

ENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I ARHITEKTURU d.o.o.

OVAJ ELABORAT PREDSTAVLJA PROGRAM ŠTO GA JE UTVRDIO  
GRADONAČELNIK GRADA ZAGREBA 7. VELJAČE 2017. GODINE,  
KLASA: 350-07/17-02/88, URBROJ: 251-03-02-17-2.



**PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU  
IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG  
KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU**

Zagreb, veljača 2017. godine



**CPA**  
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2  
10 000 Zagreb

01 6190 332  
01 6190 356  
cpa@cpa.com.hr  
www.cpa.com.hr

---

## PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

---

Izrađivač Programa:

**Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o.**

Direktor CPA d.o.o.:

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh.,  
ovlašteni arhitekt urbanist



Planerski tim CPA d.o.o.:

Neda KAMINSKI - KIRŠ, dipl.ing.arh.  
mr.sc. Zrinka TADIĆ, dipl.ing.arh.  
Dora DOLEČKI GLASINOVIĆ, dipl.ing.arh.

Zagreb, veljača 2017. godine



<b>I. TEKSTUALNI DIO</b>	
<b>1. UVOD</b>	1
<b>2. CILJ PROVEDBE NATJEČAJA</b>	2
2.1. OSNOVNE PROGRAMSKE SMJERNICE ZA UREĐENJE PROSTORA	2
2.2. KRITERIJI ZA OCJENJIVANJE NATJEČAJNIH RADOVA	2
<b>3. PODACI O PROSTORU</b>	3
3.1. PODRUČJE OBUHVAĆENO PROGRAMOM	3
3.2. ZAŠTITA PROSTORA	3
3.3. POSTOJEĆE STANJE	3
3.4. PROMETNA I INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST	6
3.5. URBANA TRANSFORMACIJA PROSTORA	7
<b>4. IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE</b>	8
4.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	8
4.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA (Urbana pravila)	8
4.3. MJERE PROVEDBE	9
4.4. PROMETNA MREŽA	9
4.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	10
4.6. ZAŠTITA PROSTORA	10
<b>5. PROGRAMSKE SMJERNICE</b>	11
5.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI	11
5.2. ZONA ZAHVATA	12
5.3. NAMJENA GRAĐEVINE	12
5.4. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE	13
5.5. PROMET	13
5.6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	14
5.7. SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE POSLOVNOG KOMPLEKSA I POJEDINAČNIH GRAĐEVINA	14
<b>6. DODATNI UVJETI</b>	14
6.1. ENERGETSKA UČINKOVITOST	14
6.2. ZAŠTITA OD POŽARA	14
6.3. OSIGURANJE PRISTUPAČNOSTI	14
6.4. ZAŠTITA PROSTORA I OKOLIŠA	14
<b>7. PROJEKTNI PROGRAM</b>	15
7.1. PROGRAM SADRŽAJA	15
7.2. ORIJENTACIONI PREGLED PLANIRANIH POVRŠINA	16
<b>8. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA NAMJENE, NAČINA KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA</b>	17
<b>9. PROSTORNO - FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA</b>	18
<b>II. GRAFIČKI DIO</b>	
<b>1. POLOŽAJ LOKACIJE U ŠIREM GRADSKOM PODRUČJU</b>	19
<b>2. OBUHVAT NATJEČAJA NA HRVATSKOJ OSNOVNOJ KARTI</b>	20
<b>3. OBUHVAT NATJEČAJA NA DIGITALNOJ ORTOFOTO KARTI</b>	21
<b>4. IZVODI IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA</b>	22
1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA - izmjene i dopune 2016.	23
2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI - izmjene i dopune 2016.	24
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
3a) Promet - izmjene i dopune 2016.	25
3b) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije - izmjene i dopune 2016.	26
3c) Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom - izmjene i dopune 2016.	27
4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	
4a) Urbana pravila - izmjene i dopune 2016.	28
4b) Procedure urbano - prostornog uređenja - izmjene i dopune 2016.	29
4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode - izmjene i dopune 2016.	30
4d) Nepokretna kulturna dobra - izmjene i dopune 2016.	31
<b>5. IZVOD IZ DIGITALNOG KATASTRA S OBUHVATOM NATJEČAJA</b>	32
<b>6. OBUHVAT NA GEODETSKOM SNIMKU TERENA</b>	33
<b>7. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI</b>	34
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA</b>	35

---

## I. TEKSTUALNI DIO

---



LOKACIJA JAVNOG NATJEČAJA IDEJNOG ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ŠIREM GRADSKOM PROSTORU

## 1. UVOD

Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16-pročišćeni tekst) utvrđuje temeljnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjenu površina s prijedlogom uvjeta i mjere njihova uređenja. Uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu prostora GUP-a grada Zagreba također je propisana obveza donošenja urbanističkih planova uređenja i provedbe javnih natječaja<sup>1</sup>.

Javni natječaji raspisuju se radi dobivanja što kvalitetnijih rješenja za uređenje gradskih površina, njihovo oblikovanje i oblikovanje pojedinih građevina i to za: javne površine (trgovi i parkovi), građevine javne namjene, nove ulične građevine u visokokonsolidiranim područjima gradskog povijesnog središta, građevine više od devet etaža, uređenje prostora i gradnju uz gradske avenije i glavne gradske ulice, gradnju novih mostova na rijeci Savi te druge građevine i površine.

Detaljnim pravilima za zonu poslovne namjene (K1) između Ulice Siget i Froudeove ulice, koja se prema GUP-u nalazi u području uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) je propisano da je gradnja novih građevina moguća samo prema javnom natječaju (osim ako člankom 99. Odluke nije određeno drugačije).

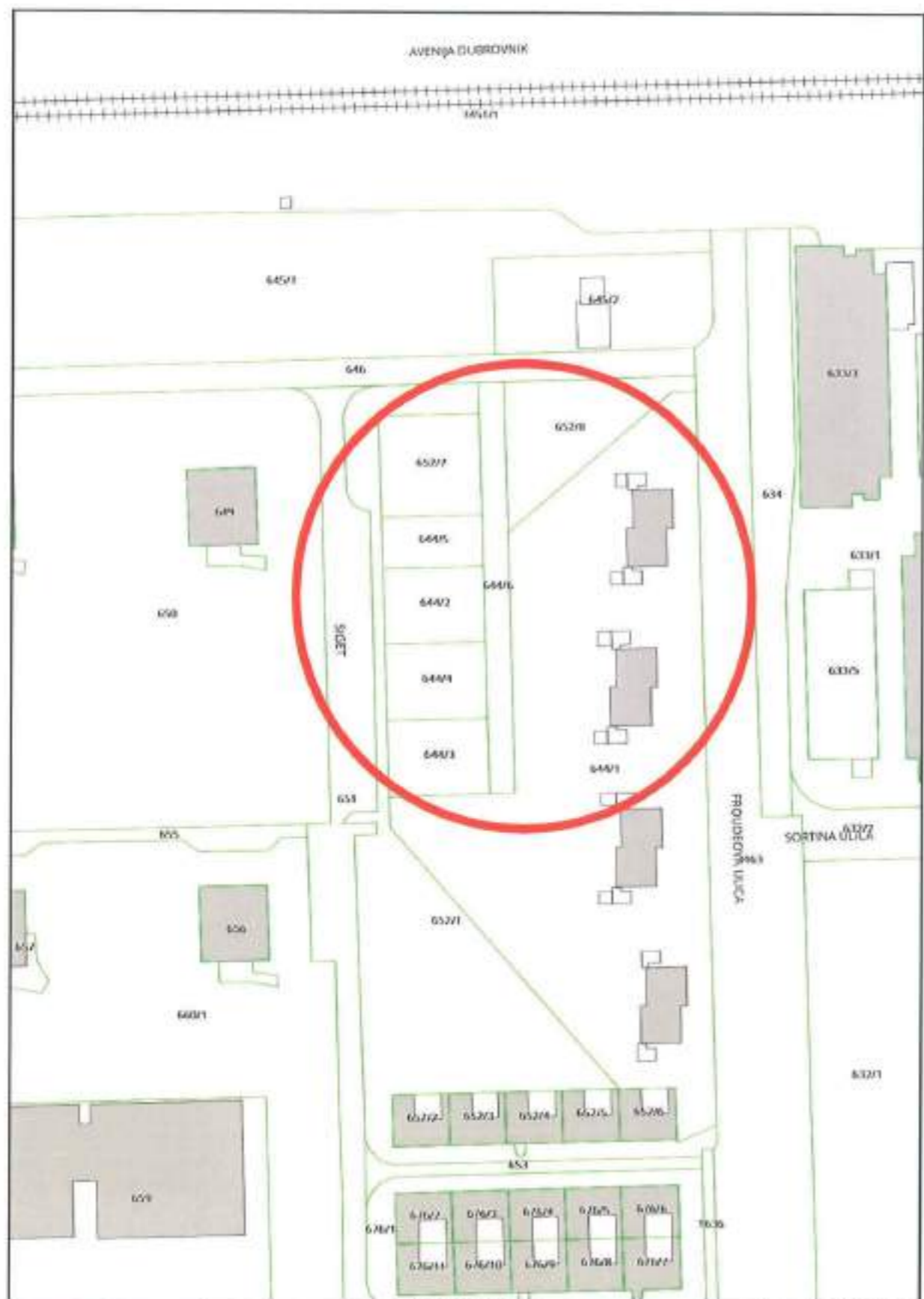
Predmet javnog natječaja je izgradnja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice, ukupne građevinske (bruto) površine - GBP oko 9700 m<sup>2</sup>.

Kao osnova za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja za gradnju poslovne građevine između Ulice Siget i Froudeove ulice, na katastarskim česticama k.č.br. 652/7, 644/5, 644/2, 644/4 i 644/3 te dijelovima katastarskih čestica k.č.br. 644/1, 644/6, 652/1, 652/8, sve k.o. Klara, površine oko 8920 m<sup>2</sup>, izrađen je ovaj Program za javni natječaj kojim se, u skladu s GUP-om grada Zagreba, definiraju:

- osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora;
- način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja;
- smjernice za uspostavljanje veza s okolnim prostorom;
- mjere za gradnju u fazama i/ili etapama.

Programom za javni natječaj za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice ispitane su prostorne mogućnosti, analizirani raspoloživi podaci o prostoru i dani parametri za namjenu, dimenzioniranje i organizaciju prostora, te uvjeti za uklapanje u šire okruženje.

<sup>1</sup> Prema članku 76. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba



0 50m  
 geoportal.dgu.hr Ispisano 09.08.2016.  
 NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

IZVOD IZ DIGITALNOG KATASTRA S PODRUČJEM OBUHVATA JAVNOG NATJEČAJA

## 2. CILJ PROVEDBE NATJEČAJA

### 2.1. OSNOVNE PROGRAMSKE SMJERNICE ZA UREĐENJE PROSTORA

Osnovni cilj javnog natječaja je dobiti najbolje idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje poslovnog kompleksa, koje će u programskom i oblikovnom smislu adekvatno vrednovati lokaciju između Ulice Siget i Froudeove ulice u Novom Zagrebu.

Posebni ciljevi ovim su Programom definirani kao slijedeći:

- optimalno iskorištenje građevne;
- gradnja atraktivnog poslovnog kompleksa koji pridonosi urbanoj kvaliteti šireg prostora;
- kvalitetno oblikovanje pročelja uz Ulicu Siget i Froudeovu ulicu;
- kvalitetno prometno povezivanje sa gradskim prometnim sustavom, zadovoljenje parkirališnih potreba te priključenje planirane građevine na sustav komunalne infrastrukture prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih službi;
- u svrhu racionalne upotrebe i uštede energije moguće je predvidjeti alternativne izvore energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima koji nemaju negativan utjecaj na kvalitetu.

Radi ispitivanja optimalnih mogućnosti iskorištenja predmetne lokacije, a u skladu s odredbama GUP-a grada Zagreba, ovim Programom su, na temelju analize prostora, utvrđene osnovne programske smjernice za izradu arhitektonsko-urbanističkog rješenja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice u Zagrebu.

Prvonagrađeno rješenje služiti će kao podloga za izradu projektne dokumentacije i gradnju na predmetnoj lokaciji.

### 2.2. KRITERIJI ZA OCJENJIVANJE NATJEČAJNIH RADOVA

U okviru ovog Programa, zadatak je da natjecatelji predlože optimalno arhitektonsko-urbanističko rješenje u pogledu funkcionalnosti, izgrađenosti, visine i oblikovanja građevine vodeći računa o okolnoj izgradnji.

Pri ocjenjivanju radova Ocjenjivački sud će posebno valorizirati:

- realizacija prostornog programa;
- mogućnost realizacije zahvata u prostoru u fazama i/ili etapama;
- kvalitetno prostorno - oblikovno rješenje u odnosu na uži urbani kontekst;
- funkcionalnost i fleksibilnost korištenja prostora;
- prepoznatljivost arhitektonskog koncepta te estetske i oblikovne kvalitete rješenja;
- kreativnost i arhitektonski doprinos oblikovanju pročelja Ulice Siget i Froudeove ulice;
- ekonomičnost, izvodljivost i energetska učinkovitost u izgradnji i održavanju.

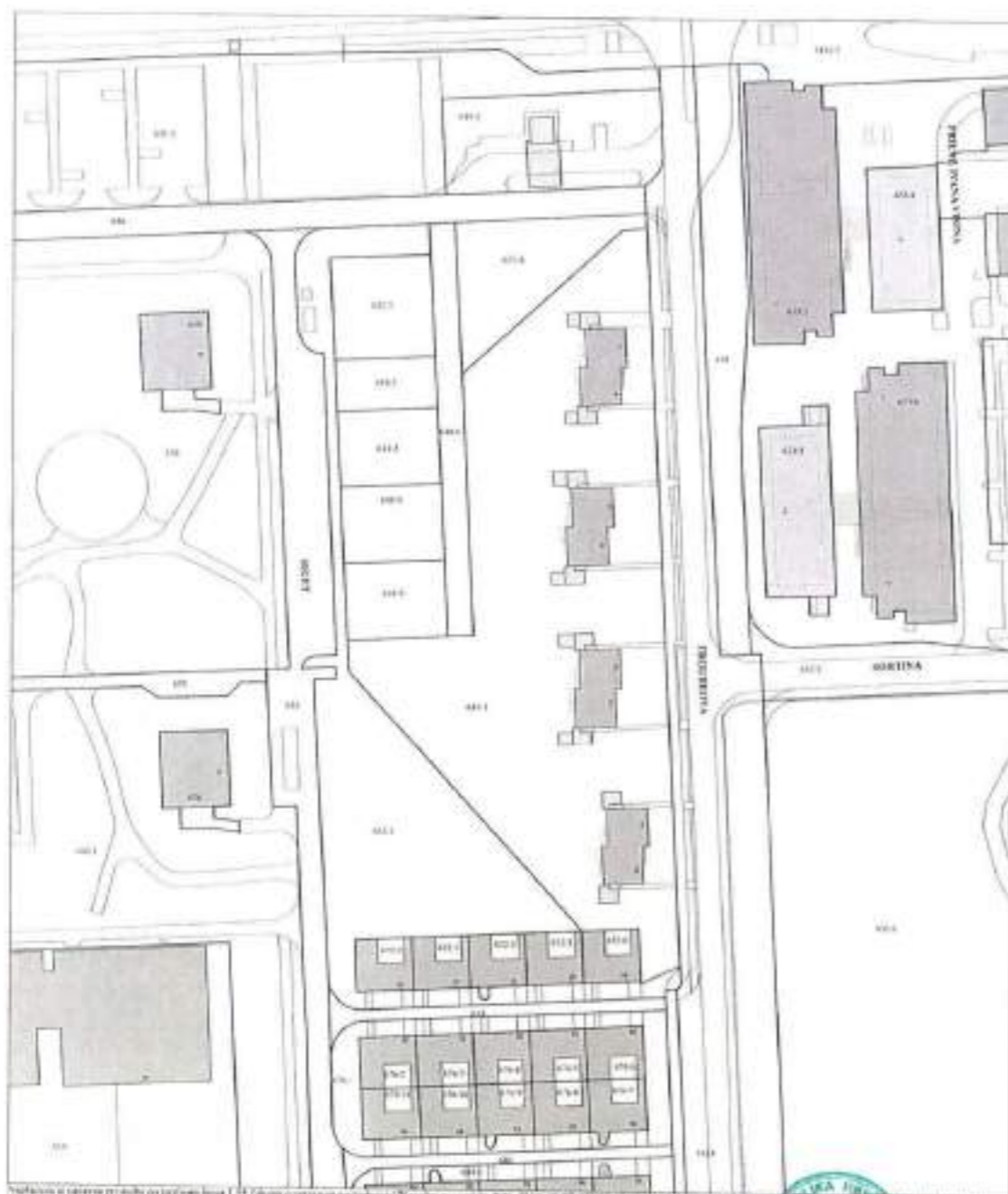
Svi natječajni radovi moraju udovoljavati ovom Programu i Općim uvjetima natječaja.

