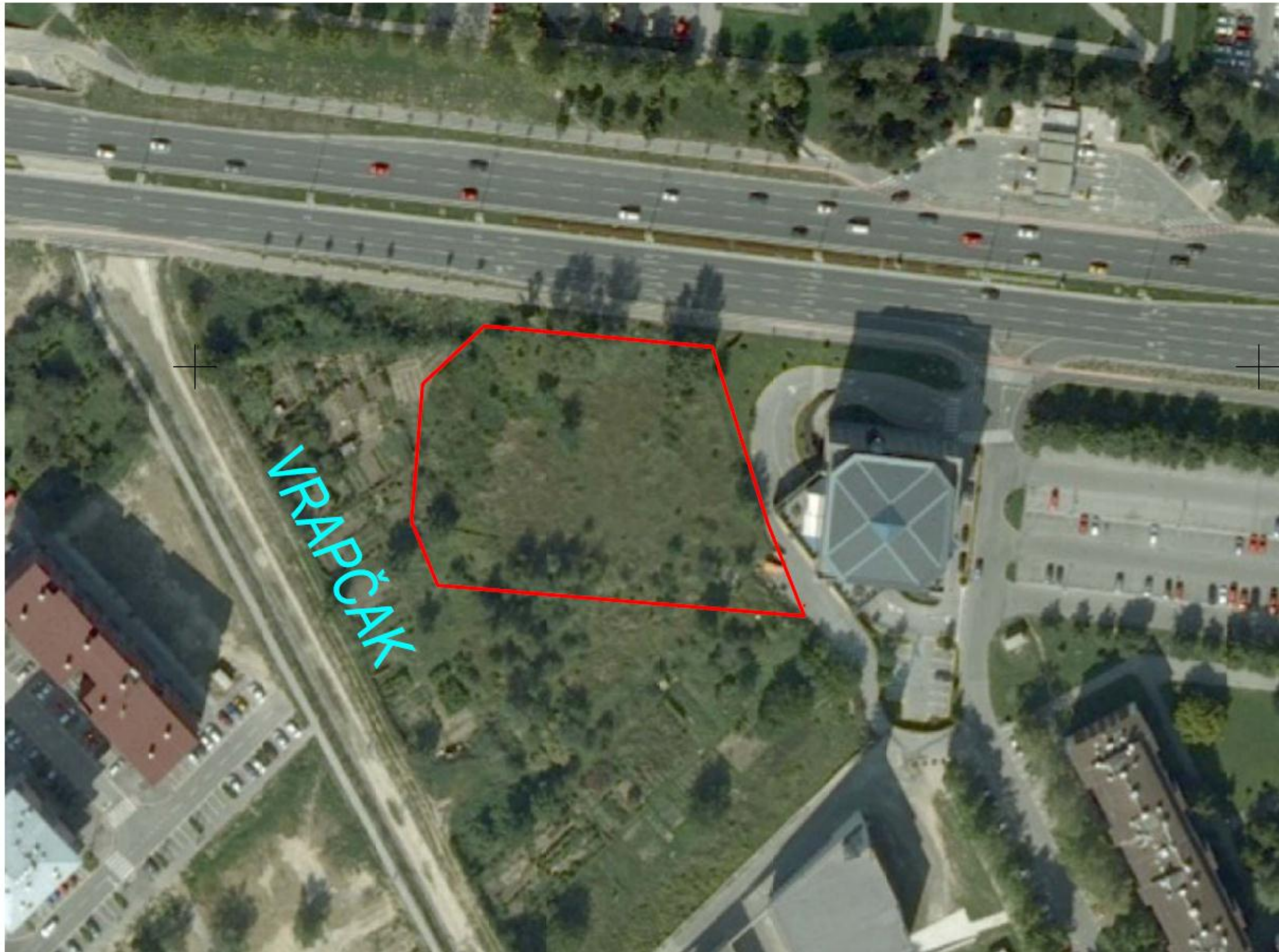
GRAFIČKI DIO:

- | | | |
|----|------------------------------------|--------|
| 1. | GRANICA OBUHVATA – ORTOFOTO | 1:5000 |
| 2. | GRANICA OBUHVATA - HOK | 1:5000 |
| 3. | IZVADAK IZ KATASTRA ŠIRA SITUACIJA | 1:2000 |
| 4. | IZVADAK IZ KATASTRA | 1:1000 |
| 5. | URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI | 1:1000 |
| 6. | FOTODOKUMENTACIJA | |

PRILOG:

1. PROMETNA ANALIZA, Izrađivač: Elipsa d.o.o., 2010.
2. Zaključak Vijeća gradske četvrti Trešnjevka-jug sa 16. sjednice, 21. travnja 2011.

Ortofoto s granicom obuhvata



UVOD

Prostor uz južni dio Zagrebačke avenije, u naselju Vrbani I, Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (Sl.gl. Grada Zagreba br. 16/07 2/08 6/08 8/08 10/08 15/08 19/08 8/09 11/09) određen je kao zona gradskog projekta.

Gradski projekt predstavlja složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad, u kojima se Grad javlja kao sudionik u realizaciji, bilo da je vlasnik zemljišta, bilo da je već uložio ili će tek ulagati u novu gradsku infrastrukturu, ili općenito, u neku novu gradsku kvalitetu.

Za gradske projekte navedenim GUP–om propisana je provedba javnog, anketnog urbanističko – arhitektonskog natječaja ili drugih stručnih natječaja, za iznalaženje što kvalitetnijeg prostornog i oblikovnog rješenja, pri čemu Gradski zavod za prostorno uređenje, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada i Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture izrađuju ili surađuju u izradi programa za gradske projekte. Slijedom ovih odredbi izrađen je ovaj Program za javni, anketni, projektni urbanističko - arhitektonski natječaj za izgradnju i uređenje navedene zone. Javni anketni, urbanističko – arhitektonski natječaj ima za cilj da kroz analizu lokacije ispita prostorne mogućnosti gradnje, uz uvažavanje postojeće gradnje i programskog zadatka, ponudi najbolja prostorna i oblikovna rješenja za vrijedni gradski prostor uz navedenu aveniju. Optimalno prostorno i oblikovno idejno rješenje biti će podloga za definiranje urbanih pravila za uređenje i gradnju navedenog prostora.

1. PODACI O PROSTORU

Lokacija se nalazi na zapadnom dijelu grada Zagreba, uz južnu stranu Zagrebačke avenije. Prema teritorijalnoj podjeli grada na gradske četvrti, pripada gradskoj četvrti Trešnjevka jug i dio je naselja Vrbani I, izgrađenog 1980-tih godina prema PUP-u Vrbani (UZGZ). U naravi to je neizgrađena površina između zgrade Jadranskog osiguranja na istoku i potoka Vrapčak na zapadu. S istočne strane zgradama Jadranskog osiguranja, robne kuća je NaMa i trgovačkog centar Getro već je formiran poslovni avenijski potez, dok taj potez sa zapadne strane, na području Vrbana II, još nije dovršen. S južne strane je zelena površina i Crkva Blagovijesti navještenja Gospodinova.