Pored usklađenosti rada s uvjetima raspisa, prilikom ocjenjivanja izvršit će se dodatna prethodna provjera: ciljeva razvoja područja natječajnog obuhvata; prostornog programa i funkcionalnih zahtjeva; kvalitativnih zahtjeva, oblikovnih i prostornih kvaliteta; investicijskih i kasnijih troškova, investicijski okvir; ekonomičnosti (na temelju orijentacijskih, poznatih i planiranih podataka, npr. odnosa bruto i neto površina); ekoloških zahtjeva i neškodljivosti po okolinu; faznost i/ili etapnost gradnje i odnosa različitih dijelova zadatka; mogućnosti izmjene namjene i dogradnje objekta; načina postupanja s nasljeđem i brige o spomenicima kulture te energetske učinkovitosti i uštede energije.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Pravilnik o natječajima s područja arhitekture, NN 85/14



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA  
za katastarske čestice broj 644/1



Uprava za katastar, Grad Zagreb, Ulica Matije Gupca 10, 10000 Zagreb, Hrvatska. Kontakt: 01 4811 1111, 01 4811 1112, 01 4811 1113, 01 4811 1114, 01 4811 1115, 01 4811 1116, 01 4811 1117, 01 4811 1118, 01 4811 1119, 01 4811 1120, 01 4811 1121, 01 4811 1122, 01 4811 1123, 01 4811 1124, 01 4811 1125, 01 4811 1126, 01 4811 1127, 01 4811 1128, 01 4811 1129, 01 4811 1130, 01 4811 1131, 01 4811 1132, 01 4811 1133, 01 4811 1134, 01 4811 1135, 01 4811 1136, 01 4811 1137, 01 4811 1138, 01 4811 1139, 01 4811 1140, 01 4811 1141, 01 4811 1142, 01 4811 1143, 01 4811 1144, 01 4811 1145, 01 4811 1146, 01 4811 1147, 01 4811 1148, 01 4811 1149, 01 4811 1150, 01 4811 1151, 01 4811 1152, 01 4811 1153, 01 4811 1154, 01 4811 1155, 01 4811 1156, 01 4811 1157, 01 4811 1158, 01 4811 1159, 01 4811 1160, 01 4811 1161, 01 4811 1162, 01 4811 1163, 01 4811 1164, 01 4811 1165, 01 4811 1166, 01 4811 1167, 01 4811 1168, 01 4811 1169, 01 4811 1170, 01 4811 1171, 01 4811 1172, 01 4811 1173, 01 4811 1174, 01 4811 1175, 01 4811 1176, 01 4811 1177, 01 4811 1178, 01 4811 1179, 01 4811 1180, 01 4811 1181, 01 4811 1182, 01 4811 1183, 01 4811 1184, 01 4811 1185, 01 4811 1186, 01 4811 1187, 01 4811 1188, 01 4811 1189, 01 4811 1190, 01 4811 1191, 01 4811 1192, 01 4811 1193, 01 4811 1194, 01 4811 1195, 01 4811 1196, 01 4811 1197, 01 4811 1198, 01 4811 1199, 01 4811 1200.

Uprava za katastar, Grad Zagreb, Ulica Matije Gupca 10, 10000 Zagreb, Hrvatska.



S.Š. Klara  
Mjesni 11901  
Ulica Siget 17, 10

### 3. PODACI O PROSTORU

#### 3.1. PODRUČJE OBUHVAĆENO PROGRAMOM

Prostor za izgradnjuposlovnog kompleksa, obuhvaćen ovim Programom, nalazi se u naselju Siget, između Ulice Siget i Froudeove ulice. Od Avenije Dubrovnik je odijeljen zelenom površinom širine oko 50 m, u dijelu koje se, između Avenije Dubrovnik i Ulice Siget, nalazi benzinska postaja.

Prema teritorijalnom ustroju Grada Zagreba predmetni prostor nalazi se na području Gradske četvrti Novi Zagreb - Zapad, Mjesnog odbora Siget.

Područje obuhvata javnog natječaja za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice su katastarske čestice k.č.br. 652/7, 644/5, 644/2, 644/4 i 644/3 te dijelovi katastarskih čestica k.č.br. 644/1, 644/6, 652/1, 652/8, sve k.o. Klara, u površini od oko 8920 m<sup>2</sup>.

Prostor obuhvata javnog natječaja graniči:

- na zapadu sa pravcem koji prolazi zapadnom granicom k.č.br. 652/7, 644/5, 644/2, 644 i 644/3 k.o. Klara;
- na sjeveru sa pravcem paralelnim sa južnim rubom k.č.br. 646, koji siječe k.č.br. 652/1, 644/6 i 652/8 k.o. Klara;
- na istoku sa zapadnom granicom k.č.br. 3463 k.o. Klara, u naravi Froudeova ulica, upisana kao javno dobro putevi u vlasništvu Grada Zagreba;
- na jugu pravcem položenim preko k.č.br. 644/1 k.o. Klara (sjeverna granica parcele planirane produžene Sortine ulice), upisana u vlasništvo Brodarskog instituta d.d.

Kako je na ovom prostoru u između Ulice Siget i Froudeove ulice u zoni gospodarske namjene - poslovne (K1) planirana gradnja novog poslovnog kompleksa, u svrhu optimalnog uklapanja u potez Avenije grada Dubrovnik i u skladu s odrednicama GUP-a idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje predmet je javnog natječaja.

#### 3.2. ZAŠTITA PROSTORA

##### 3.2.1. Krajobrazne i prirodne vrijednosti

Područja obuhvata natječaja ne ulazi u područje zaštite u kategorijama utvrđenim Zakonom o zaštiti prirode (NN 80/13), niti Uredbom o ekološkoj mreži (NN 124/13).

##### 3.2.2. Kulturna dobra

Planirana građevinska čestica za izgradnju poslovnog kompleksa ne ulazi u povijesnu urbanu cjelinu grada Zagreba niti u vrijedno arheološko područje koji se štite temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14 i 98/15).

#### 3.3. POSTOJEĆE STANJE

##### 3.3.1. Prirodne značajke prostora

Površina za izgradnju poslovnog kompleksa nalazi se naravnom terenu, na koti od oko 114,2 m.n.v. Prostor je djelomično hortikulturno oblikovan (travnjak), ali je u dijelu obrastao i djelomično zapušten, te nema vrijedne autohtone vegetacije koje bi natječajnim arhitektonsko - urbanističkim rješenjem trebalo zadržati.

##### 3.3.2. Postojeća izgradnja

Na dijelu površine planirane za formiranje građevne čestice planiranog poslovnog kompleksa nalazi se polusrušena prizemna dvojna stambena građevina (Froudeova ulica broj 2 i broj 4), te prizemna dvojna stambena građevina u funkciji (Froudeova ulica broj 6 i broj 8).



TOPOGRAFSKA KARTA



ZELENILO GRADA ZAGREBA (http://gis.zrinjevac.hr/)



POSTOJEĆA STAMBENA GRAĐEVINA FROUDEOVA ULICA 2-4 - ZAPOČETO UKLANJANJE

### 3.3.3. Vlasnički odnosi

Predmet zahvata u prostoru obuhvaća:

- katastarske čestice k.č.br.: 652/7, 644/5, 644/2, 644/4 i 644/3, sve k.o. Klara;
- dijelove katastarskih čestica k.č.br.: 644/1, 644/6, 652/1 i 652/8, sve k.o. Klara.

Prema podacima iz preglednika katastar.hr (stanje podataka na dan 5.8.2016.), u posjedovnim listovima su za katastarske čestice u obuhvatu Programa upisani sljedeći korisnici:

- k.č.br. 644/1, 644/4, 644/5 i 644/6 k.o. Klara – posjedovni list 4734, upisan BRODARSKI INSTITUT D.O.O., Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20;
- k.č.br. 644/2, 644/3 i 652/7 k.o. Klara – posjedovni list 2279, upisana NOVOGRADNJA d.d. u stečaju;
- k.č.br. 652/1 i 652/8 k.o. Klara – posjedovni list 2291, GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.

Prema podacima Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada (dopis, klasa: 350-05/16-02/21, urbroj: 251-05-02/3-001-16-2 od 17.2.2016.), područje obuhvata Programa se dijelom nalazi unutar z.k.č.br 652/1 k.o. Klara, zk.ul. 22968 k.o. Klara, u vlasništvu Grada Zagreba, koja obuhvaća: k.č.br. 644/2-dio, k.č.br. 644/5-dio, k.č.br. 644/6-dio, k.č.br. 652/1, k.č.br. 652/7 i k.č.br. 652/8.

### 3.3.4. Postojeća izgrađenost

Na dijelu budućeg poslovnog kompleksa, u zoni poslovne namjene K1 (na dijelu k.č.br. 644/1 u vlasništvu Brodarskog instituta) nalaze se dvije dvojne prizemne stambene građevine (Froudeova ulica 2-4 i 6-8). Započeto je uklanjanje stambene građevine Froudeova ulica 2-4 (vidi fotografiju).

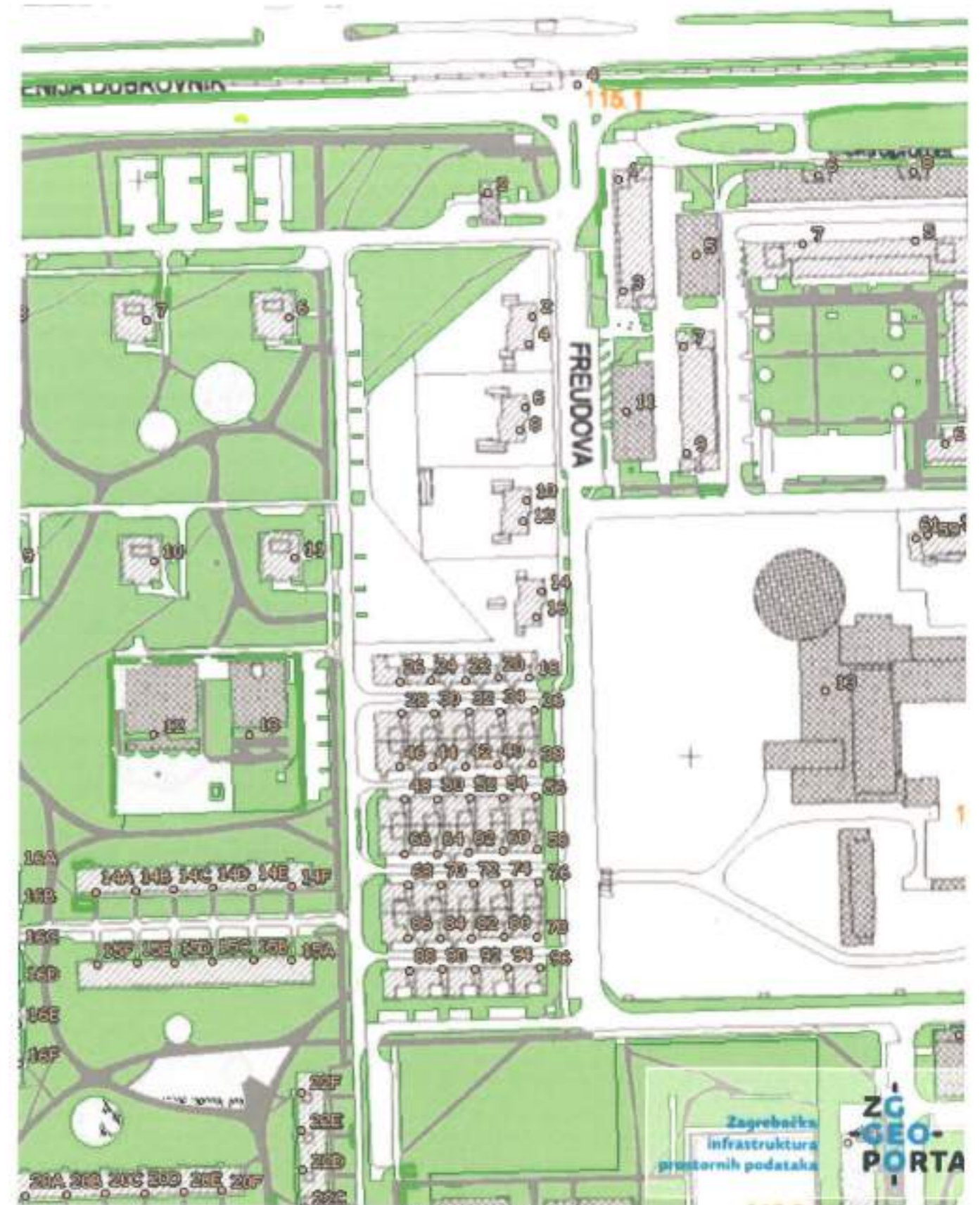


Preklop zemljišne knjige (k.o. Klara) i GIS-a (k.o. Klara) 3451/1  
za z.k.č. 644 k.o. Klara

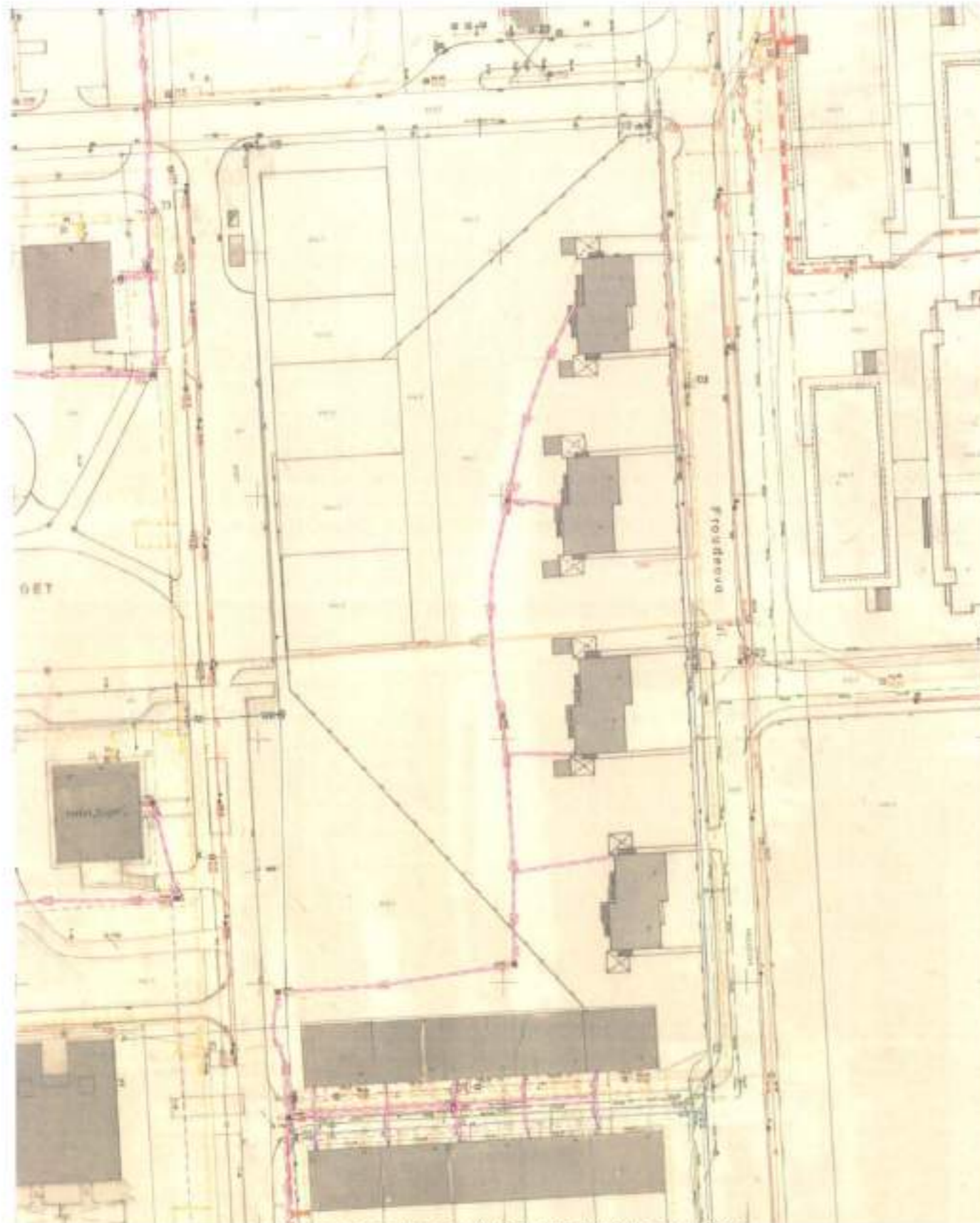


IZRADILA: TANJA STRAKA  
21. LIPNJA 2013

PRIKAZ VLASNIČKIH ODNOSA



KARTA JAVNOG ZELENILA



KATASTAR VODOVA PODRUČJA OBUHVATA JAVNOG NATJEČAJA  
(izvor: Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar vodova i prostorne evidencije)

### 3.4. PROMETNA I INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

#### 3.4.1. Promet

Planirana površina za izgradnju poslovnog kompleksa nalazi se između Ulice Siget na sjeveru i zapadu, Froudeove ulice na istoku te planirane ulice – produžetak Sortine ulice na jugu. Kolni pristup moguć je sa sjeverne i zapadne strane (Ulica Siget), istočne strane (Froudeova ulica) i južne strane (produžena Sortina ulica). Avenijom grada Dubrovnika, koja se nalazi sjeverno u neposrednoj blizini lokacije, položena je tramvajska pruga sa stajalištem nasuprot predmetnoj lokaciji. Pješački pristup lokaciji moguć je sa pješačkih staza svih navedenih postojećih i planiranih prometnica.

#### 3.4.2. Infrastrukturna opremljenost

Prema podacima katastra vodova Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove postojeća infrastrukturna opremljenost područja obuhvaćenog Programom zadovoljava potrebe planirane izgradnje i uključuje:

elektroničke komunikacije:

- postojeća građevine zapadno i istočno od lokacije priključene su na DTK kanalizaciju

elektroopskrba:

- u rubnim prometnicama (Ulica Siget i Froudeova ulica) položeni su NN elektroenergetski kabeli i te kabeli javne rasvjete,
- u blizini se (u Froudeovoj ulici) se trafostanica TS 1540

plin:

- u Froudeovoj ulici položen je srednjetačni plinovod
- južno od lokacije, u Froudeovoj ulici, nalazi se plinska regulacijska stanica – PRS Novi Zagreb

vrelodod / toplovod

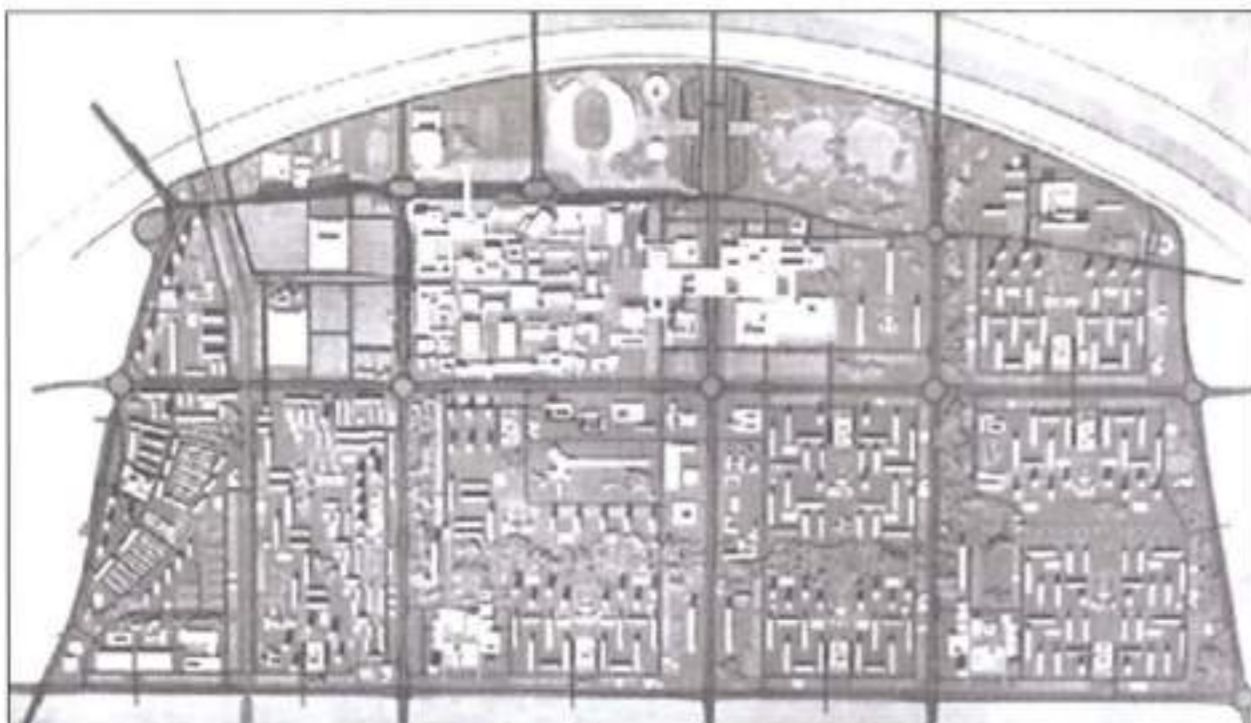
- u Froudeovoj ulici, sa zapadne strane, položen je vrelodod

vodoopskrba:

- u Ulici Siget (zapad) položen je vodoopkrbni cjevovod Ø150 mm, u Ulici Siget (sjever) vodoopkrbni cjevovod Ø125 mm te u Froudeovoj ulici vodoopkrbni cjevovod Ø150 mm

odvodnja:

- kanali sustava javne odvodnje položeni su u Ulici Siget (zapad) i Siget (sjever) - položen je kanal 40/60 cm, u Froudeovoj ulici položen je kanal 60/90 cm te na trasi planirane produžene Sortine ulice položen je kanal 50/75 cm.



IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE NOVOG ZAGREBA (UZGZ 1962.)



SIGET – POČETAK GRADNJE

### 3.5. URBANA TRANSFORMACIJA PROSTORA

Urbanističkim planom grada Zagreba iz 1965. godine bile su zacrtane smjernice razvoja grada za daljnjih 30 godina, te se temeljem tog plana (autori: Borisa Brnčić i Josipa Uhlík) podiže naselje Siget. Spontanoj (i neracionalnoj) tendenciji širenja grada u smjeru istok-zapad još od 19. stoljeća predložena je koncepcija usmjerenja širenja grada prema jugu, preko Save, kako bi se "uspostavila davna težnja, po kojoj bi se rijeka našla u središtu grada, a ne pored njega".

Izgradnju u Novom Zagrebu inicira realizacija Zagrebačkog velesajma, a potom slijedi izgradnja Brodarskog instituta. Južni Zagreb je planiran za oko 250.000 stanovnika na površini od 2350 ha. Strukturiran je prema prostorno-urbanističkoj koncepciji razvoja grada na četiri stambena područja, a osnovni prometni sustav je *cardo-decumanus*.

Cardo je produžetak osi simetrije grada, tj. današnje ulice Hrvatske bratske zajednice. Određena je katedralom, Trgom bana J. Jelačića, zapadnim krakom "Zelene potkove", zgradom Glavnog kolodvora, zatim Ulicom HBZ i njenim proužetkom južno od Mosta slobode Avenijom V. Holjevca. *Decumanus* je današnja Avenija grada Dubrovnika.

Urbanističkim je konceptom planirana izvedba 24 stambene zajednice i 76 stambenih susjedstava. Prvo realizirano naselje je Trnsko, a nakon njega slijede Sopot, Utrine, Siget i Travno. Osamdesetih godina slijedi realizacija Dugava i Slobodštine, te Središća. Ova se etapnost jasno čita u arhitekturi slijeda od 1960-tih pa sve do danas.



SIGET – POGLED IZ ZRAKA



SIGET – U FAZI GRADNJE



SIGET – DOVRŠENI STAMBENI NEBODERI



SIGET – IZGLLED 70-tih GODINA

## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16-pročišćeni tekst) utvrđuje temeljnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjenu površina s prijedlogom uvjeta i mjere njihova uređenja. Obveze i smjernice iz GUP-a grada Zagreba navedene su u Odluci o donošenju, kao i u kartografskim prikazima koji su njegov sastavni dio.

Program sadržaja i način gradnje na području obuhvata javnog natječaja za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice proizlaze iz odrednica GUP-a grada Zagreba.

Plansku obvezu osim toga predstavljaju i programsko-kvantifikacijski elementi komunalne i prometne infrastrukture, a posebno mjere zaštite prostora.

### 4.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

GUP-om grada Zagreba površine različitih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora - izmjene i dopune 2016. u mjerilu 1:5000.

Na području obuhvata natječaja GUP-om je planirana zona gospodarske namjene - poslovne (K1)<sup>3</sup>. Prema GUP-u, poslovna namjena (K1) su poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, gradske robne kuće, proizvodnja bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisni i prateći skladišni prostor i hoteli. Na površinama poslovne namjene (K1) mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, sportske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- benzinske postaje.

Na površinama svih namjena, pa tako i poslovne namjene (K1), mogu se graditi ulice, trgovci, dječja igrališta, biciklističke staze, pješačke staze, pješačko - biciklistički mostovi, parkovi, infrastrukturna mreža, manje infrastrukturne građevine (elektrodistribucijske trafostanice 10(20)/0,4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.) i vatrogasne postaje te uređaji i mjerne postaje za praćenje kakvoće zraka. Postava reklamnih i info panoa omogućuje se u skladu s posebnom gradskom odlukom.<sup>4</sup>

### 4.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA (Urbana pravila)

#### 4.2.1. Opće odredbe<sup>5</sup>

Urbana pravila određena su u skladu s prirodnim i urbanističko-arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem konsolidiranosti područja te s korištenjem i namjenom prostora. Prema kriterijima prostornog uređenja i stabilnosti urbane matrice GUP-om grada Zagreba se razlikuju tri područja konsolidacije:

- visokokonsolidirana područja;
- konsolidirana područja;
- niskokonsolidirana područja.

Urbanim pravilima određene su propozicije za uređenje prostora i lokacijski uvjeti za gradnju. Urbana pravila su prikazana na grafičkom prikazu 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila GUP-a grada Zagreba.

<sup>3</sup> Prema članku 13. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>4</sup> Prema članku 22. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>5</sup> Prema članku 56. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu planiranu GUP-om grada Zagreba, priključaka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda i s potrebnim brojem parkirališnih mjesta u skladu s odredbama GUP-a grada Zagreba.

Smještaj građevine na građevnoj čestici određen je urbanim pravilima. Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice. Propisane udaljenosti od međa građevne čestice, ne odnose se na među prema prometnoj površini, javnom parku ili površini rezerviranoj za proširenje postojeće prometnice i među uz koju je građevina prislonjena.

Visoka građevina (građevina visine četiri i više nadzemnih etaža) mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, prometnih površina (ulica, trg, željeznička pruga), površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice i javnog parka, ako detaljnim urbanim pravilima GUP-a grada Zagreba nije određeno drugačije.

Najveća visina građevine je devet nadzemnih etaža.

Maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda za poslovne etaže (uredi) iznosi do 4,0 m. Za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m. Etaže građevine mogu biti i više od navedene, ukoliko to zahtijeva namjena građevine, ali ukupna visina građevina ne može prijeći maksimum određen urbanim pravilom.<sup>6</sup>

#### 4.2.2. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)<sup>7</sup>

Područje obuhvaćeno ovim Programom ulazi u kategoriju konsolidiranih gradskih područja<sup>8</sup> za koje je GUP-om grada Zagreba određeno urbano pravilo: "Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje" (planska oznaka 2.9.) koje obuhvaća prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, Črnomerec - jug, ulica Dubrava, Mandlova - Maksimirska, ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbik, Chromos - Radnička, Zagrepčanka - Heinzelova, Heinzelova - Vukovarska - sjever, J. Gredelj, Zagrebački velesajam - istok, URIHO - Držićeva, Radnička - TEŽ, Slobodština, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i druge prostore prema grafičkom prikazu.

#### 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 (elementi urbane matrice s naglaskom na vrijednim neizgrađenim prostorima i pješačkim pravcima, ambijentalna obilježja i prostorni doživljaji, izvorne graditeljsko-oblikovne karakteristike i sl.);
- podizanje urbanog standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te obveznim osiguravanjem prostora za prateće sadržaje.

#### Detaljna pravila:

- gradnja i rekonstrukcija moguća je prema programu osnovne namjene;
- drugi lokacijski uvjeti (izgrađenost građevne čestice, GBP, k, visina građevine i prirodni teren) nisu ograničeni;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije.

### 4.3. MJERE PROVEDBE

#### 4.3.1. Urbanistički planovi uređenja

Obveza donošenja urbanističkih planova uređenja određena je GUP-om grada Zagreba, a prema grafičkom prikazu 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.b Procedure urbano - prostornog uređenja, za prostor obuhvaćen ovim Programom nije propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

<sup>6</sup> Prema članku 6. točka 43. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>7</sup> Prema članku 76. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

#### 4.3.2. Javni natječaji<sup>9</sup>

GUP-om grada Zagreba je propisana obveza provedbe javnih natječaja za uređenje gradskih površina, njihovo oblikovanje i oblikovanje građevina. Radi dobivanja što kvalitetnijih rješenja javni natječaji raspisuju se za:

- javne površine (trgovi, parkovi)
- građevine javne namjene (osim dječjih ustanova, škola i školskih dvorana u konsolidiranim i niskokonsolidiranim prostorima)
- nove ulične građevine u visokokonsolidiranim područjima gradskog povijesnog središta
- građevine više od devet etaža
- uređenje prostora i gradnju uz gradske avenije i glavne gradske ulice
- gradnju novih mostova na rijeci Savi
- druge građevine i površine određene urbanističkim planom uređenja, odnosno zaključcima gradonačelnika Grada Zagreba.

GUP-om je (članak 76.) propisano da je gradnja gradnja novih građevina na prostoru obuhvaćenom ovim Programom moguća prema javnom natječaju.

Uvjeti i način provedbe javnog natječaja propisuje posebnom odlukom Gradska skupština Grada Zagreba. Program za provedbu javnog natječaja za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina je podloga za provedbu natječaja, a izrađuje ga Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba ili druga ovlaštena osoba u suradnji sa Zavodom. Program verificira nadležno upravno tijelo Grada Zagreba kao nositelj izrade, a utvrđuje gradonačelnik Grada Zagreba.

### 4.4. PROMETNA MREŽA

#### 4.4.1. Ulična mreža i trgovi<sup>10</sup>

GUP-om grada Zagreba se predviđa 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. Kartografskim prikazom 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3a) Promet- izmjene i dopune 2016., određeni su koridori za cestovne prometnice:

- Ulica Siget (sjeverno od lokacije) - ostale ulice;
- Ulica Siget (zapadno od lokacije) - gradska ulica;
- Froudeova ulica (istočno od lokacije) - gradska ulica;
- produžetak Sortine ulice (južno od lokacije) - gradska ulica.