1.1. PODRUČJE OBUHVATA

Područje obuhvata ima oblik nepravilnog trapeza, čine ga k.č. 6640/2 i 6640/3 k.o. Rudeš, ukupne površine oko 4200 m², i omeđeno je:

- sa sjevera koridorom Zagrebačke avenije;
- s istoka koridorom odvojka Listopadske ulice;
- s juga južnom međom k.č.6640/3;
- sa zapada zapadnim međama k.č. 6640/2 i k.č. 6640/3 k.o. Rudeš

1.2. POSTOJEĆE STANJE

1.2.1. Prirodne značajke prostora

Teren:

Teren je uglavnom ravan, visinske kote kreću se od 119,70 m.n.m. u središnjem dijelu zone, do 118,00 m.n.m. uz potok Vrapčak, na zapadnom dijelu zone obuhvata

Zelenilo

Na području obuhvata nema vrijednih pojedinačnih primjeraka ili grupacija grmlja i stablašica. Zemljište je zatravljeno i zapušteno

Zona seizmičnosti

Prema seizmičkoj mikrorajonizaciji obuhvaćeno područje svrstano je u 8 stupanj MCS skale

Podzemne vode

Obuhvat se nalazi unutar III. vodozaštitne zone.

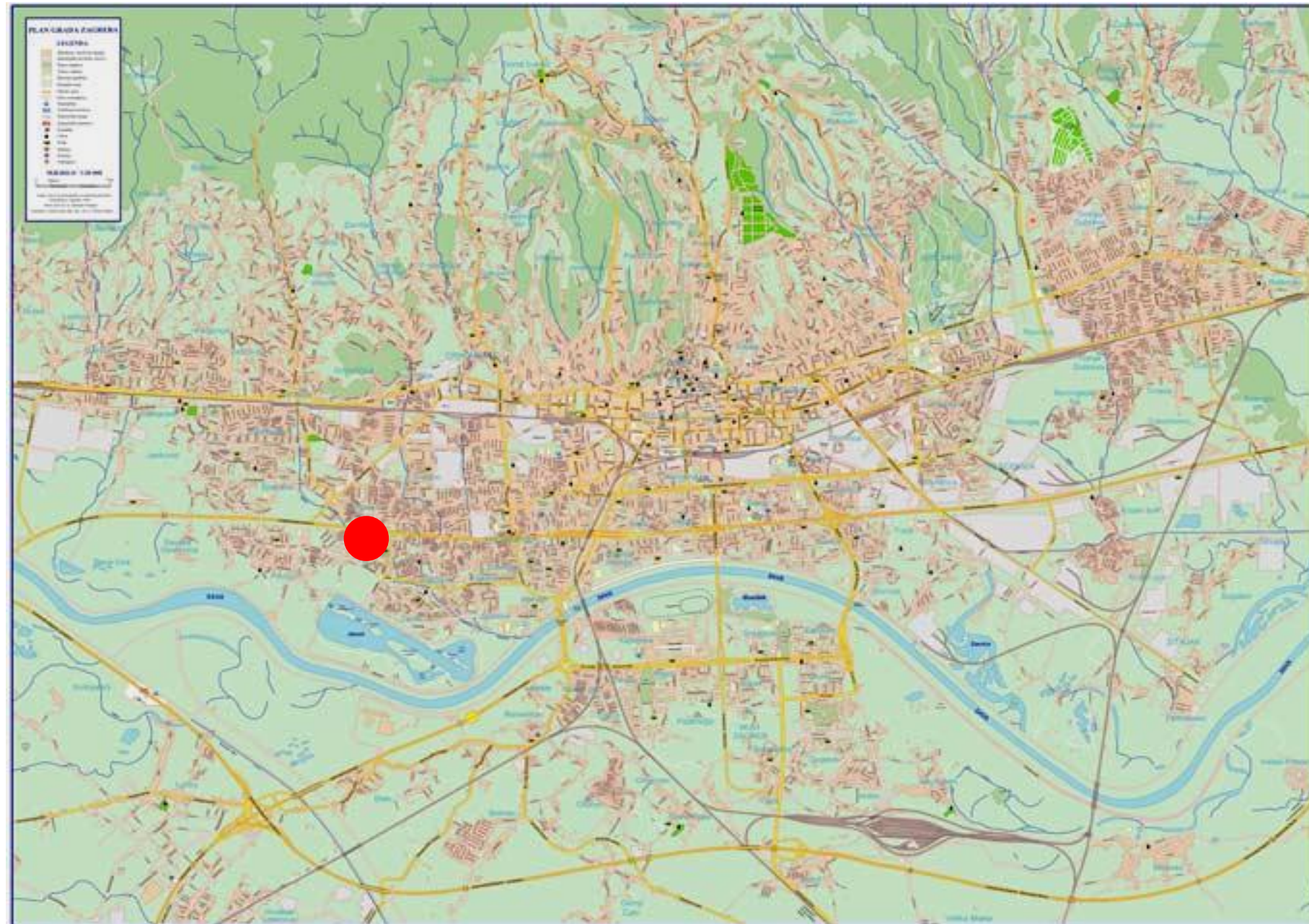
S obzirom na blizinu rijeke Save i potoka Vrapčak nivo podzemnih voda je relativno visok.

Prema podacima Hrvatskih voda nivo visokih voda kreće se na koti od 113,5 – 114,0 m.n.m., dok se nivo niskih voda kreće na koti od 112,5-113,0 m.n.m.

1.2.2. Značajke postojeće građevne strukture

Unutar zone obuhvata zemljište je u potpunosti neizgrađeno. Okolni prostor izgrađen je s istočne strane i južne strane, dok sa zapadne strane avenijski potez naselja Vrbani II još nije dovršen.

Na istočnoj strani nalazi se zgrada Jadranskog osiguranja, visine P + 6 + PK. Na istom potezu istočnije zgrada je robne kuće NaMa, visine 3 nadzemne etaže, i trgovački centar Getro , visine 3 nadzemne etaže. Južno se nalazi Crkva Blagovijesti navještenja Gospodinova s tornjem.



Položaj lokacije u širem području grada Zagreba

2. OBVEZE IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

Obveze i smjernice iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba navedene su u Odluci o donošenju (Sl.gl. Grada Zagreba 16/07 2/08 6/08 8/08 10/08 15/08 19/08 8/09 11/09), kao i u kartografskim prikazima koji su njegov sastavni dio. Program sadržaja i način gradnje na području obuhvata javnog, projektnog urbanističko - arhitektonskog natječaja proizlaze iz odrednica GUP-a.

2.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

GUP-om grada Zagreba površine različitih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu broj 1. „Korištenje i namjena prostora“ u mjerilu 1:5.000.

Na području obuhvata javnog, projektnog urbanističko - arhitektonskog natječaja predviđena je zona :

- mješovite - pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2).

2.1.1. Mješovita – pretežito poslovna namjena (planska oznaka M2)

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).

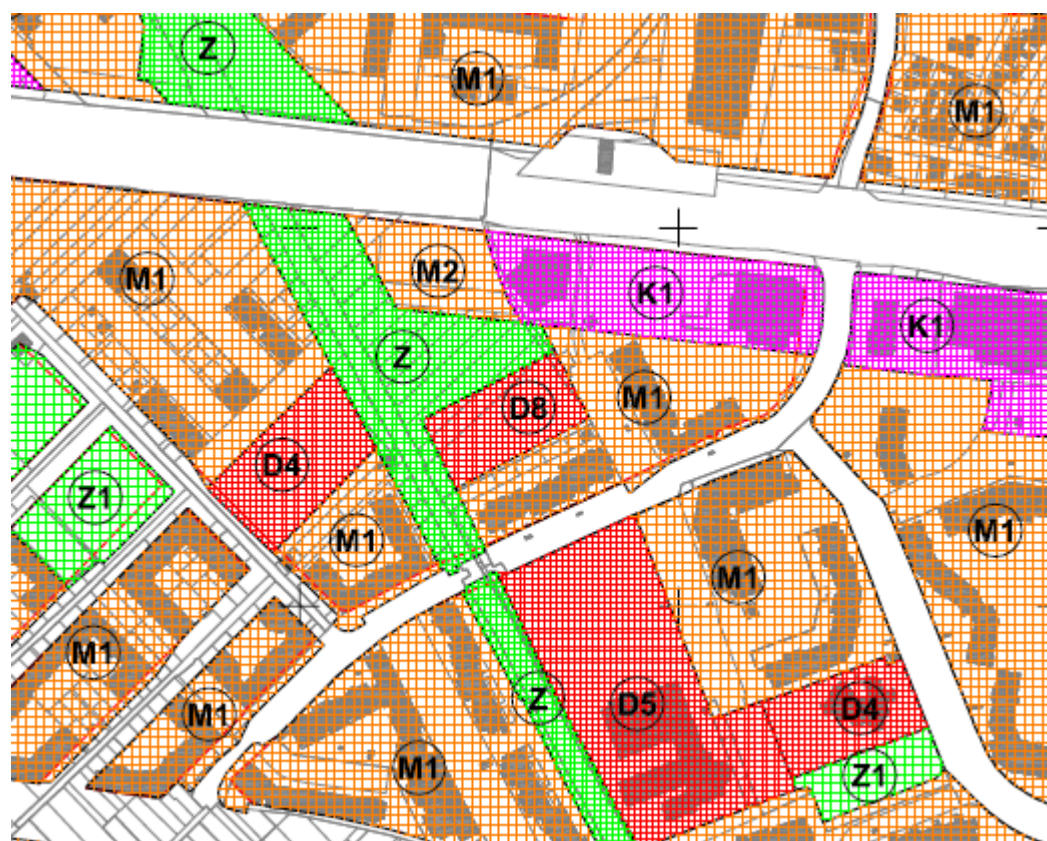
Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene). Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

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.

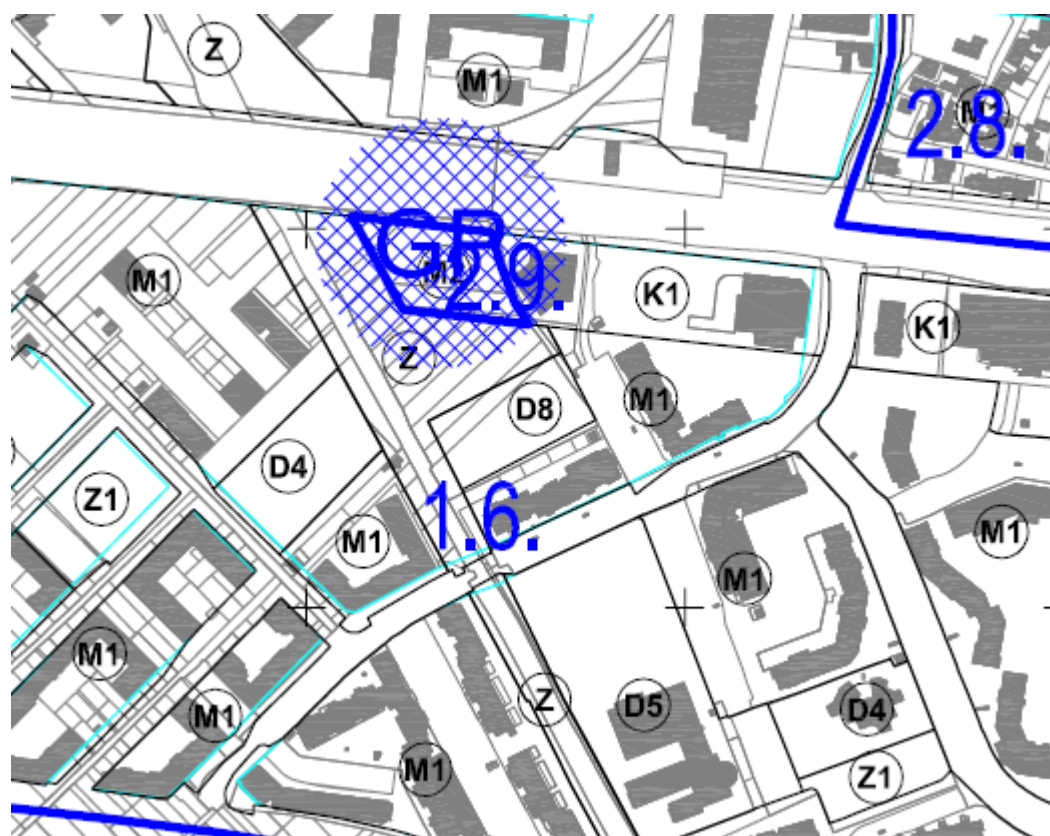
Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, ne mogu se graditi opskrbni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za preradu mineralnih sirovina.

Pretežitost namjene računa se na površinu zone a ne na građevni česticu. Poslovna namjena u odnosu na stambenu mora biti zastupljena u površini većoj od 50% mogućeg GBP-a.



M2-mješovita - pretežito poslovna namjena.

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 1) KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
(izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)



GP-gradski projekt
Urbano pravilo: 2.9.

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 4.a) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - Urbana pravila
(izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)

2.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - URBANA PRAVILA

Urbanim pravilima se, u skladu s prirodnim i urbanističko - arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem konsolidiranosti područja te s korištenjem i namjenom prostora, određuju propozicije za uređenje prostora i urbanističko tehnički uvjeti za gradnju.

Urbana pravila su prikazana na grafičkom prikazu GUP-a grada Zagreba 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - 4a Urbana pravila. Područje obuhvata javnog, projektnog urbanističko - arhitektonskog natječaja spada u visokokonsolidirano gradsko područje za koje je određeno urbano pravilo "**Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)**", koje propisuje opća pravila i detaljna pravila gradnje:

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, iste odluke;

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 za građevine 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;

2.2.1. Građevine više od devet nadzemnih etaža /čl. 56. Odluke GUP-a/

Poslovne građevine, hoteli i građevine javne namjene mogu se graditi i s visinama višim od devet nadzemnih etaža kada je to predviđeno provedbenim dokumentima prostornog uređenja, odnosno urbanističko-arhitektonskim natječajem iz članka 101. Odluke o donošenju GUP-a, s tim da k_{in} može biti i veći od 3,5. Te građevine trebaju ispuniti sljedeće uvjete:

- smještaj uz gradske avenije ili glavne gradske ulice;
- blizinu sustava javnog prometa;
- zadovoljavajuću prometnu propusnost okolnih ulica;
- poboljšanje gradske infrastrukture u široj zoni;
- uređenje javne površine oko građevine;
- javno korištenje prizemlja.

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

U gradnji visokih građevina na regulacijskoj liniji ili na rubu prostora rezerviranog za proširenje prometne površine, balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su iznad javnoprometne površine ili prostora rezervacije, ako je koridor ulice ili prostor rezerviran za proširenje najmanje širine 15,0 m.

Balkoni, lođe, istaci i sl. iz prethodnih stavaka mogu se planirati najniže u razini poda druge nadzemne etaže.

Napomena: opća i detaljna pravila iz prethodne točke 2.2. su usmjeravajuća, a ne obvezujuća, s obzirom da će se na temelju rezultata urbanističko-arhitektonskog natječaja definirati urbana pravila.

2.2.2. Visina građevine, visina etaže /čl. 6. Odluke GUP-a/

Visina građevine (h) je visina od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

Visoka građevina je građevina visine četiri i više nadzemnih etaža (najmanje suteran ili prizemlje, te tri kata)

Visina etaže – maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda iznosi:

- za poslovne etaže (uredi) do 4,0 m
- iznimno za osiguranje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m

Etaže građevine mogu biti i više od navedenih, ukoliko to zahtjeva namjena građevine.