#### 4.4.2. Parkirališta i garaže<sup>11</sup>

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine, ovisno o namjeni prostora u građevini:

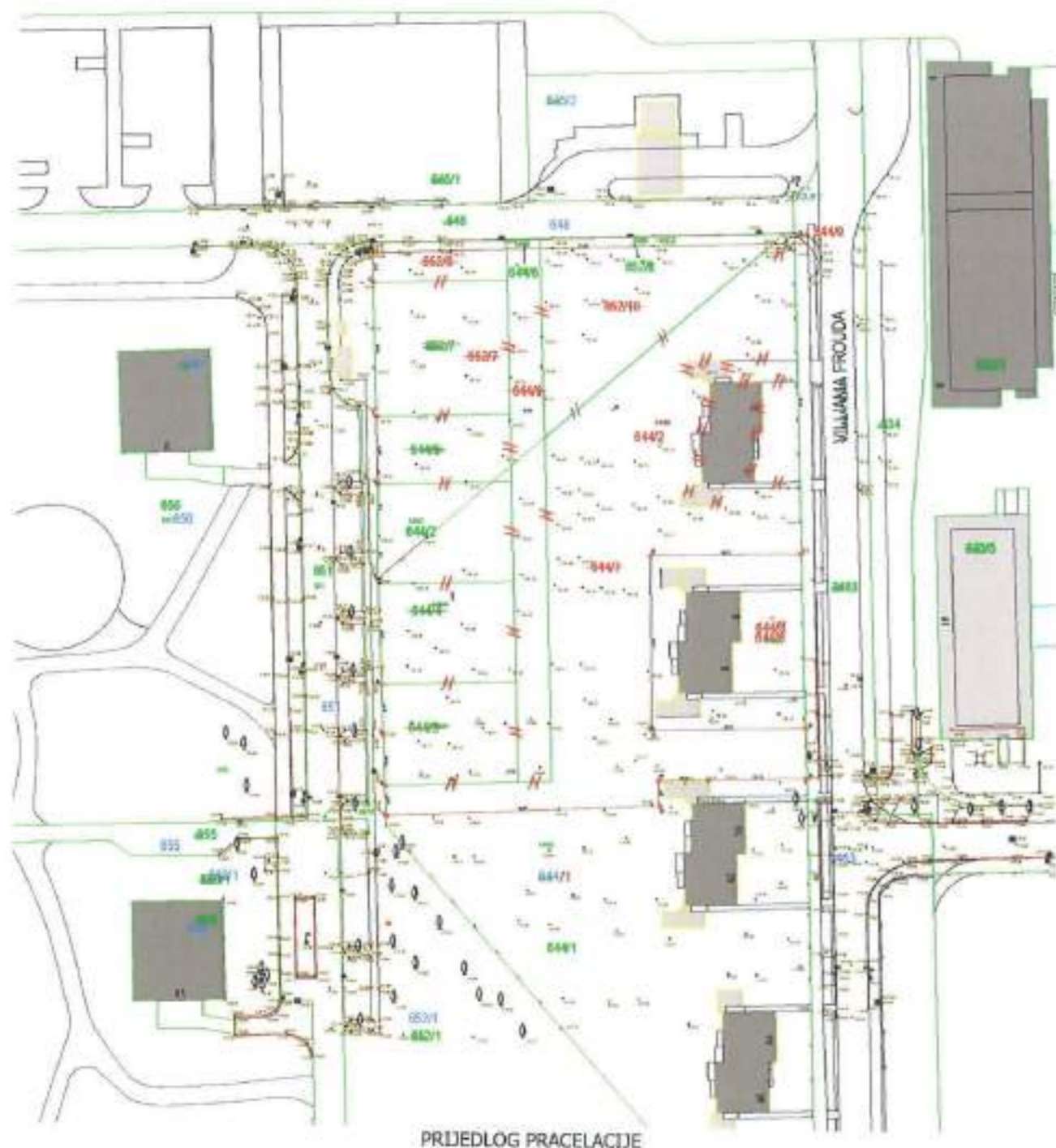
NAMJENA PROSTORA	PROSJEČNA VRIJEDNOST	LOKALNI UVJETI
proizvodnja, skladišta i slično	8 PGM	6 - 10 PGM
trgovine	40 PGM	30 - 50 PGM
drugi poslovni sadržaji	20 PGM	15 - 25 PGM

U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne računavaju se garaže i jednonamjenska skladišta. Pri određivanju broja potrebnih PGM normativi se iznimno mogu smanjiti i to:

<sup>9</sup> Prema člancima 99. i 107. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>10</sup> Prema članku 38. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>11</sup> Prema članku 39. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba



- u središnjem dijelu grada i u već sagrađenim dijelovima grada,
- u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,
- u prostorima grada s objektima različitih namjena.

Minimalna širina parkirališnih mjesta za potrebe trgovačkog dijela poslovnog kompleksa iznosi 2,7 m, a za poslovni dio kompleksa 2,5 m.

#### 4.4.3. Ostali prometni sustavi<sup>12</sup>

- pješačke zone, putovi i drugo:

Površine za kretanje pješaka moraju biti kontinuirane i dovoljne širine, u pravilu, ne uže od 1,5 m.

#### 4.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

GUP-om se u razmatranom području planira slijedeći sustav vodova komunalne infrastrukture:

- **elektroopskrba:**
  - područjem obuhvata ne prolaze nadzemni elektroenergetski vodovi
- **toplovod i parovod:**
  - u koridoru Froudeove ulice položen je toplovod
- **vodoopskrba:**
  - lokacija se nalazi zaštitnoj zoni vodocrpilišta Velesajam (nije u funkciji), a u Aveniji Dubrovnik je položen glavni vodoopskrbeni cjevovod
- **odvodnja:**
  - sustav javne odvodnje izveden je u Aveniji Dubrovnik i Froudeovoj ulici.

Planirana građevina priključiti će se na komunalnu infrastrukturu (javnu odvodnju, vodoopskrbu, el. mrežu, DTK i plin) prema posebnim uvjetima nadležnih tijela.

#### 4.6. ZAŠTITA PROSTORA

GUP-om su, radi zaštite i očuvanja, utvrđena posebno vrijedna i osjetljiva područja, i to: dijelovi prirode, vode i njihove obale, posebno vrijedna izgrađena područja te su određeni uvjeti i mjere njihove zaštite.

- **zaštićeni dijelovi prirode:**<sup>13</sup>
  - unutar područja obuhvata Programa nema zaštićenih dijelova prirode u kategorijama utvrđenim Zakonom o zaštiti prirode kao niti zaštićenih područja ekološke mreže
- **mjere zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara:**<sup>14</sup>
  - na lokaciji nema zaštićenih kulturnih dobara, niti predmetna čestica graniči sa parcelama na kojima je smješteno kulturno dobro
  - područje obuhvata Programa ne ulazi u povijesnu urbanu cjelinu grada Zagreba niti vrijedno Arheološko područje koji se štite prema utvrđenom sustavu mjera zaštite kulturnog dobra
- **zaštita voda:**<sup>15</sup>
  - prostor obuhvata ulazi u šire vodozaštitno područje (III. zona zaštite izvorišta) za koje se, u skladu s GUP-om, režimi zaštite reguliraju posebnim odlukama Grada Zagreba i posebnim propisima.

<sup>12</sup> Prema člancima 41. i 42. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>13</sup> Prema članku 87. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>14</sup> Prema člancima 90. i 93. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba

<sup>15</sup> Prema člancima 46. i 98. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba



POVRŠINA OBUHVATA NATJEČAJA NA ORTO-FOTU

## 5. PROGRAMSKE SMJERNICE

Natječajnim radom potrebno je izraditi cjeloviti prijedlog za gradnju poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Freudeove ulice. Prijedlog treba uključiti i rješenje kolnog prometa i prometa u mirovanju, pješačkih komunikacija, kao i hortikulturno rješenje građevne čestice. Ocjenjivački sud naročito će vrednovati rješenja koja će valorizirati postojeće, a istovremeno uspostavljati novu urbanu vrijednost i prepoznatljivost. Pri projektiranju poslovnog kompleksa natjecateljima je dozvoljena potpuna sloboda u arhitektonskom oblikovanju i organizaciji oblikovnog rješenja, pri čemu će i valorizaciji arhitektonsko - urbanističkog rješenja važnu ulogu imati i ekonomičnost izgradnje.

Idejno rješenje potrebno je izraditi prema smjernicama GUP-a grada Zagreba i ovog Programa, te u skladu s pozitivnim zakonima i propisima te pravilima struke. Svi prostori moraju zadovoljavati propisane standarde u skladu s posebnim normama, standardima i propisima za pojedine namjene te omogućavati njihovo sigurno korištenje. Naročito je potrebno voditi računa o vatrogasnim prilazima, putevima evakuacije i osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Ovim Programom određuje se veličina i okvirni sadržaji poslovnog kompleksa, a u skladu s mogućnostima lokacije. Važno je istaći da će se realizacija planiranog poslovnog kompleksa odvijati u fazama i/ili etapama i prema mogućnostima rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Općenito, najprije se očekuje realizacija trgovačkog dijela kompleksa (građevina A), a nakon toga realizacija poslovnog dijela kompleksa (građevine B i C).

Također se, u skladu s odredbama GUP-a, određuju smjernice za izračun broja parkirališnih mjesta u podzemnim i nadzemnim etažama građevina i to prema odgovarajućem namjenama prostora (poslovni, trgovački i drugi sadržaji). Minimalna dimenzija parkirnih mjesta na građevnoj čestici 1 treba iznositi 2,7 x 5,2 m, a na građevnoj čestici 2 minimalna dimenzija iznosi 2,5 x 5,0 m.

### 5.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

#### 5.1.1. Način gradnje

Ovim Programom određuje se gradnja građevina unutar prostora koji je ograničen:

- prema jugu: planiranom javnom prometnom površinom - produženom Sortinom ulicom;
- prema zapadu i sjeveru: javnom prometnom površinom - Ulicom Siget;
- prema istoku: javnom prometnom površinom - Froudeovom ulicom.

#### 5.1.2. Faze i/ili etape izgradnje

Gradnja poslovnog kompleksa prema ovom Programu planirana je u fazama i/ili etapama, pri čemu će poslovni kompleks u konačnosti imati oko 9700 m<sup>2</sup>, odnosno po građevinama:

- trgovački dio kompleksa (građevina A) - oko 5600 m<sup>2</sup> GBP;
- poslovni dio kompleksa (građevina B) - oko 2000 m<sup>2</sup> GBP;
- poslovni dio kompleksa (građevina C) - oko 2500 m<sup>2</sup> GBP.

#### 5.1.3. Izgrađenost građevne čestice

Najveća nadzemna izgrađenost građevne čestice (odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima) planirana ovim Programom je najviše:

- građevna čestica 1 (površina oko 7786 m<sup>2</sup>) - 50%
- građevna čestica 2 (površina oko 1005 m<sup>2</sup>) - 50%.
- građevna čestica 3 (površina oko 128 m<sup>2</sup>) - nije planirana izgradnja.

#### 5.1.4. Koefficient iskoristivosti

Koefficient iskoristivosti građevne čestice nadzemno,  $k_n$  (odnos građevinske bruto površine samo nadzemnih etaža i površine građevne čestice) ovisit će o arhitektonskom rješenju i konceptu gradnje ali ne smije biti veći od:

- građevna čestica 1 (površina oko 7786 m<sup>2</sup>) - 1,5
- građevna čestica 2 (površina oko 1005 m<sup>2</sup>) - 3,0
- građevna čestica 3 (površina oko 128 m<sup>2</sup>) - nije planirana izgradnja.



POVRŠINA ZA IZRADNJU TRGOVAČKOG I DIJELA POSLOVNOG KOMPLEKSA  
(građevna čestica 1)

#### 5.1.5. Najveći broj etaža

Ovim Programom je u sklopu poslovnog kompleksa dozvoljena izgradnja građevina s najvišim brojem etaža:

- trgovački dio kompleksa (građevina A) - najviše 2 nadzemne etaže (P+1);
- poslovni dio kompleksa (građevine B i C) - najviše 5 nadzemnih etaža (P+4).

#### 5.1.6. Najveća visina građevina

Ovim Programom je u sklopu poslovnog kompleksa dozvoljena izgradnja građevina s najvećim visinama, mjereno od kote uređenog terena uz građevinu:

- trgovački dio kompleksa (građevina A) - najviše 12 m;
- poslovni dio kompleksa (građevine B i C) - najviše 18 m.

#### 5.1.7. Građevni pravci i smještaj građevine na građevnoj čestici

Sukladno odrednicama GUP-a i ovog Programa zona izgradnje poslovnog kompleksa definirana je građevinskim pravcima, na način da građevine u sklopu planiranog poslovnog kompleksa budu odmaknute najmanje:

##### Građevina A:

- min. 30,0 m od sjeverne granice parcele (regulacijske linije prema Ulici Siget)
- min. 3,0 m južne granice parcele (regulacijske linije prema produženoj Sortinoj ulici)
- min. 3,0 m od zapadne granice parcele (regulacijske linije prema Ulici Siget)
- min. 5,0 m od istočne granice parcele

##### Građevina B:

- min. 30,0 m od sjeverne granice parcele (regulacijske linije prema Ulici Siget)
- obvezna je izgradnja na regulacijskom pravcu Froudeove ulice

##### Građevina C:

- obvezna je izgradnja na regulacijskom pravcu Froudeove ulice
- obvezna je izgradnja na sjevernoj i južnoj granici parcele.

## 5.2. ZONA ZAHVATA

Zona zahvata javnog natječaja za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja poslovnog kompleksa između Ulice Siget i Froudeove ulice ima površinu od oko 8920 m<sup>2</sup>. Površina zahvata u prostoru za izgradnju trgovačkog dijela kompleksa i dijela poslovnog kompleksa (građevina A i građevina B) iznosi oko 7768 m<sup>2</sup> i označena je na priloženoj skici.

S obzirom na stanje imovinsko-pravnih odnosa u obuhvatu natječaja (postojeća stambena građevina u Froudeovoj ulici 6-8), realizaciji poslovnog dijela kompleksa uz Froudeovu ulicu će se pristupiti na način da se planirana poslovna građevina gradi kao dvojna (B. i C.), odijeljena granicom planirane građevne čestice prema postojećoj stambenoj građevini u Froudeovoj ulici 6-8. Planirana poslovna građevina treba oblikovno izgledati jedinstveno, a funkcionalno će biti razdvojena na dvije građevinske cjeline.

## 5.3. NAMJENA GRAĐEVINE

Ovim Programom planirano je gradnja novog poslovnog kompleksa, koji će se graditi u fazama i/ili etapama i koji će sadržavati trgovački dio (prodavaonica robe dnevne potrošnje) i poslovni dio (prizemlje sa manjim trgovačkim sadržajima i poslovni prostori uredskog tipa na katovima). Natječajna rješenja trebaju posebnu pažnju posvetiti zahtjevima vezanim na faznost i/ili etapnost izgradnje, ekonomičnost, funkcionalnost te konačni izgled planiranog kompleksa, nakon dovršetka njegove realizacije.

Kako vremenski rok realizacije poslovnog kompleksa nije trenutno moguće predvidjeti, natječajna rješenja trebaju osigurati da poslovni kompleks ne ostavlja dojam nedovršenosti.

Programom se zahtijevaju sljedeće namjene građevina po etažama:

##### Građevina A:

- prizemlje - garaža
- 1. kat - trgovački sadržaj, skladište i manji uredski prostor za potrebe poslovanja i osoblja

##### Građevina B:

- prizemlje - garaža
- 1. - 4. kat - poslovni prostor (uredi)

##### Građevina C:

- dvije podzemne etaže - garaža
- prizemlje - trgovački i uslužni sadržaji
- 1. - 4. kat - poslovni prostor (uredi)





PROSTORNI RASPORED PLANIRANIH GRADEVINA POSLOVNOG KOMPLEKSA U OBUHVATU NATJEČAJA

#### 5.4. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

U obuhvatu Programa nema vrijednog zelenila koje treba sačuvati.

Arhitektonsko-urbanističkim rješenjem treba na građevnoj čestici 1 osigurati najmanje 15% površine pod zelenilom (oko 1.167 m<sup>2</sup>).

Potrebe PGM-a (parkirališno-garažnih mjesta) za potrebe korisnika prema normativima GUP-a trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici, na terenu i/ili u prizemnim i podzemnim etažama planiranih građevina. Potrebe parkirališnih mjesta za bicikle (PMB) također trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici (u sklopu građevine ili na terenu, ovisno o arhitektonsko - urbanističkom rješenju).