2.3. ZAŠTITA PROSTORA

2.3.1. Krajobrazne i prirodne vrijednosti

Unutar predmetnog područja/zone/ nema dijelova prirode koji su zaštićeni ili evidentirani kao krajobrazne ili prirodne vrijednosti koje bi trebalo štiti posebnim mjerama.

Zona zaštitnog zelenila (Z) planirana je uz potok Vrapčak, prema kartografskom prikazu GUP-a 1).



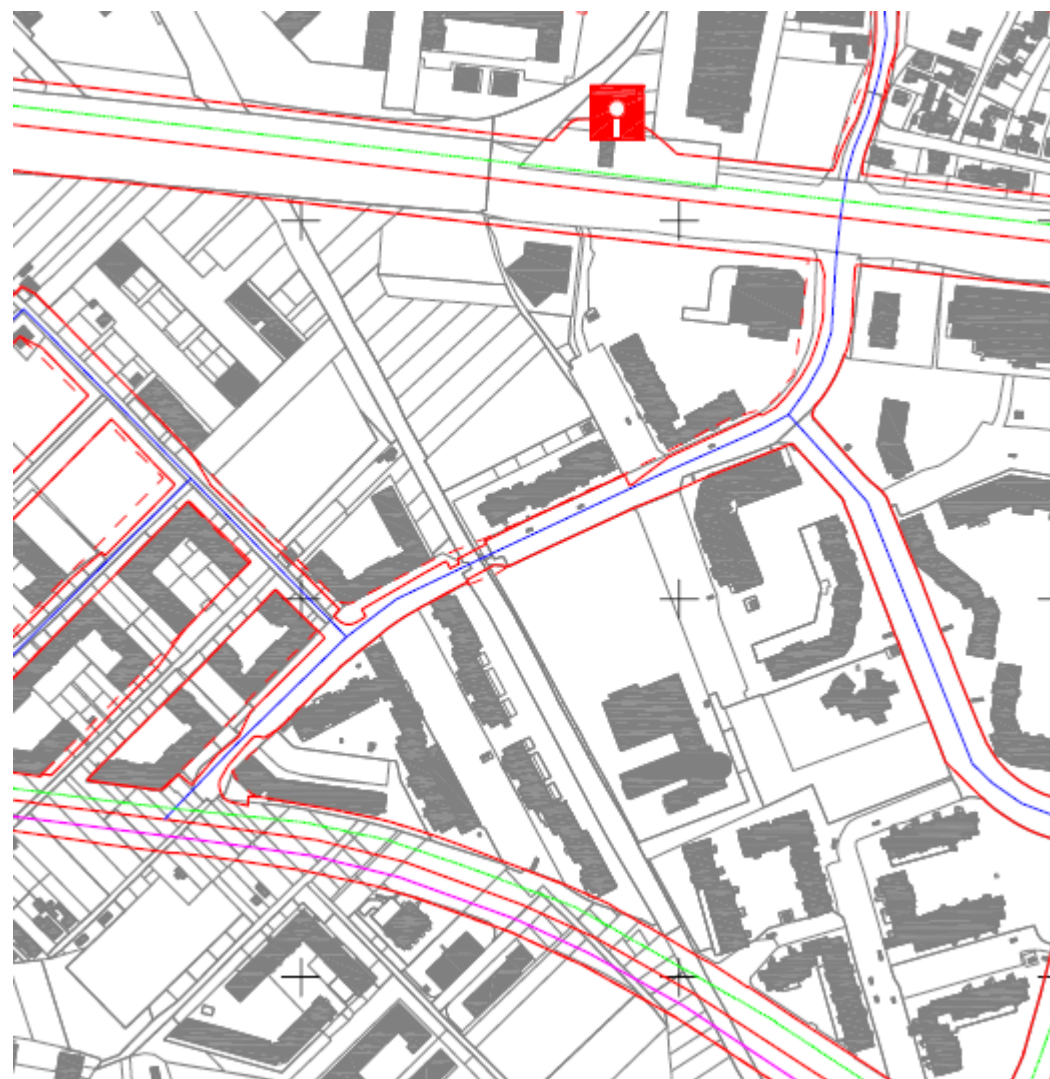
IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 4.a) UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA -
4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode
(izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)

2.3.2. Nepokretna kulturna dobra

Prema kartografskom prikazu GUP-a 4d) Nepokretna kulturna dobra, predmetna zona nalazi se izvan područja kulturnog dobra - Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-1525, te stoga nema ograničenja u pogledu zaštite nepokretnih kulturnih dobara.



IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 4.d) NEPOKRETNOST KULturna DOBRA
(izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)



SREDIŠNJA CRVENA LINIJA = avenija
SREDIŠNJA PLAVA LINIJA = gradska ulica

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 3) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA- 3a) Promet
(izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)

2.4. PROMETNA MREŽA

Prostor obuhvata javnog projektnog urbanističko - arhitektonskog natječaja prema kartografskom prikazu 3.a) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Promet GUP-a grada Zagreba omeđen je koridorima slijedećih prometnica:

- sa sjevera koridorom Zagrebačke avenije
- s istoka koridorom postojećeg odvojka Listopadske ulice

2.4.1. Parkirališta i garaže

Potreban broj parkirališno – garažnih mjesta (PGM) određuje se, ovisno o namjeni prostora u građevini, na 1.000 m² bruto izgrađene površine i iznosi:

Namjena građevina	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

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

- hotele, hostele i pansionere na svake dvije sobe
- motele na svaku sobu
- kina i sl. na 18 sjedala
- športske dvorane i igrališta s gledalištima na 18 sjedala i za jedan autobus na 400 mjesta
- ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta.

2.4.2. Mreža javnog prometa

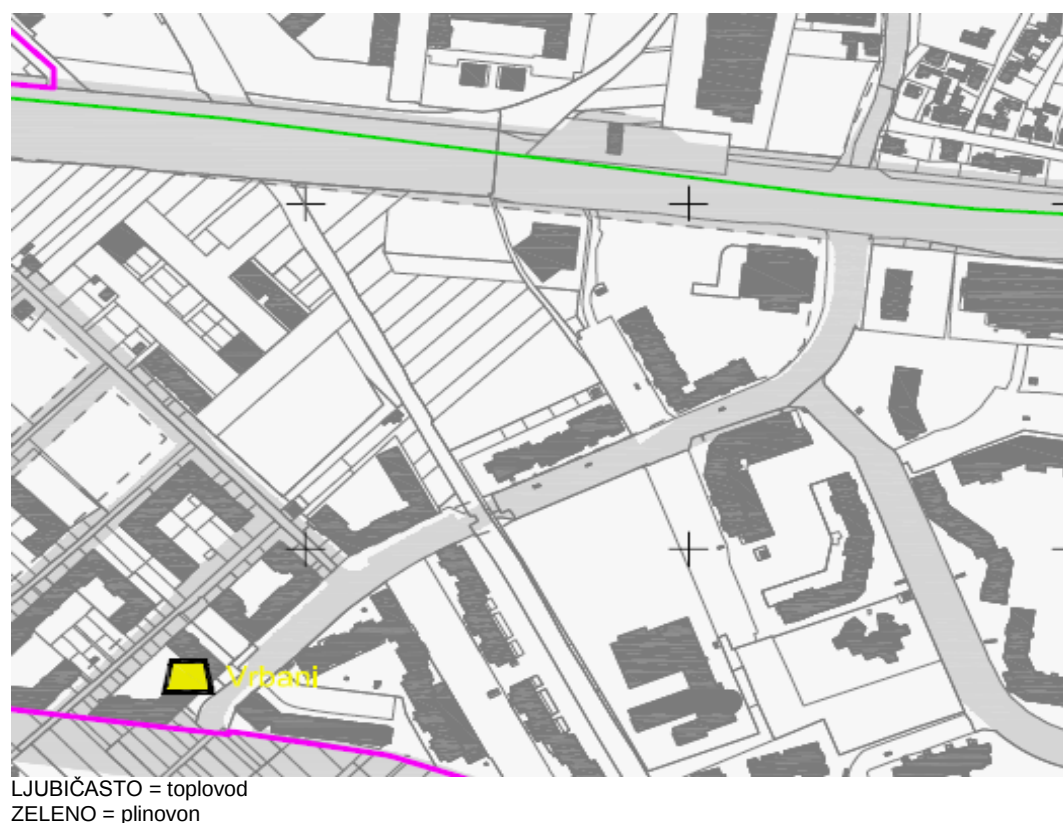
Lokacija je pristupačna javnim autobusnim prijevoznom koji se odvija Zagrebačkom avenijom.

2.4.3. Mreža biciklističkih staza i traka

Gradnja i uređivanje biciklističkih staza i traka GUP-om grada Zagreba je planirano u koridoru zagrebačke avenije, a biciklističke staze i trake se mogu graditi i uređivati i na drugim površinama. Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m. Ako je biciklistička staza ili traka neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitna širina od 0,75 m. Iznimno, zaštitna širina nije obvezna ako je u ulici trajno ograničena brzina kretanja motornih vozila na 50 km/h.

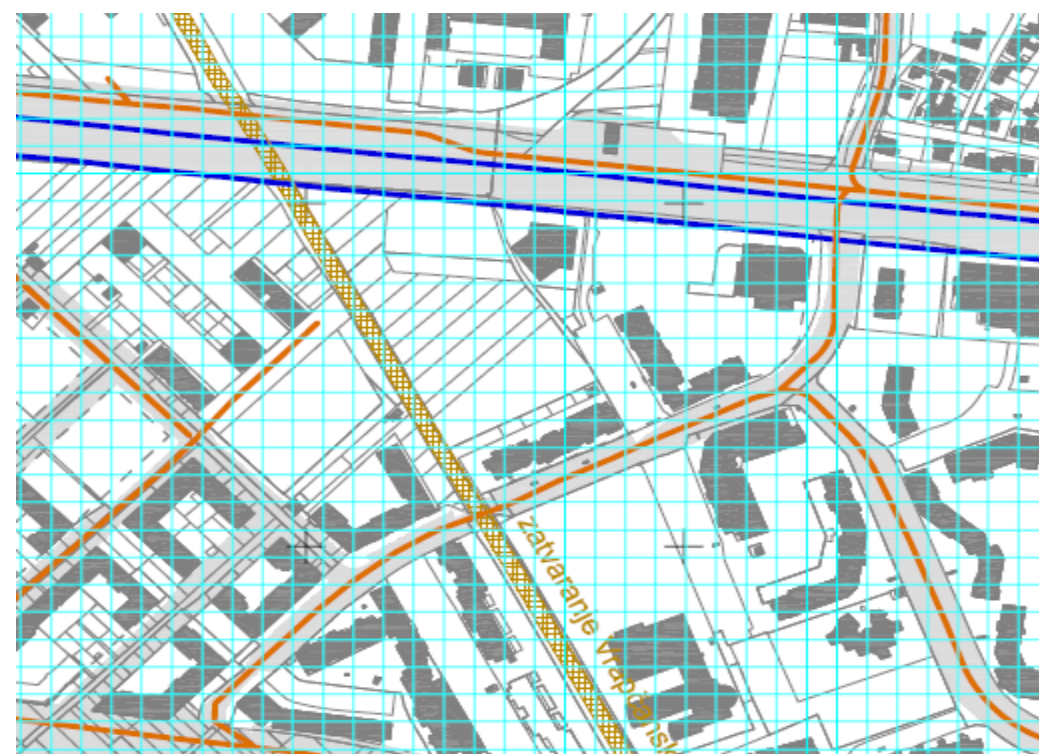
2.4.4. Pješačke zone, putovi i drugo

Površine za kretanje pješaka (pločnici, pješački putovi) moraju biti dovoljne širine, u pravilu ne uže od 1,5 m, pri čemu se na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika moraju planirati spuštene rubnjaci.



LJUBIČASTO = toplovod
ZELENO = plinovod

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 3.b) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
Energetski sustav, pošta i telekomunikacije (izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)



PLAVO = vodoopskrba
OKER = odvodnja

IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
kartografski prikaz: 3.c) PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom (izrađivač: Gradski zavod za prostorno uređenje)

2.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

GUP-om se na razmatranom prostoru predviđa slijedeći sustav vodova magistralne komunalne infrastrukture:

2.5.1. Elektroopskrba

GUP-m grada Zagreba u sustavu elektroopskrbe nema postojećih niti planiranih dalekovoda kako na predmetnoj lokaciji tako i niti u neposrednoj blizini.

2.5.2. Toplovod / parovod

Postojeći toplovod / parovod položen je južno od predmetne lokacije. Polazi na udaljenosti od cca 300 m južnije, Horvačanskom ulicom. prema kartografskom prikazu 3.b) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije.

2.5.3. Plinovod

Magistralni plinovod smješten j u koridoru Zagrebačke avenije.

2.5.4. Telekomunikacije

Najbliži UPS (udaljeni pretplatnički stupanj) nalazi se južno od lokacije u Rudeškoj cesti.

2.5.5. Vodoopskrba

Glavni vodoopskrbni cjevovod promjera 700 mm prolazi uz rub sjevernog dijela buduće parcele ali kao takav ne predstavlja ograničenje u prostoru

2.5.6. Odvodnja

Glavni odvodni kanalizacijski kolektor profila 330/275 cm, nalazi se u koridoru Zagrebačke avenije, a u Rudeškoj cesti kolektor profila 100/150 cm. U Listopadskoj ulici nalazi se sekundarni kanal neujednačenog profila od 60 – 50 – 40 cm

3. MJERE PROVEDBE - lokacija gradskih projekata

Člankom 101. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba propisan je sljedeći postupak za područja gradskih projekata:

- za gradske projekte se raspisuju javni anketni urbanističko - arhitektonski ili drugi stručni natječaji;
- Gradski zavod za prostorno uređenje, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada i Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture izrađuju ili surađuju u izradi programa za gradske projekte;
- na temelju rezultata natječaja Gradski zavod za prostorno uređenje, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, odnosno nadležni gradski ured i autori nagrađenih radova definiraju urbana pravila za uređenje područja gradskog projekta;
- o rezultatima natječaja i definiranim urbanim pravilima provest će se javni uvid i javna rasprava;
- lokalna i mjesna samouprava sudjeluje u izjašnjavanju prije usvajanja programa za gradski projekt;
- programima gradskih projekata osobito se određuju:
- ciljevi koji se žele postići gradskim projektom
- urbanističke propozicije
- procedure koje prethode realizaciji i slijede realizaciju
- programi gradskih projekata su stručne podloge Gradskom poglavarstvu za odlučivanje o ulaganjima u gradskom području.

3. PROGRAMSKE SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

Poslovni interes investitora, koji je većinski vlasnik zemljišta unutar područja obuhvata, je izgradnja građevine poslovne namjene, ukupne GBP 20.000 m² nadzemno.