Ovim Programom nije planirano ograđivanje građevne čestice niti podizanje ograda.

#### 5.5. PROMET

##### 5.5.1. Kolni promet

Natječajnim radom potrebno je planirati mogućnost priključenja poslovnog kompleksa na javni prometni sustav iz Ulice Siget (na zapadu) i Froudeove ulice (na istoku).

Sve prometne površine potrebno je planirati prema posebnim propisima i odgovarajućim normama.

##### 5.5.2. Promet u mirovanju

Rješenje prometa u mirovanju, sukladno normativima iz važećeg GUP-a, potrebno je osigurati na građevnoj čestici na terenu i/ili u podzemnim etažama planirane građevine. Parkirališne potrebe za sve sadržaje treba obvezno izvesti unutar građevne čestice.

Za trgovačke sadržaje (građevina A) potrebni broj parkirališnih mjesta će se osigurati dijelom u garaži u prizemlju građevine A, a dijelom na površini parcele (građevna čestica 1).

Za poslovne sadržaje (građevina B) potrebni broj parkirališnih mjesta će se osigurati dijelom na površini građevne čestice 1, a dijelom u garaži u prizemlju građevine B.

Za poslovne sadržaje (građevina C) potrebni broj parkirališnih mjesta će se osigurati dijelom na površini parcele (građevna čestica 2), a dijelom u podzemnoj garaži (najviše dvije podzemne etaže).

Prema normativima GUP-a potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) određuje se na 1000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, ovisno o namjeni prostora, pri čemu je kriterij za trgovačke sadržaje 30 do 50 PGM/1000 m<sup>2</sup> GBP, a poslovne sadržaje 15 do 25 PGM/1000 m<sup>2</sup> GBP. U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže i jednonamjenska skloništa. Pri određivanju broja potrebnih PGM propisani normativi iznimno se mogu smanjiti kod gradnje objekata u već sagrađenim dijelovima grada, vodeći pri tom računa ograničenim mogućnostima prostora, te naročito u gradskim prostorima na kojima postoji javni gradski promet. Slijedom navedenog, kako u Aveniji grada Dubrovnika postoji kvalitetno organiziran i frekventan tramvajski promet i uređena biciklistička staza, za gradnju poslovnog kompleksa potrebno je osigurati najmanje:

- 40 PM/1000 m<sup>2</sup> GBP za trgovačke sadržaje;
- 20 PM/1000 m<sup>2</sup> GBP za poslovne sadržaje;
- 8 PM/1000 m<sup>2</sup> GBP za skladišta.

Natječajnim radom potrebno je obavezno priložiti izračun potreba prometa u mirovanju za planirane sadržaje, te prikazati gdje su parkirališne potrebe ostvarene.

##### 5.5.3. Biciklistički promet

U kontekstu održive mobilnosti u gradovima i poticanja javnog i nemotoriziranog prometa, te kako u Aveniji grada Dubrovnika postoji kvalitetno uređena biciklistička staza, očekuje se da će dio korisnika dolaziti biciklom, unutar građevne čestice potrebno osigurati parkirališna mjesta za bicikle (PMB). Parkirališna mjesta za bicikle potrebno je urediti u skladu s odredbama Pravilnika o biciklističkoj infrastrukturi (NN 28/16).

##### 5.5.4. Pješački promet

Pješačke pristupe moguće je, ovisno o idejnom arhitektonsko - urbanističkom rješenju, osigurati sa pješačke šetnice sa obodnih ulica - Ulica Siget i Froudeova ulica, a komunikacije u prizemlju i okoliš građevina povezati kvalitetnim parternim i hortikulturnim rješenjem. Natječajnim radom potrebno je obvezno priložiti prikaz rješenja korištenja sredstava javnog prijevoza i najbližih točaka (stanica) javnog prijevoza te pješačkih komunikacija.

## 5.6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Planirani poslovni kompleks ima mogućnost priključenja na postojeće vodove gradske komunalne infrastrukture (vodoopskrbni sustav, sustav odvodnje oborinskih i otpadnih voda, elektroničke komunikacije, elektroopskrba, plinska mreža, toplovod) u kontaktnim prometnicama.

Način priključenja na komunalnu infrastrukturu utvrdit će se u postupku razrade odabranog projekta provedbenim aktom prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih poduzeća.

U sklopu planiranog poslovnog kompleksa potrebno je predvidjeti tehničke prostore za zadovoljenje zahtjeva glede toplinske energije, klimatizacije, ventilacije, protupožarne zaštite i drugih očekivanih potreba. U svrhu racionalnosti korištenja moguće je predvidjeti i uporabu alternativnih izvora energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima.

## 5.7. SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE POSLOVNOG KOMPLEKSA I POJEDINAČNIH GRAĐEVINA

Planirani poslovni kompleks će se realizirati u više faza i/ili etapa, o čemu treba voditi računa prilikom rješenja oblikovanja građevina. Kako početak realizacije građevina B i C ovisi o brojnim faktorima, može se dogoditi da će građevina A određeno vremensko razdoblje biti i jedina građevina poslovnog kompleksa.

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina treba biti u skladu s atraktivnosti lokacije u širem gradskom okruženju, te mora predstavljati oblikovni i prostorni doprinos karakteru Avenije grada Dubrovnika kao gradske avenije. Pri oblikovanju treba uvažavati činjenicu da će planirana građevina biti saglediva sa svih strana te adekvatno koncipirati sva pročelja građevine. Građevine je potrebno oblikovno koncipirati prepoznatljivim arhitektonskim izrazom kako bi se u konačnosti doživljavala kao poželjni trgovački i poslovni sadržaj te zaštitni znak investitora, a istovremeno predstavljala i prepoznatljiv akcent u prostoru.

Urbanističko - arhitektonskim rješenjem potrebno je cjelovito sagledati i odrediti tipologiju planirane izgradnje te je planirane građevine potrebno koncipirati kao građevine visokog standarda izvedbe i opreme. Rješenje mora analizirati i kvalitetno riješiti međuodnos prema susjednim područjima pri čemu je potrebno naročitu pažnju posvetiti oblikovanju građevina uz Froudeovu ulicu. Pri oblikovanju treba težiti uklapanju u prostorni koncept gradske avenije i postizanje nove estetsko - oblikovne kvalitete.

Otvorene prostore je moguće organizirati u prizemlju i na krovovima nižih dijelova građevina. Oblikovanju otvorenih prostora, partera i terasa i krovova treba biti posvećena posebna pažnja, tako da budu maksimalno ozelenjeni i pomno oblikovani. Isto se odnosi i na parkirališta na terenu, gdje treba postići dojam što veće površine pod zelenilom i kako bi se izbjegle velike površine terena pod asfaltom.

## 6. DODATNI UVJETI

### 6.1. ENERGETSKA UČINKOVITOST

Projekt mora sadržavati opis mjera energetske učinkovitosti, te je u svrhu racionalne upotrebe i uštede energije moguće predvidjeti i alternativne izvore energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima koji nemaju negativan utjecaj na kvalitetu okoliša.

### 6.2. 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 odredbama posebnih propisa.

Mjere za evakuaciju i zaštitu, pristupe i površine za operativni rad vatrogasnih vozila kao i druge mjere zaštite od požara odrediti će se detaljnijom razradom u skladu s odredbama posebnih propisa.

### 6.3. OSIGURANJE PRISTUPAČNOSTI

U cilju promicanja kvalitete življenja za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, potrebno je predvidjeti osiguranje nesmetanog pristupa planiranim sadržajima. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera uz primjenu Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13) i ostalih propisa, normativa i standarda u svrhu sprečavanja urbanističko - arhitektonskih barijera.

U sklopu natječajnog rada potrebno je ugraditi prikaz rješenja i uvjeta za nesmetan pristup, kretanje i boravak osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

### 6.4. ZAŠTITA PROSTORA I OKOLIŠA

Natječajnim radom potrebno je predložiti odgovarajuće mjere sprječavanja mogućeg nepovoljnog utjecaja na okoliš, te postupanja s otpadom u skladu sa cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom Grada Zagreba.

Budući na građevnoj čestici nema vrijednog zelenila kojeg bi bilo potrebno zadržati, treba kvalitetno obraditi površine koje će ostati prirodno uređen teren. Isto tako, kao doprinos kvaliteti projekta može se planirati uvođenje zelenila u druge prostore kompleksa gdje je to opravdano i ostvarivo (npr. na ravne krovove i terase), kako bi se djelomično kompenzirala izgrađenost.



## 7. PROJEKTI PROGRAM

U skladu s odredbama GUP-a program sadržaja poslovnog kompleksa uključuje sadržaje trgovačke i poslovne namjene sa pratećim sadržajima koji upotpunjuju osnovnu namjenu. Ovim Programom određeni su parametri bruto površina koje je potrebno ostvariti natječajnim radom.

Predloženi kvantifikacijski parametri su orijentacioni, te se ostavlja mogućnost autorima za predlaganje rješenja i kreativni pristup pri čemu je natječajnim radom moguće predložiti odstupanja od navedenih vrijednosti. Rješenjem je potrebno ostvariti funkcionalnost planiranih sadržaja, njihov kvalitetan raspored na parceli te omogućiti fleksibilnost prostora.

Prvonagrađeno idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje služit će kao podloga za gradnju na predmetnoj lokaciji. U okviru programa zadatak je da natjecatelji predlože optimalna urbanističko - arhitektonska rješenja u pogledu izgrađenosti, visine i oblikovanja građevine vodeći računa o okolnoj izgradnji.

### 7.1. PROGRAM SADRŽAJA

Natječajnim radom potrebno je predložiti idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje poslovnog kompleksa. Sadržaji trgovačke i poslovne namjene smještaju se nadzemno, ciljane površine:

- oko 5600 m<sup>2</sup> GBP trgovački dio kompleksa (građevina A);
- oko 4500 m<sup>2</sup> GBP poslovni dio kompleksa, i to:
  - građevina B oko 2000 m<sup>2</sup> GBP
  - građevina C oko 2500 m<sup>2</sup> GBP

Sadržaji trgovačke namjene (**građevina A**) uključuju:

Prizemlje

- garaža za osobne automobile
- rampa za kamionsku dostavu robe na kat
- ulazni prostor za kupce sa eskalatorima

Kat

- ulazni prostor
- prodajno - izložbeni prostor
- skladište sa komorama za hlađenje
- sanitarije za korisnike
- ured
- prostor za osoblje (garderobe, sanitarije i sl.)
- pomoćne prostorije (električni ormari, server i sl.)

Sadržaji poslovne namjene (**građevina B**) uključuju:

- garaža u prizemlju
- uredski prostori različitih veličina na katovima

Sadržaji poslovne namjene (**građevina C**) uključuju:

- najviše dvije podzemne etaže garaže
- trgovački i uslužni sadržaji u prizemlju
- uredski prostori različitih veličina na katovima.

Potrebno je osigurati na parceli rampu za silazak u garažu, kao i prolaz kroz građevinu za dvorišni dio parcele, u kojem se planira urediti parkiralište.

Planirane sadržaje treba projektirati kao prostor visokog standarda izvedbe i opreme. U sklopu natječajnog rada potrebno je obavezno priložiti proračun ostvarenog broja parkirališno-garažnih mjesta (PGM), ovisno o projektom planiranim sadržajima, odnosno kapacitetima.

## 7.2. ORIJENTACIONI PREGLED PLANIRANIH POVRŠINA

NAMJENA PROSTORA	ciljana građevinska nadzemna (bruto) površina, GBP
<b>TRGOVAČKI DIO (GRAĐEVINA A)</b>	
<b>Prizemlje</b>	
1. GARAŽA	oko 2800 m <sup>2</sup>
<b>Kat</b>	
1. TRGOVAČKO-IZLOŽBENI PROSTOR	oko 1600 m <sup>2</sup>
2. SKLADIŠTE	oko 800 m <sup>2</sup>
3. DRUGI POSLOVNI SADRŽAJI / UREDI	oko 200 m <sup>2</sup>
4. KOMUNIKACIJE	oko 200 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>oko 5600 m<sup>2</sup></b>
<b>POSLOVNI DIO (GRAĐEVINA B)</b>	
<b>Prizemlje</b>	
1. GARAŽA	oko 400 m <sup>2</sup>
<b>Katovi I - IV</b>	
1. UREDI	oko 1600 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>oko 2000 m<sup>2</sup></b>
<b>POSLOVNI DIO (GRAĐEVINA C)</b>	
<b>Prizemlje</b>	
1. TRGOVINA	oko 500 m <sup>2</sup>
<b>Katovi I - IV</b>	
1. UREDI	oko 2000 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>oko 2500 m<sup>2</sup></b>
<b>SVEUKUPNO (A + B + C)</b>	<b>oko 10100 m<sup>2</sup></b>

napomena:

Kvantifikacija iskazanih površina poslovnih sadržaja je uvjetna i pri izradi arhitektonskog rješenja dozvoljena su odstupanja, ali ukupna nadzemna građevinska (bruto) površina trgovine i pratećih sadržaja (građevina A) ne bi smjela biti manja od 5600 m<sup>2</sup>, odnosno poslovnog dijela kompleksa (građevine B i C) ne manja od 4500 m<sup>2</sup>.

## 8. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA NAMJENE, NAČINA KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

		MOGUĆNOST GRADNJE NA PARCELI
<b>A.</b>	<b>POVRŠINA OBUHVATA NATJEČAJA POSLOVNOG KOMPLEKSA</b>	<b>oko 8920 m<sup>2</sup></b>
<b>B.</b>	<b>IZGRAĐENOST</b>	
	nadzemna izgrađenost građevne čestice 1.	<b>najviše oko 3200 m<sup>2</sup></b>
	nadzemna izgrađenost građevne čestice 2.	<b>najviše oko 500 m<sup>2</sup></b>
<b>C.</b>	<b>BROJ NADZEMNIH ETAŽA / VISINA VIJENCA GRAĐEVINA</b>	
	trgovački dio kompleksa / građevina A	<b>2 nadzemne etaže / visina do 12,0 m</b>
	poslovni dio kompleksa / građevine B i C	<b>5 nadzemnih etaža / visina do 18,0 m</b>
<b>D.</b>	<b>SMJEŠTAJ GRAĐEVINA</b>	
	udaljenost od regulacijske linije Ulice Siget (sjever)	<b>najmanje 30 m</b>
	udaljenost od regulacijske linije Froudeove ulice (istok)	<b>moгуća gradnja na regulacijskoj liniji</b>
	udaljenost od regulacijske linije produžene Sortine ulice (jug)	<b>najmanje 3,0 m</b>
	udaljenost od regulacijske linije Ulice Siget (zapad)	<b>najmanje 3,0 m</b>
<b>E.</b>	<b>KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI NADZEMNO (k<sub>n</sub>)</b>	
	građevna čestica 1.	<b>najviše 1,5</b>
	građevna čestica 2.	<b>najviše 3,0</b>
<b>F.</b>	<b>PARKIRALIŠNO-GARAŽNA MJESTA (PGM)</b>	<b>sveukupno oko 167 PGM</b>
	<b>građevna čestica 1.</b>	<b>ukupno oko 107 PGM</b>
	trgovina (oko 1.600 m <sup>2</sup> )	<b>oko 64 PGM</b>
	skladišta (oko 800 m <sup>2</sup> )	<b>oko 7 PGM</b>
	poslovni prostor (oko 1800 m <sup>2</sup> )	<b>oko 36 PGM</b>
	<b>građevna čestica 2.</b>	<b>ukupno oko 60 PGM</b>
	trgovina (oko 500 m <sup>2</sup> )	<b>oko 20 PGM</b>
	poslovni prostor (oko 2000 m <sup>2</sup> )	<b>oko 40 PGM</b>

### NAPOMENE UZ TABLICU:

- građevinska (bruto) površina - GBP zgrade - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svjetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade
- izgrađenost građevne čestice - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima
- prirodni teren - neizgrađena površina građevne čestice, uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja i slično
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno (k<sub>n</sub>) - odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža i površine građevne čestice
- parkirna mjesta na građevnoj čestici 1 trebaju imati dimenziju 2,7 x 5,2 m, a na građevnoj čestici najmanje 2,5 x 5,0 m

## **9. PROSTORNO - FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA**

---

Prilikom projektiranja treba voditi računa o dobroj funkcionalnoj organizaciji prostora, zadovoljenju temeljnih higijensko - tehničkih zahtjeva, osnovnih ekoloških i estetskih mjerila, a pri odabiru unutarnjih i vanjskih materijala zadovoljiti uvjete trajnosti i ekonomičnosti održavanja.