U vlasništvu investitora nalazi se k.č. 6640/2 k.o. Rudeš, a k.č. 6640/3 k.o. Rudeš, u posjedu je Grada Zagreba.

3.1. Područje obuhvata

Područje obuhvata u zoni je mješovite pretežito poslovne namjene (M2).

Površina obuhvata je cca 4.200 m².

3.2. Urbanistički parametri

Programske smjernice:

- unutar zone obuhvata moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica (posebno za izgradnju poslovne građevine, posebno za izgradnju pristupne prometnice i eventualno za izgradnju objekta komunalne infrastrukture)
- izgrađenost građevne čestice nadzemnim volumenom do 50%;
- izgrađenost građevne čestice podzemnim volumenom do 90%;
- najmanji hortikulturno uređeni teren je 10%;
- na jednoj građevnoj čestici moguće je predvidjeti jednu građevinu;
- namjena građevina: poslovna – uredskog tipa u katovima; u prizemlju i katu trgovačka i ugostiteljska namjena i prateći sadržaji; u podrumskim etažama garaže, sklonište, skladište i prateći sadržaji (okvirna GBP-a poslovne namjene 17.600,0 m², a najveća GBP-a trgovačke namjene 1.600,0 m² i ugostiteljske namjene 800,0 m²);
- građevina treba biti samostojeća,
- moguća je gradnja visoke građevine, više od 9 etaža, ali ne više od P+9+Pk;
- moguća je gradnja više podzemnih etaža;
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (kin) ne veći od 5
- potrebne garažno parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene unutar planirane građevine, u podzemnim etažama;
- na nivou terena moguće je planirati manji broj PM;
- maksimalni građevinski pravac prizemlja poklapa se s građevinskim pravcem zgrade Jadranskog osiguranja;
- prizemlje građevine treba biti u javnom korištenju

Iskazane površine pojedinih sadržaja planirane građevine u Prometnoj analizi je moguće predložiti i u drugačijem odnosu površina, vodeći računa da se prometni kapaciteti ne povećavaju.

3.3. Promet

Sastavni dio ovog programa je Prometna analiza „Utjecaj građevine na eksterni promet“, izrađena u poduzeću Elipsa d.o.o. (broj projekta PS-29-2010 ug 031/2010)na koju je izdato prometno mišljenje Odjela za promet Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grda, graditeljstvo, komunalne poslove i promet: Klasa 340-03/2010-005/094; Urbr: 251-13-41/2-35-10-02 od 14.10.2010.

Građevina će se priključiti na cestovnu prometnu mrežu:

- novim priključkom na Zagrebačku aveniju s posebnim trakovima za usporenje i ubrzanje;
- novim priključkom na Listopadsku ulicu.

Pješačke pristupe treba osigurati sa svih strana građevine, ovisno o idejnom rješenju, a komunikacije u prizemlju i okoliš objekta povezati kvalitetnim parternim i hortikulturnim rješenjem. Prizemlje treba biti u javnom korištenju.

U podzemnim etažama treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima GUP-a. Na nivou terena moguće planirati manji broj PM.

3.4. Komunalna infrastruktura

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturu moguć je na postojeće vodove gradske infrastrukture (odvodnja, vodoopskrba, elektroopskrba, telefon i plinska mreža) koji se nalaze u kontaktnim prometnicama, a prema uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

3.5. Zaštita i sklanjanje

Zaštita i sklanjanje zaposlenih treba osigurati kroz planiranje dvonamjenskog skloništa, a mirnodopska funkcija treba biti u skladu s planiranom namjenom građevine. Konačni kapacitet skloništa odredit će se kroz detaljnu prostornu razradu, a u skladu s namjenom i odredbama posebnih propisa.

3.6. Zaštita od požara

Mjere zaštite od požara uključuju uz osiguranje potrebne količine vode i minimalni tlak u vodovodnoj mreži, gradnju nadzemne hidrantske mreže, i osiguranje vatrogasnih prilaza i površina za operativni rad vatrogasne tehnike sukladno s odredbama posebnih propisa.

Pristupe i površine za operativni rad vatrogasnih vozila kao i druge mjere zaštite od požara odrediti će se detaljnijom razradom zahvata u skladu s odredbama posebnih propisa

3.7. Oblikovanje

Oblikovanje građevine treba biti sukladno atraktivnosti lokacije. Pri oblikovanju treba težiti uređenju ambijentalnog prostora koji će značiti novu estetsko- oblikovnu kvalitetu.

4. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Prvonagrađeno idejno urbanističko- arhitektonsko rješenje služiti će kao podloga za definiranje urbanog pravila za uređenje i gradnju na predmetnoj lokaciji.

U okviru programa, zadatak je da natjecatelji predlože optimalnu prostornu mogućnost u pogledu izgrađenosti, visine i oblikovanja građevine vodeći računa o okolnoj izgradnji.

4. OBAVEZAN SADRŽAJ NATJEČAJNOG RADA

Grafički i tekstualni prilozi natječajnog rada moraju prikazati sve bitne karakteristike urbanističko-arhitektonskog i tehničkog rješenja. Obavezan sadržaj natječajnog rada obuhvaća:

A) GRAFIČKI PRIKAZI

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | URBANISTIČKO RJEŠENJE (situacija) NA KATASTARSKOJ PODLOZI | MJ 1:1.000 |
| 2. | SITUACIJA S HORTIKULTURNIM RJEŠENJEM | MJ 1:500 |
| 3. | ARHITEKTONSKO RJEŠENJE POSLOVNE GRAĐEVINE | MJ 1:500 |
| | 1) tlocrt podrumске etaže | |
| | 2) tlocrt prizemlja | |
| | 3) tlocrt karakteristične etaže | |
| | 4) karakteristični presjeci | |
| | 5) pročelja | |
| 4. | 3D PRIKAZ | |
| 5. | OSTALI PRIKAZI PO VLASTITOM IZBORU | |

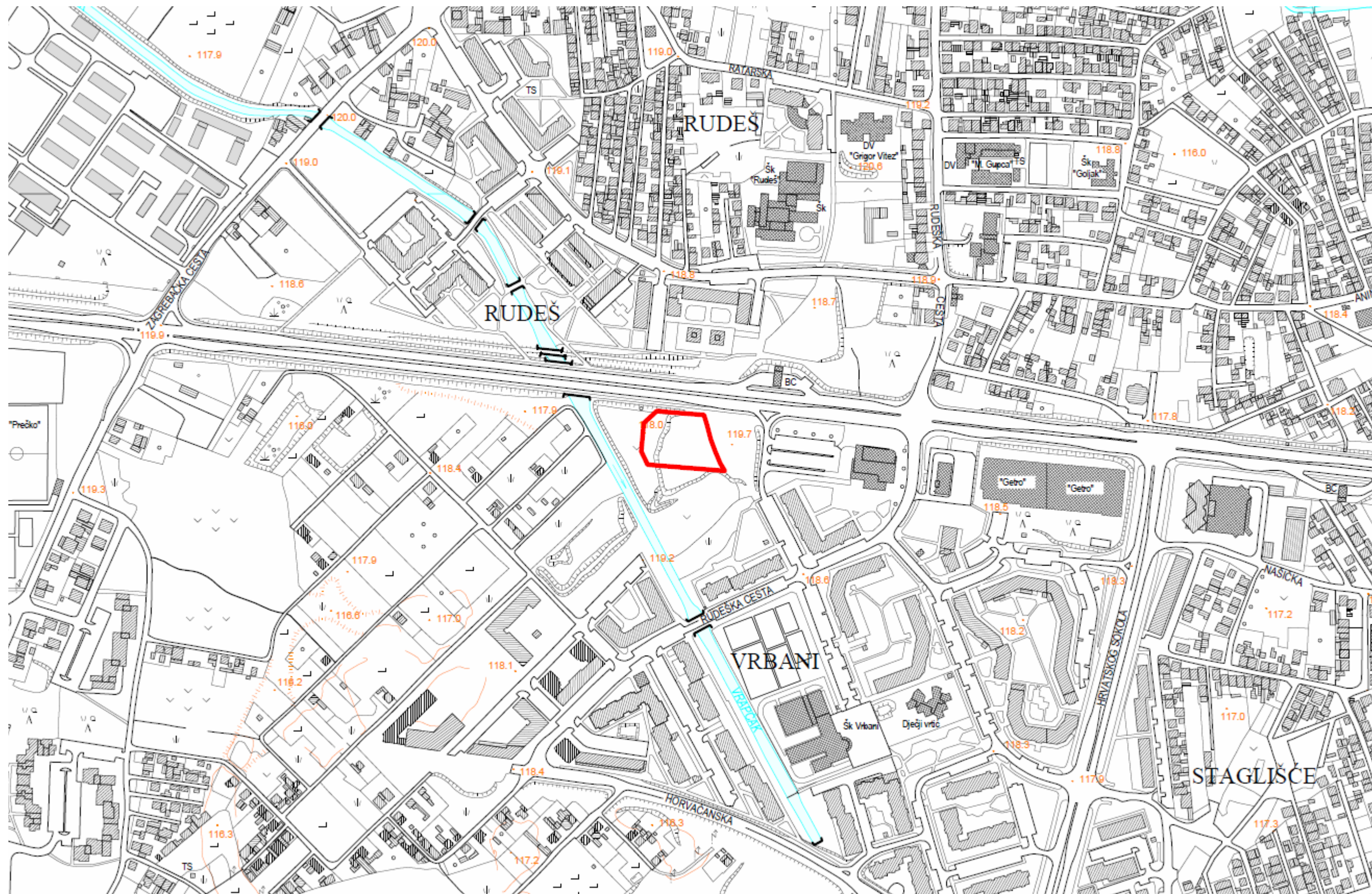
B) TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA

1. OBRAZLOŽENJE KONCEPTA
2. OPIS KONSTRUKCIJE
3. OPIS MATERIJALA
4. OPIS FUNKCIONALNIH SPECIFIČNOSTI
5. ISKAZ URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH POKAZATELJA GRADNJE
 - izgrađenost građevne čestice;
 - ukupna nadzemna GBP (m²);
 - ukupna podzemna GBP (m²);
 - ukupna GBP građevine (m²):
 - visina građevine (broj etaža i visina izražena u metrima);
 - koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno (kin);
 - iskaz potrebnih i ostvarenih PGM (PGM +PM)
 - iskaz neto korisnih površina;
 - iskaz parametara ekonomičnost (odnos bruto površine i neto korisne površine)

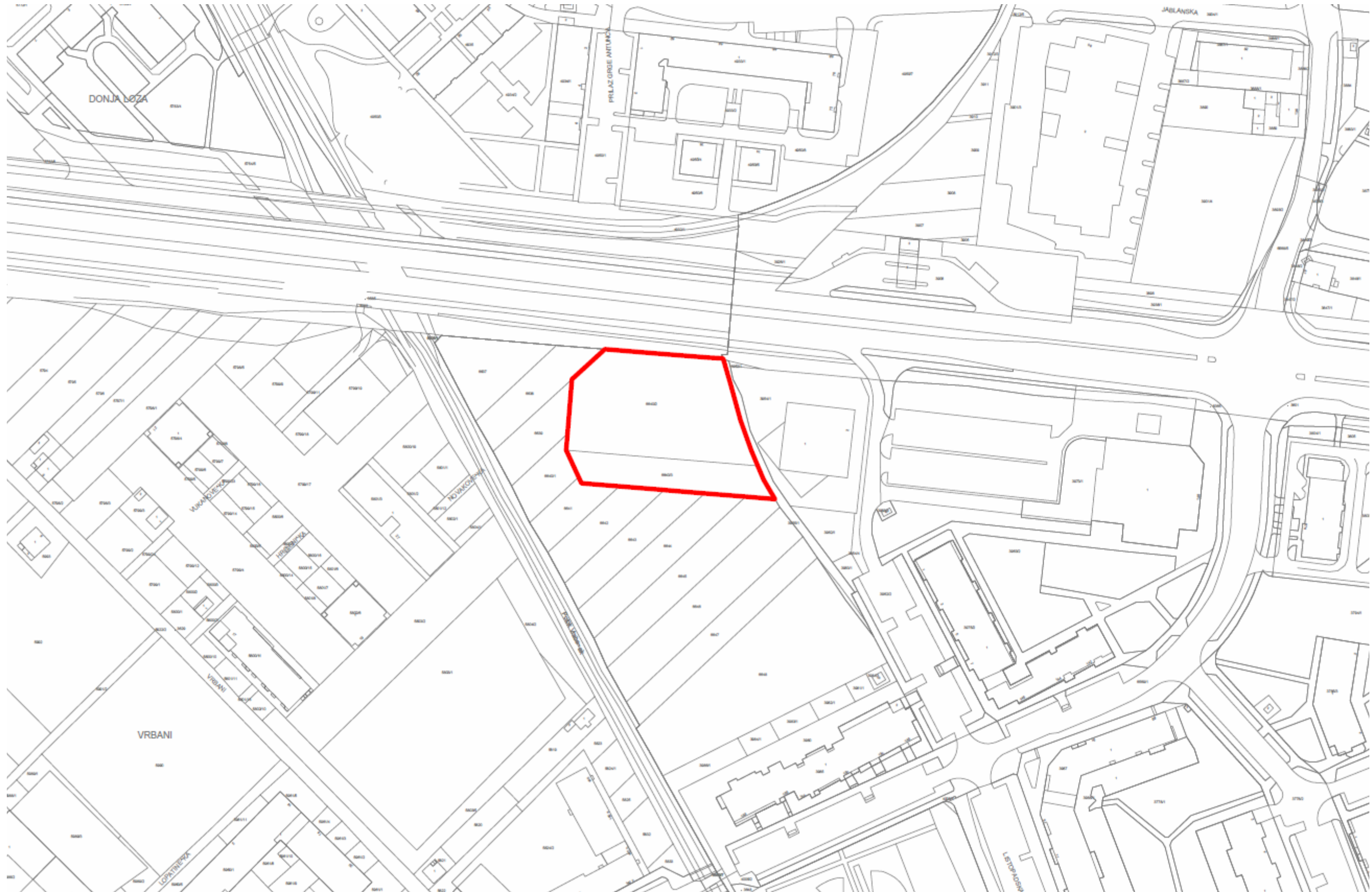
1. GRANICA OBUHVATA – ORTOFOTO (1:5000)



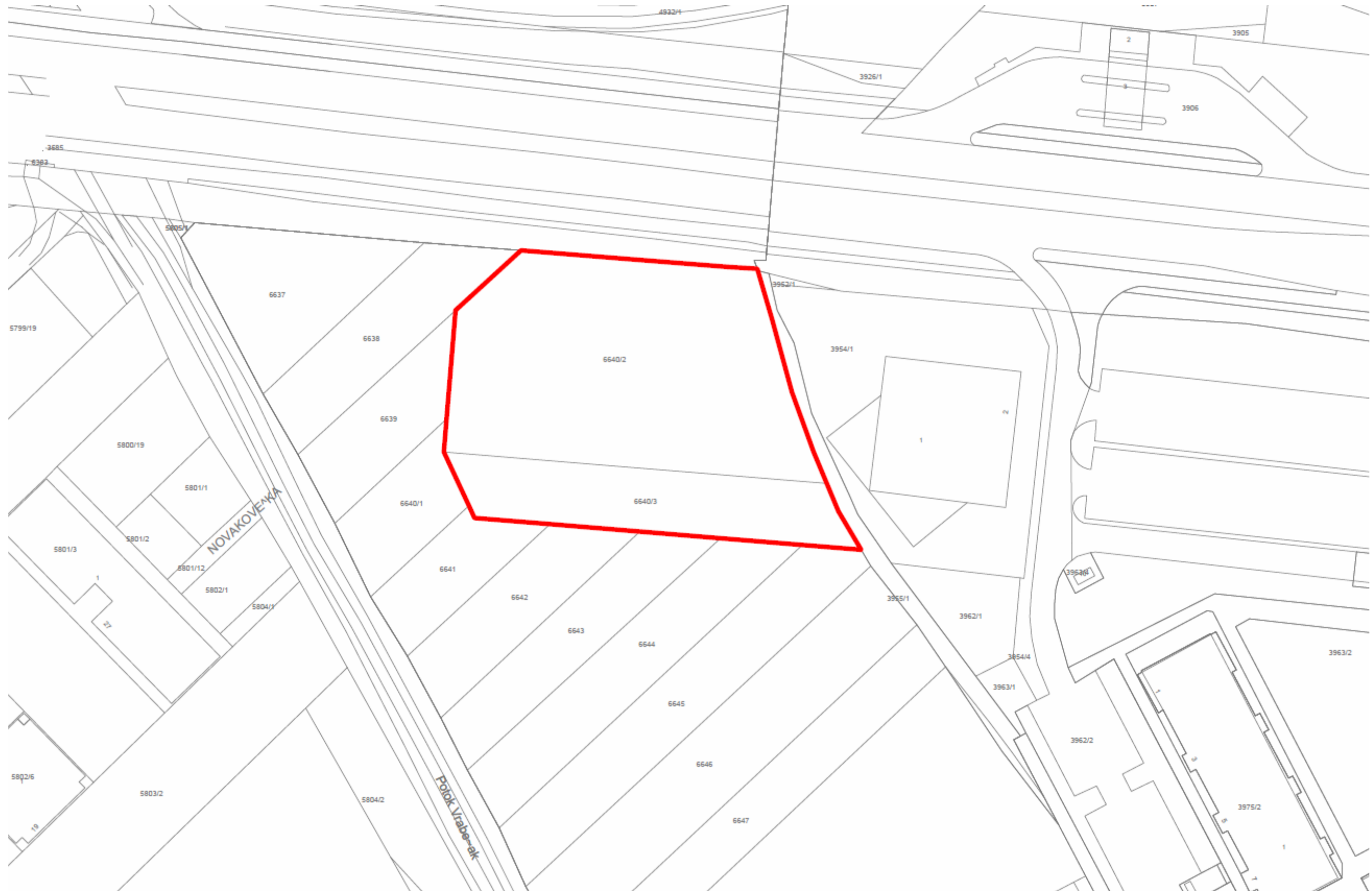
2. GRANICA OBUHVATA - HOK (1:5000)



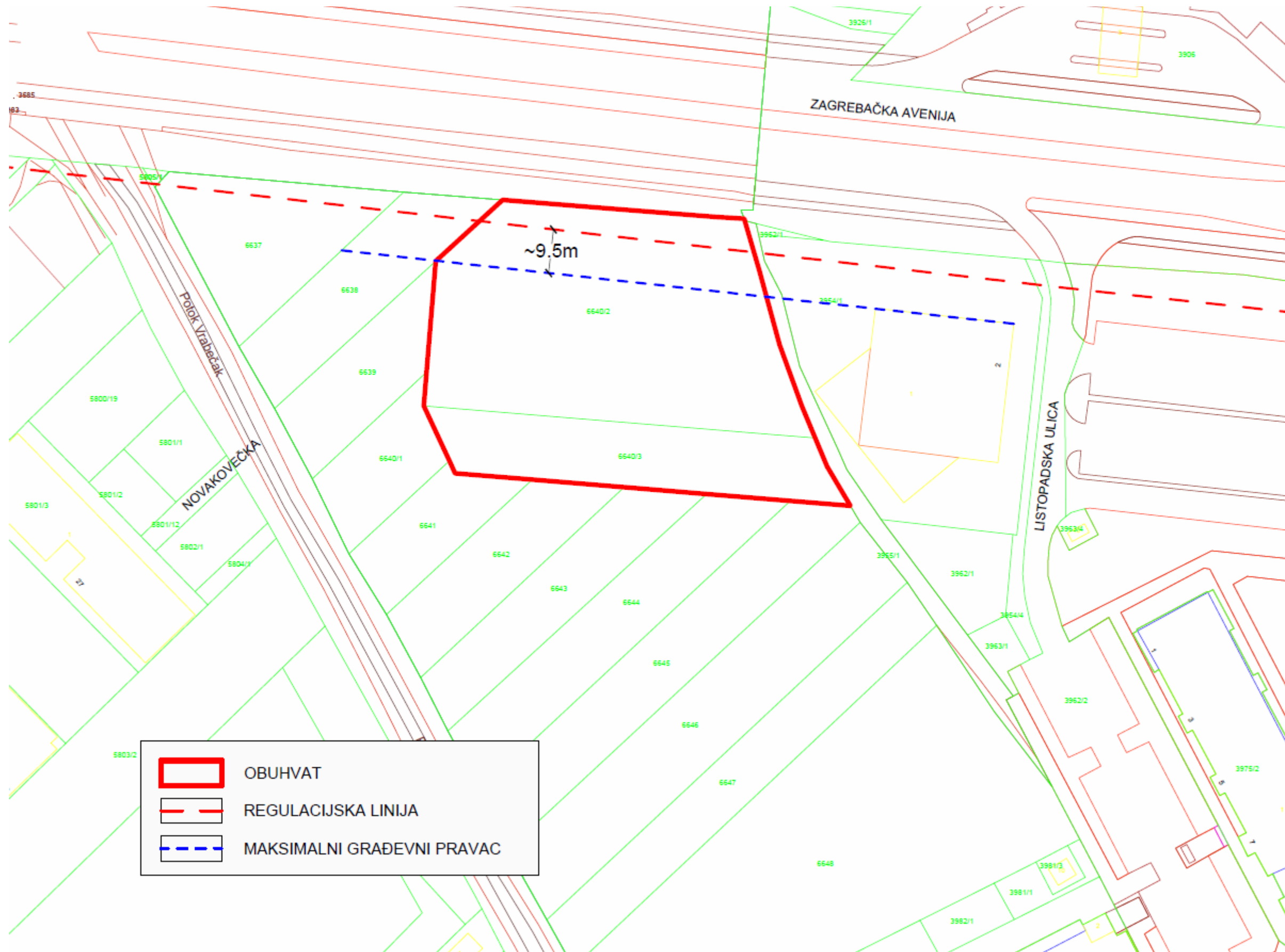
3. IZVADAK IZ KATASTRA - ŠIRA SITUACIJA (1:2000)



4. IZVADAK IZ KATASTRA (1:1000)



5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI (1:1000)



6. FOTODOKUMENTACIJA



Korito potoka Vrapčak



Listopadska ulica



Jadransko osiguranje