Parkirališna mjesta za bicikle potrebno je urediti u skladu s odredbama Pravilnika o biciklističkoj infrastrukturi (NN 28/16).

---

## II. GRAFIČKI DIO

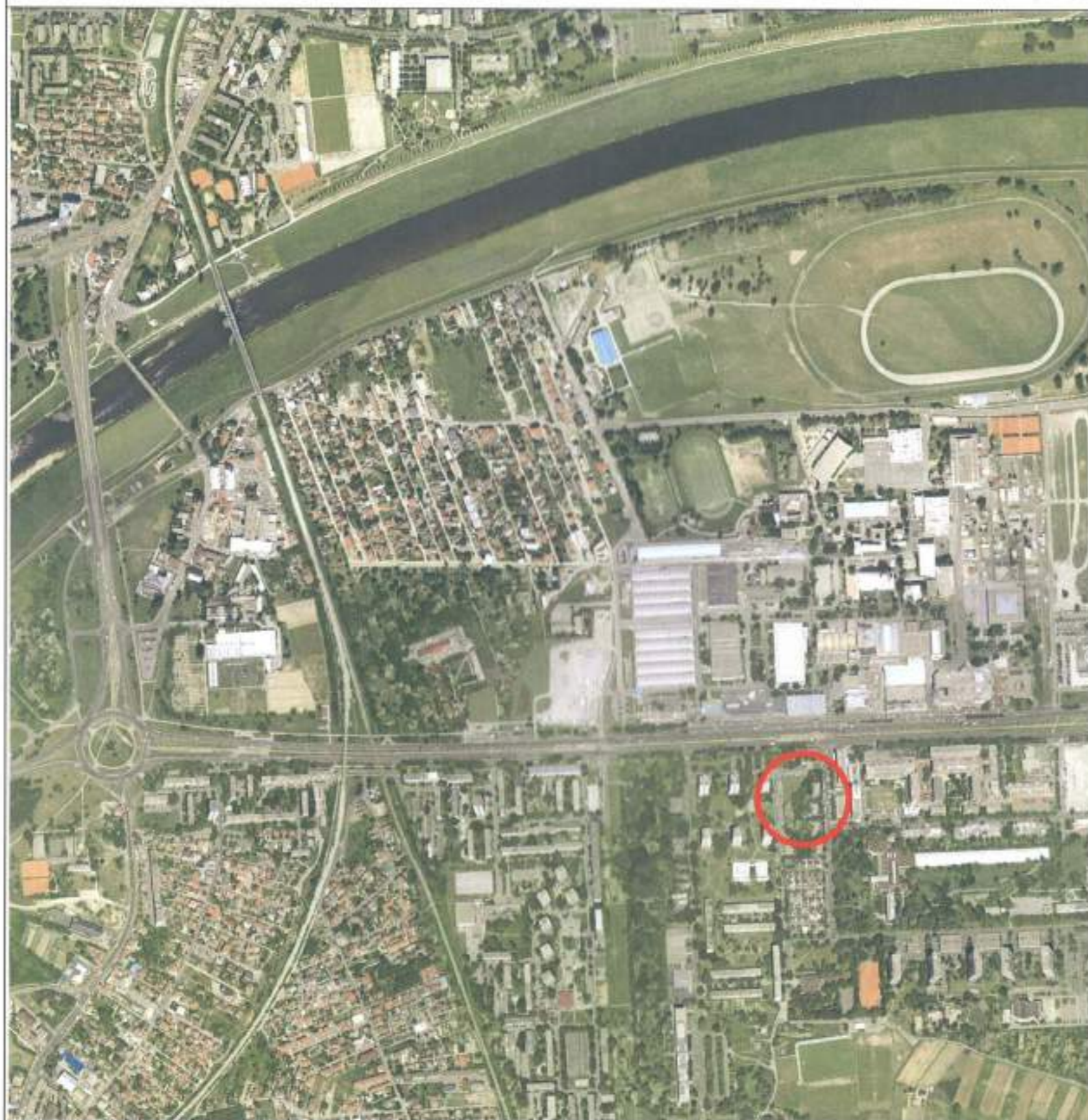
---

# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

1. POLOŽAJ LOKACIJE NA ŠIREM GRADSKOM PODRUČJU



LOKACIJA NATJEČAJA

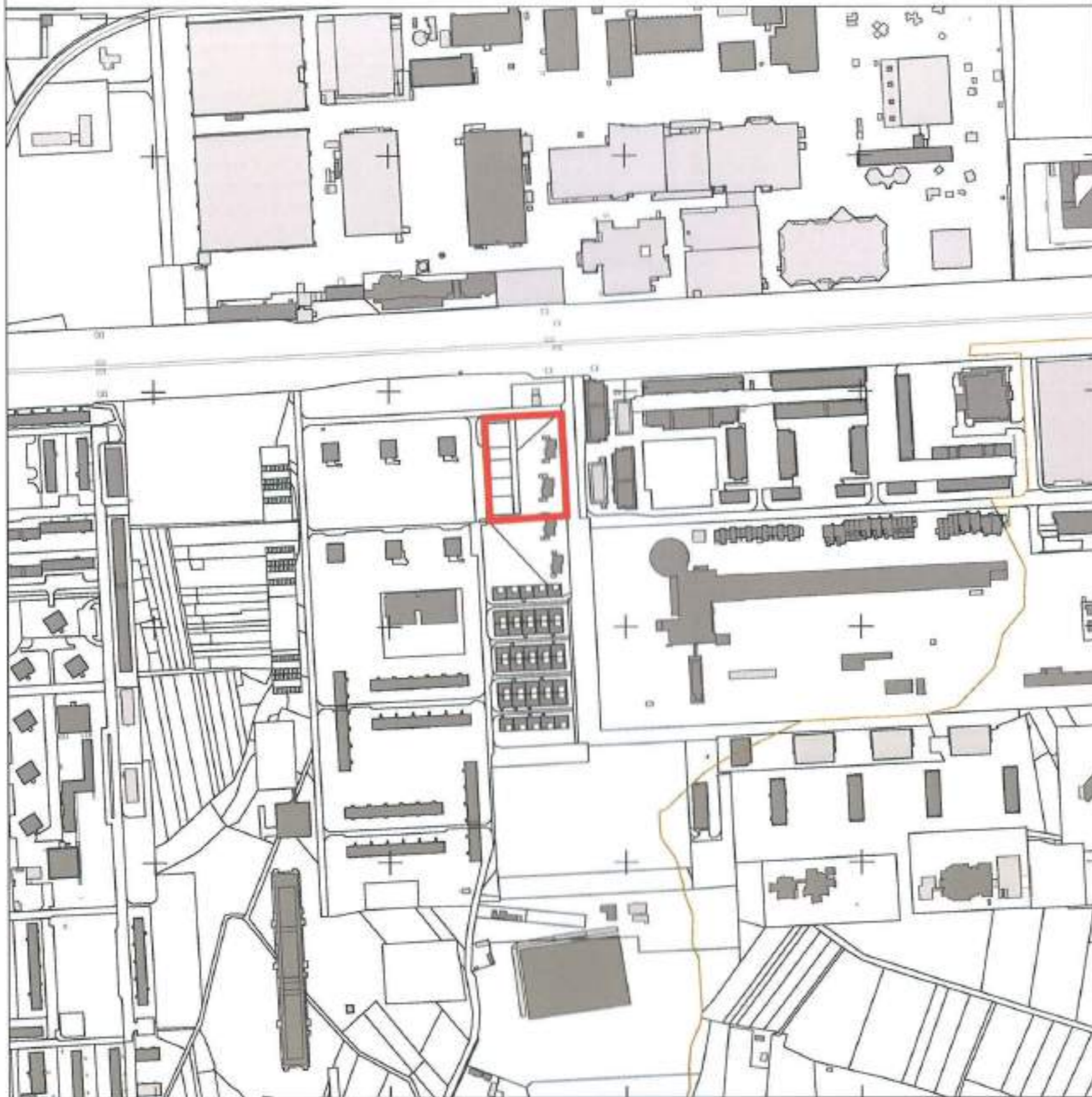




# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

2. OBUHVAT NATJEČAJA NA HRVATSKOJ OSNOVNOJ KARTI

 GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.

mjerilo: 1:5 000

0 50 100 150 200 250


500 m

S

# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU



3. OBUHVAT NATJEČAJA NA DIGITALNOJ ORTOFOTO KARTI

 GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU d.o.o.

mjerilo: 1:5 000

0 50 100 150 200 250

500 m

S

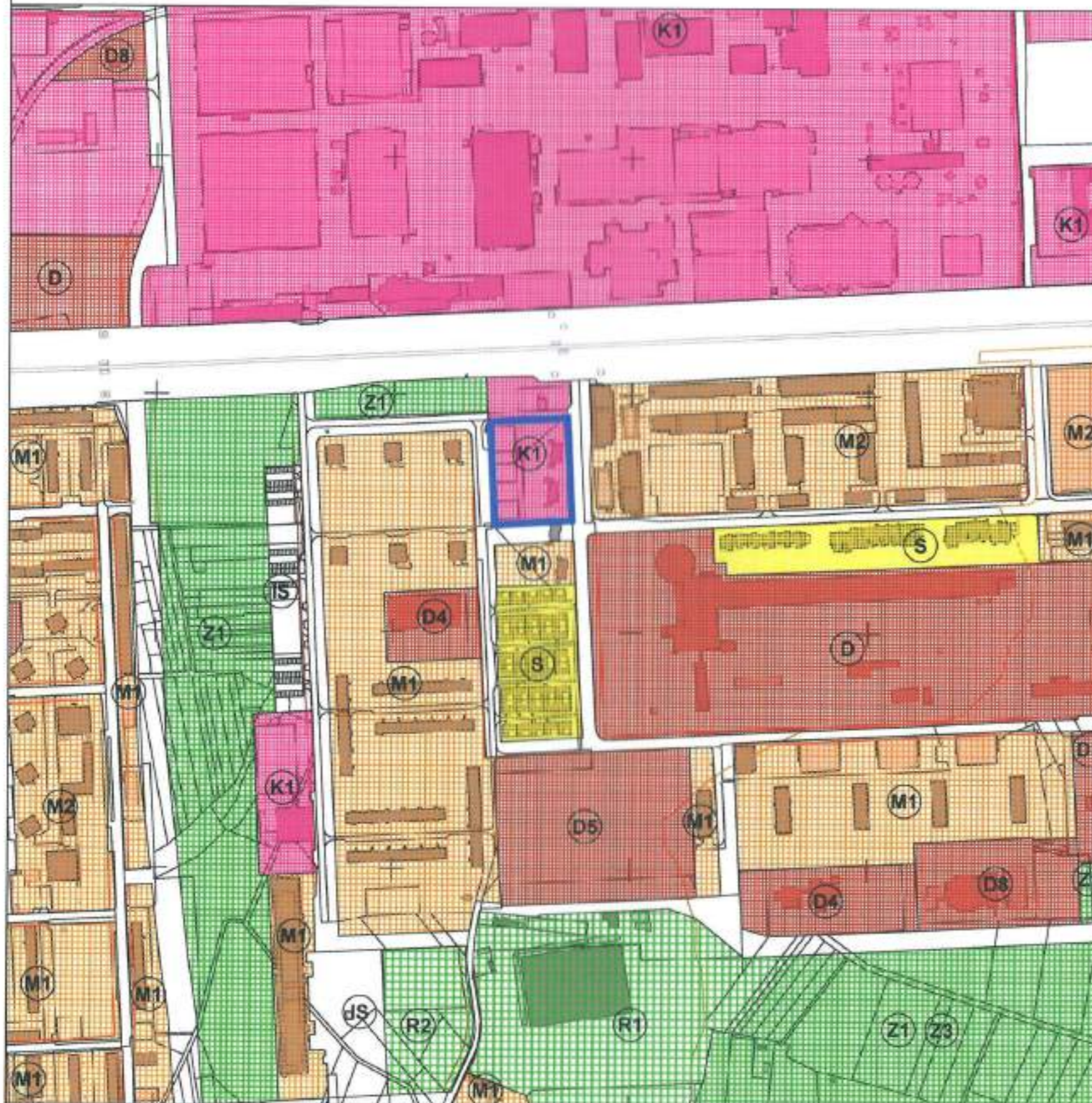
# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - ŠPORT S GRADNJOM
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - ŠPORT BEZ GRADNJE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - GRADSKE PARK ŠUME
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - TEMATSKI PARK
	JAVNE GRADSKE POVRŠINE - TEMATSKÉ ZONE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POSEBNA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	GROBLJE
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POD VODOM
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POVREMENO POD VODOM
	POVRŠINE ZA BUDUĆI RAZVOJ
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
	TRŽNICA
	SPREMIŠTA TRAMVAJA I AUTOBUSA
	REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
	GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA




# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI - izmjene i dopune 2016.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	TRŽNICA

 GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

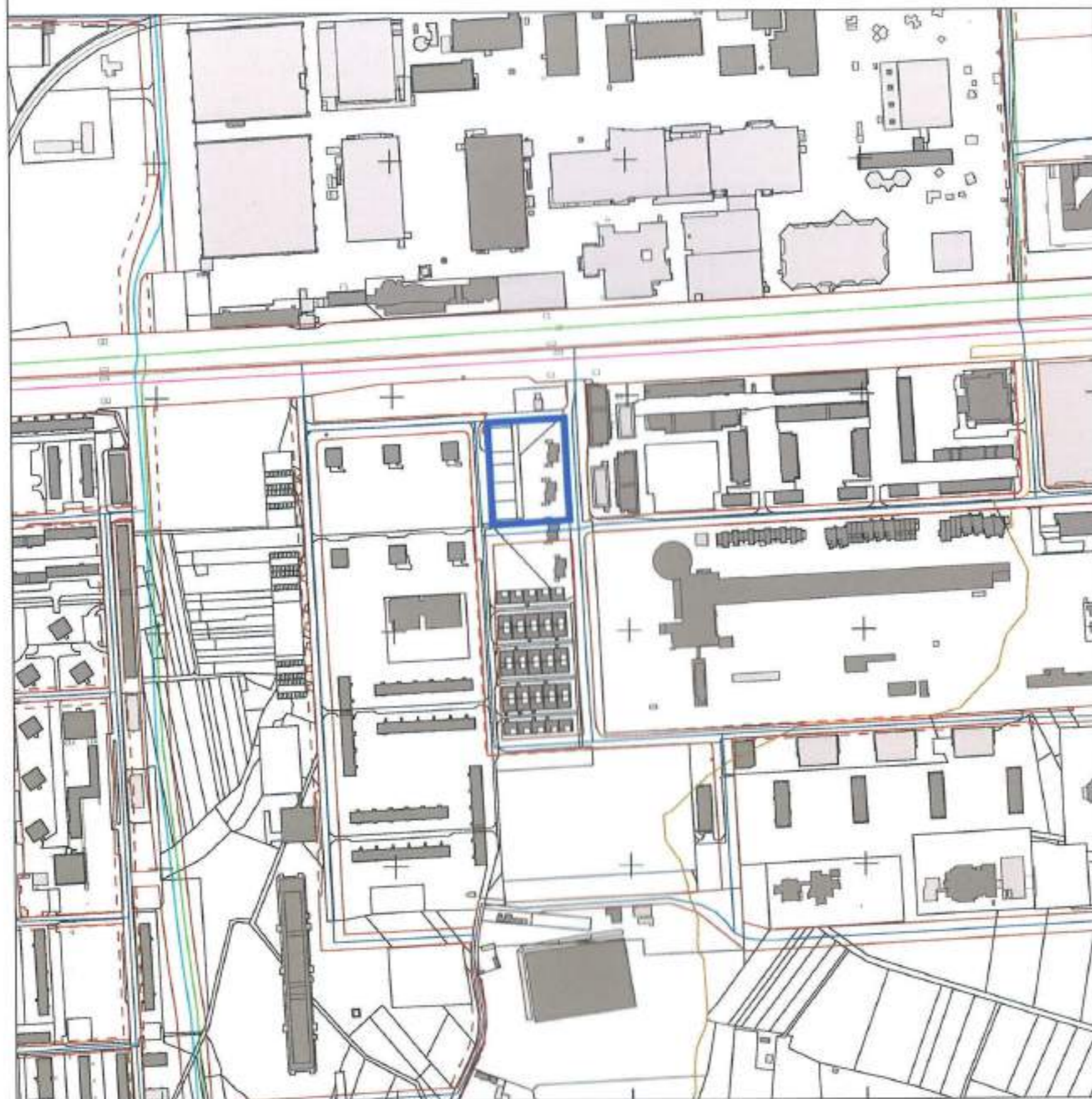
## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 3.a. Promet - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRADSKA AUTOCESTA
	GRADSKA AVENIJA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	GRADSKA ULICA
	KORIDORI JAVNO PROMETNIH POVRŠINA
	BICIKLISTIČKA STAZA
	PRUGA TRAMVAJA I LAKOŠINSKE ŽELJEZNICE
	ŽČARA
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	ŽELJEZNIČKA PRIJUGA - MAGISTRALNA GLAVNA
	ŽELJEZNIČKA PRUGA - I REDA
	ŽELJEZNIČKA POSTAJA
	KOLODVOR - PUTNIČKI (MEĐUNARODNI I MEĐUMJEŠNI)
	KOLODVOR - PUTNIČKI (MEĐUMJEŠNI)
	OSTALI KOLODVORI (1-RASPOREDNI, 2-RANŽIRNI, 3-TERETNI, 4-KONTAJNERSKI, 5-POSLOVNI, 6-LOKOTERETNI)
	AUTOBUSNI KOLODVOR
	BENZINSKA POSTAJA - POSTOJEĆA
	BENZINSKA POSTAJA - PLANIRANA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	HELIDROM
	ROBNO TRANSPORTNO SREDIŠTE
	REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE

GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 3.b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

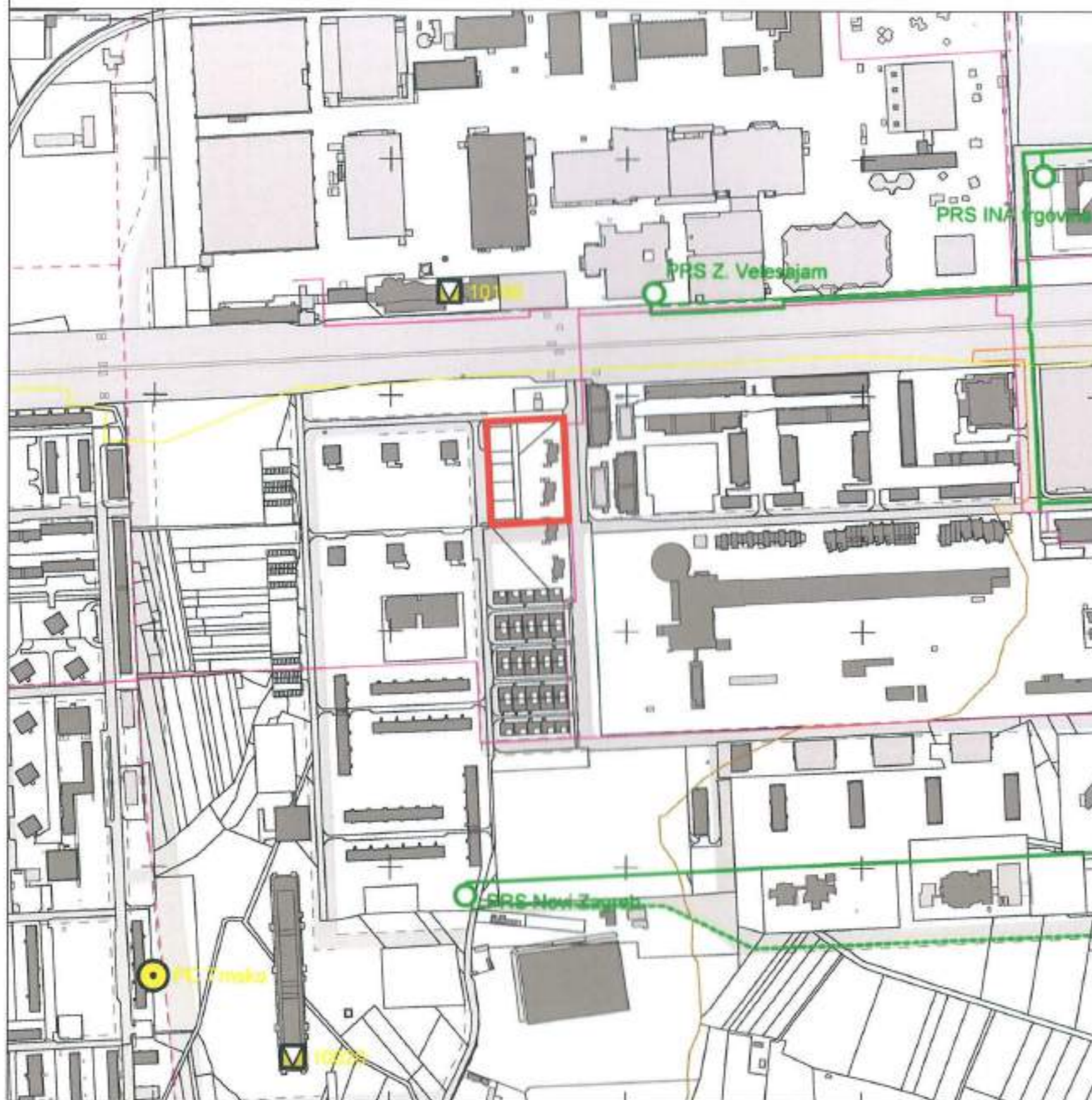
- ENERGETSKI SUSTAV**  
Ciljni transport nafte i plina
- MAGISTRALNI PLINOVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI
  - PLINOVOD VT - POSTOJEĆI I PLANIRANI
  - PRIMOPREDAJNA MJERNO REDUKCIJSKA STANICA - POSTOJEĆA
  - REGULACIJSKA STANICA (PRS), RAZDJEJNA STANICA (RS), BLOKADNA STANICA (BS) - POSTOJEĆA I PLANIRANA
  - PRODUKTOVOD - POSTOJEĆI

- Elektroenergetika**
- HIDROELEKTRANA - PLANIRANA
  - TERMOELEKTRANA TOPLANA - POSTOJEĆA
  - RASKLOPNO POSTROJENJE - POSTOJEĆE I PLANIRANO
  - TRAFOSTANICA 110kV - POSTOJEĆA I PLANIRANA
  - DALEKOVOD 400kV - PLANIRANI
  - DALEKOVOD 110kV - POSTOJEĆI I PLANIRANI
  - KABEL 110kV - POSTOJEĆI I PLANIRANI
  - TOPLANA - POSTOJEĆA
  - KOTLOVNICA - POSTOJEĆA I PLANIRANA
  - IZMIJENJIVAČKA STANICA TOPLINE - PLANIRANA
  - CRPNA STANICA - PLANIRANA
  - TOPLOVOD I PAROVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI

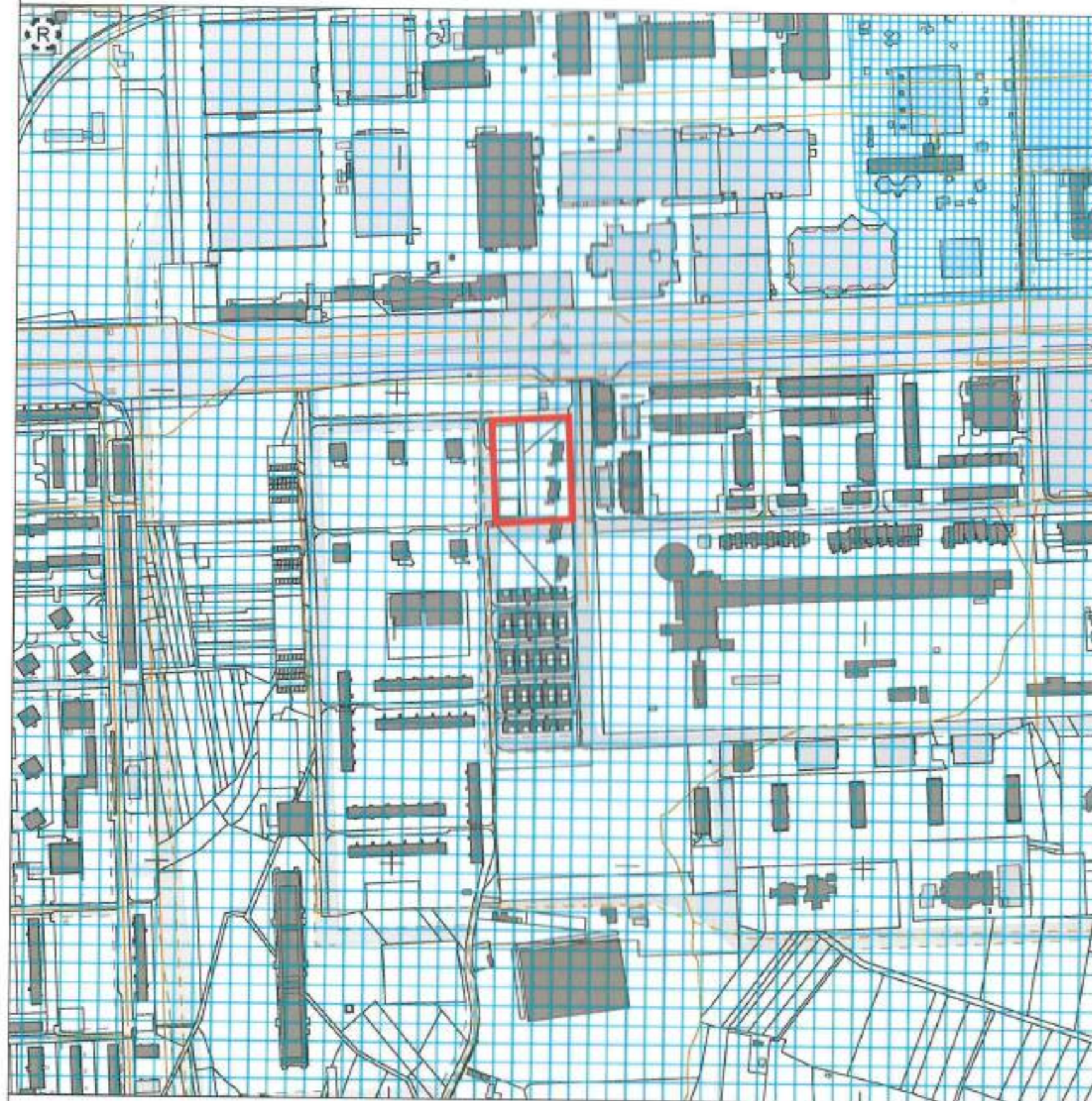
#### POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

- Pošta**
- DIREKCIJA POŠTA
  - SREDIŠTE POŠTA
  - POŠTANSKI URED - POSTOJEĆI
- Telekomunikacije**
- MEĐUNARODNA CENTRALA - POSTOJEĆA

GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU



## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

##### VODNOSPODARSKI SUSTAV

###### Vodopostreba i korištenje vode

- POVRŠINSKI VODOZAHVAT - POSTOJEĆI
- VODOCRPILIŠTE - POSTOJEĆE
- VODOSPREMA - POSTOJEĆA I PLANIRANA
- UREDAJ ZA PROČIŠĆAVANJE PITKE VODE - POSTOJEĆI
- CRPNA STANICA - POSTOJEĆA I PLANIRANA
- VODOOPSKRBNI CJEVOVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI
- AKUMULACIJA ZA HIDROELEKTRANU
- GEOTERMALNE VODE

##### Otvodnja otpadnih voda

- UREDAJ ZA PROČIŠĆAVANJE - PLANIRANI
- ISPUST - POSTOJEĆI
- PRELJEVNI ISPUST - POSTOJEĆI I PLANIRANI
- CRPNA STANICA - POSTOJEĆA I PLANIRANA
- DOVODNI KANAL - POSTOJEĆI I PLANIRANI

##### Uređenje vodotoka i voda

- AKUMULACIJA ZA OBRANU OD POPLAVA - POSTOJEĆA
- RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA - POSTOJEĆA
- RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA - PLANIRANA
- NASIP - OBALOUTVRDA
- KANAL - ODTERETNI
- BRANA - PLANIRANA
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
- REGULACIJA POTOKA
- ZATVARANJE POTOKA
- ZATVORENA REGULACIJA POTOKA

##### Vodozaštita

- VODOZAŠTITNO PODRUČJE - I. ZONA
- VODOZAŠTITNO PODRUČJE - II. ZONA
- VODOZAŠTITNO PODRUČJE - III. ZONA

- KATEGORIZACIJA VODOTOKA - I, II, III. KATEGORIJA

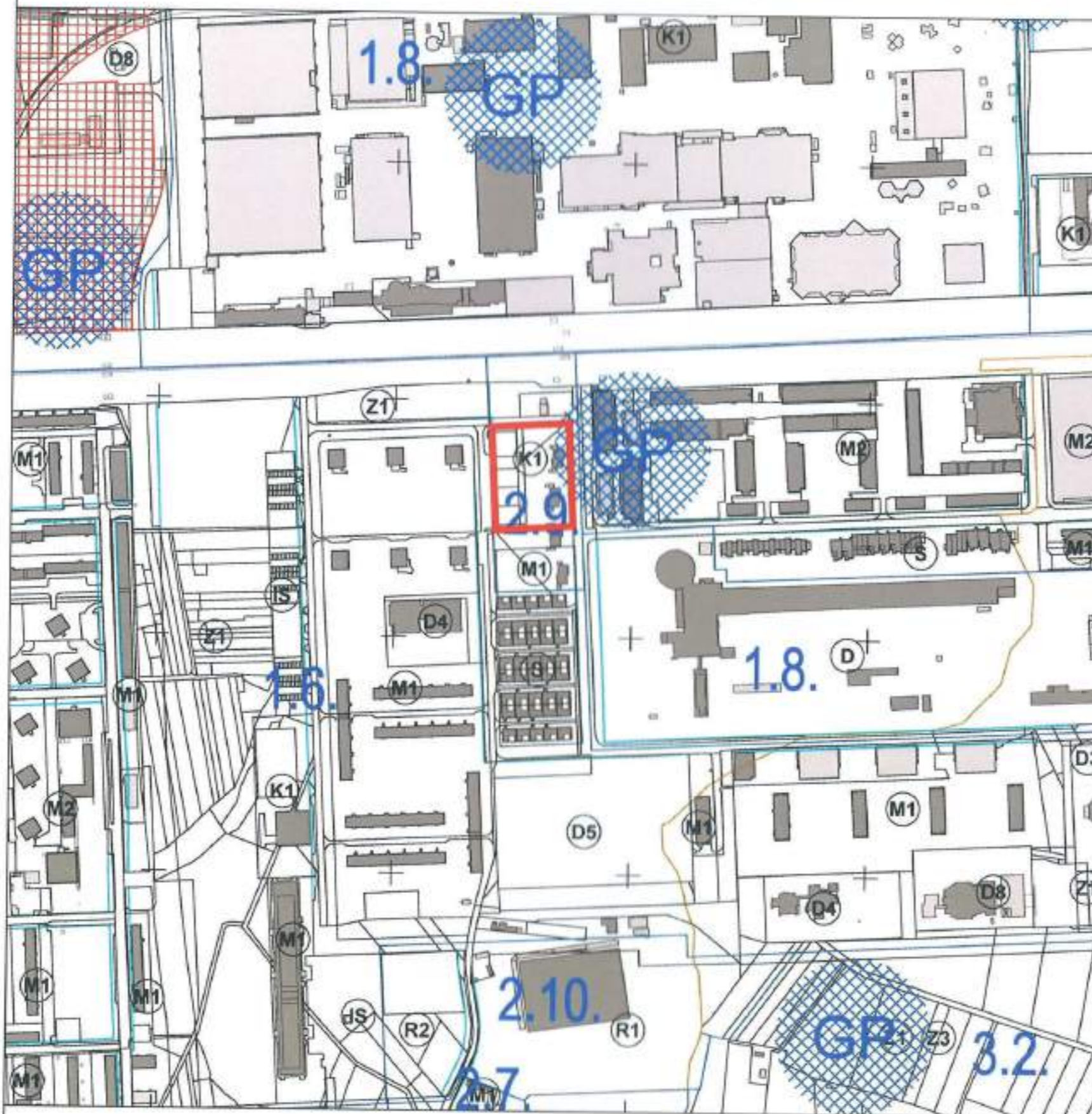
##### POSTUPANJE S OTPADOM

- POSTROJENJE ZA TERMČKU OBRADU OTPADA
- RECIKLAŽNO DVORIŠTE - POSTOJEĆE I PLANIRANO
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE

GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU



## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4.a. Urbana pravila - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

##### 1. VISOKOKONSOLIDIRANI PREDJELI GRADA

- 1.1. Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina
- 1.2. Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama
- 1.3. Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podzemenskog područja
- 1.4. Zaštita i uređenje vrijednog prostora individualne gradnje
- 1.5. Zaštita i uređenje vrijednog prostora niskog gradnje
- 1.6. Zaštita i uređenje dovršenih naselja
- 1.7. Zaštita i uređenje prostora visoke gradnje
- 1.8. Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 1.9. Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i park-luma
- 1.10. Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina

- GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
- IZNIMKA URBANOG PRAVILA
- IZNIMKA URBANOG PRAVILA - za zatečeno stanje
- GRANICA PAKRA PRIRODE MEDVEDNICA
- GRANICA ZAŠTITNE ZONE
- GRANICA NALUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA
- GRADSKI PROJEKT
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE

##### 2. KONSOLIDIRANI PREDJELI GRADA

- 2.1. Zaštita, uređenje i dogradnja najsevernijeg dijela podzemenskog područja
- 2.2. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podzemenskog područja
- 2.3. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podzemenskog područja-povijesna urbana cjelina i kontaktno područje
- 2.4. Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
- 2.5. Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
- 2.6. Uređenje i obnova rubnih prostora individualne gradnje
- 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niskog gradnje
- 2.8. Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje
- 2.9. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje
- 2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
- 2.11. Uređenje javnih zelenih površina
- 2.12. Uređenje zaštitnih i zelenih površina
- 2.13. Izgradnja na građevnim česticama većim od 5000 m<sup>2</sup>
- 2.14. Uređenje rijeke Sava

##### 3. NISKOKONSOLIDIRANI PREDJELI GRADA

- 3.1. Urbana obnova
- 3.2. Nova regulacija na neizgrađenom prostoru

GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA







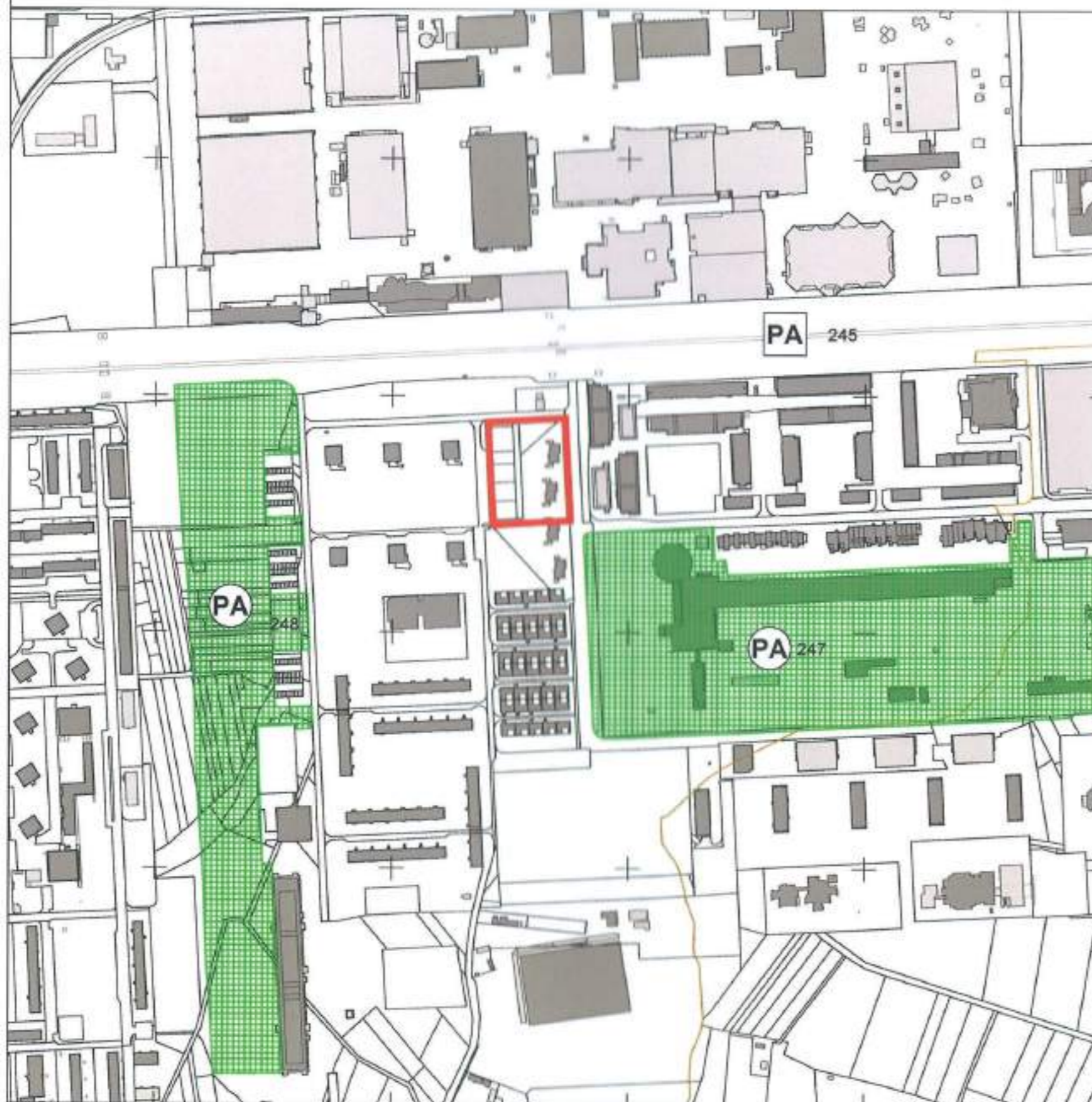
# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4.c. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

-  PARK PRIRODE MEDVEDNICA GRANICA PODRUČJA
-  ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE
-  PODRUČJA EKOLOŠKE MREŽE
-  Medvednica
-  Termealni izvori kod Podsuseda
-  Livada Vrhovac
-  Šuma Maksimir
-  Savica
-  Rijeka Sava
-  DIJELOVI PRIRODE PREDLOŽENI ZA ZAŠTITU
-  PARK ŠUMA
-  ZNAČAJNI KRAJOBRAZ
-  SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE
-  SPOMENIK PRIRODE
-  DIJELOVI PRIRODE KOJI SE ŠTITE MJERAMA GUP-a
-  ŠUMA
-  KRAJOBRAZ
-  PARKOVNA ARHITEKTURA
-  POJEDINAČNI DIJELOV PRIRODE
-  GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA








# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

## 4. IZVOD IZ VAŽEĆE ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA

### 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4.d. Nepokretna kulturna dobra - izmjene i dopune 2016.

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA





##### PROSTORNE MEDE KULTURNOG DOBRA:

-  POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - GRADSKA NASELJA
-  POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - SEOSKA NASELJA
-  GRADITELJSKI SKLOP
-  MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE
-  ETNOLOŠKO PODRUČJE
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE

##### POJEDINAČNI LOKALITETI

-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET

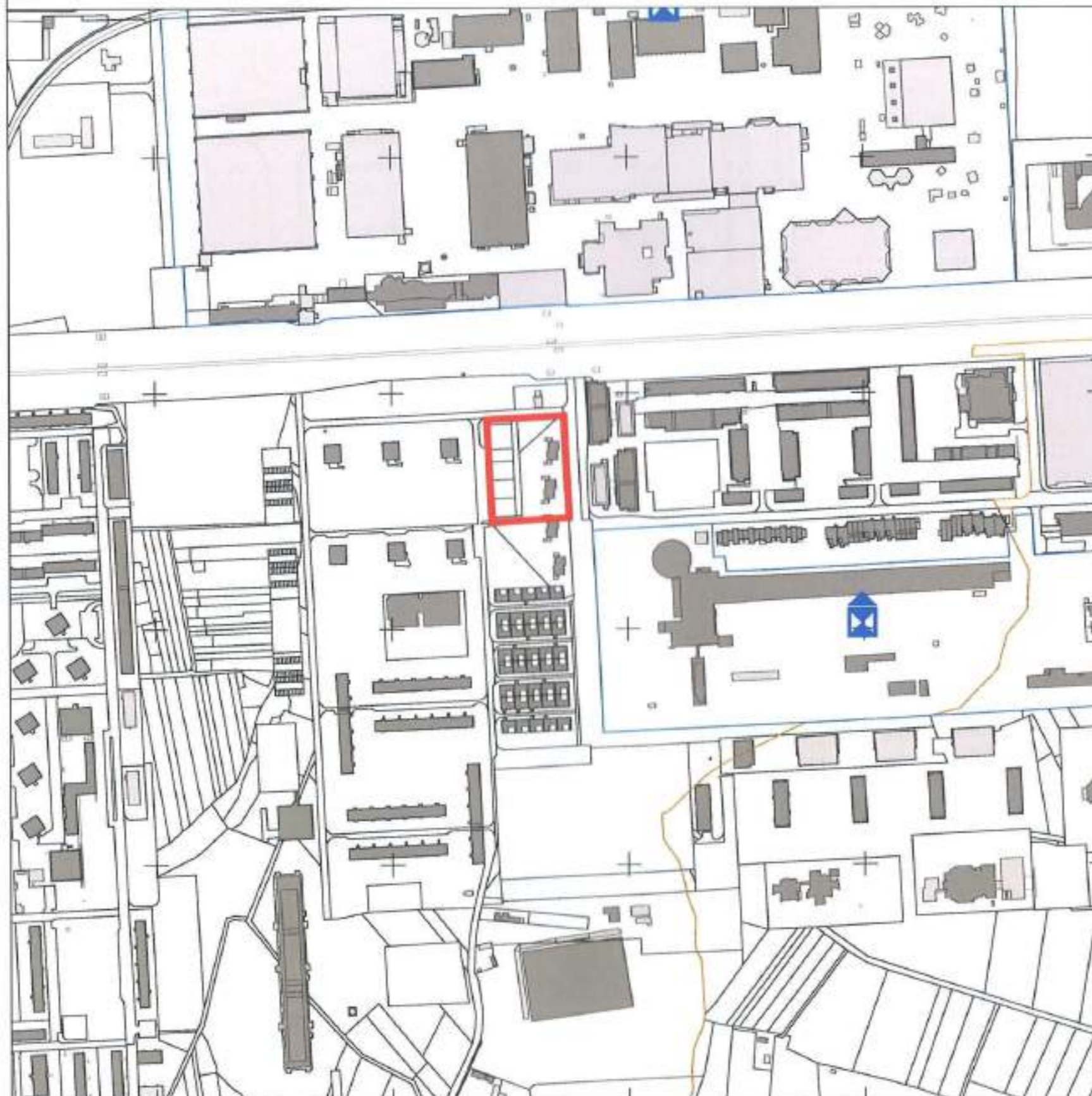
##### SUSTAV ZAŠTITE:

-  A
-  B
-  C
-  VIZURNI KORIDOR

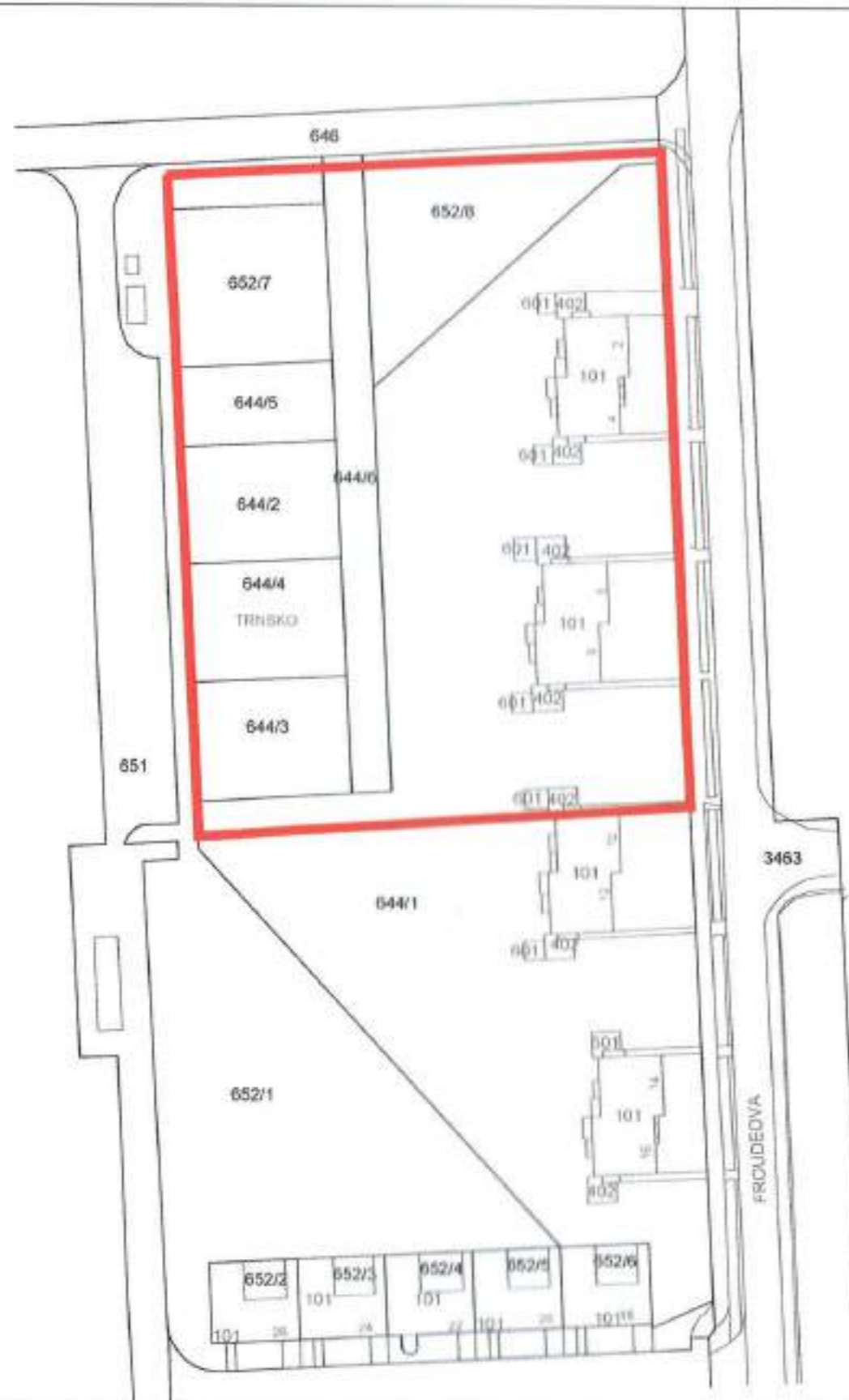
##### POVIJESNO GRADSKO SREDIŠTE - DETALJNE MJERE

-  GORNJI GRAD I KAPTOL
-  DONJI GRAD
-  PODRUČJE PLANSKI REGULIRANE REZIDENCIALNE IZGRADNJE DO POL. 20 ST.
-  ZONE I POTEZI UNUTAR KOJIH NIJE DOPUŠTENA GRADNJA VISOKIH OBJEKATA


-  GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU




5. IZVOD IZ DIGITALNOG KATASTRA SA OBUHVATOM NATJEČAJA

 GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



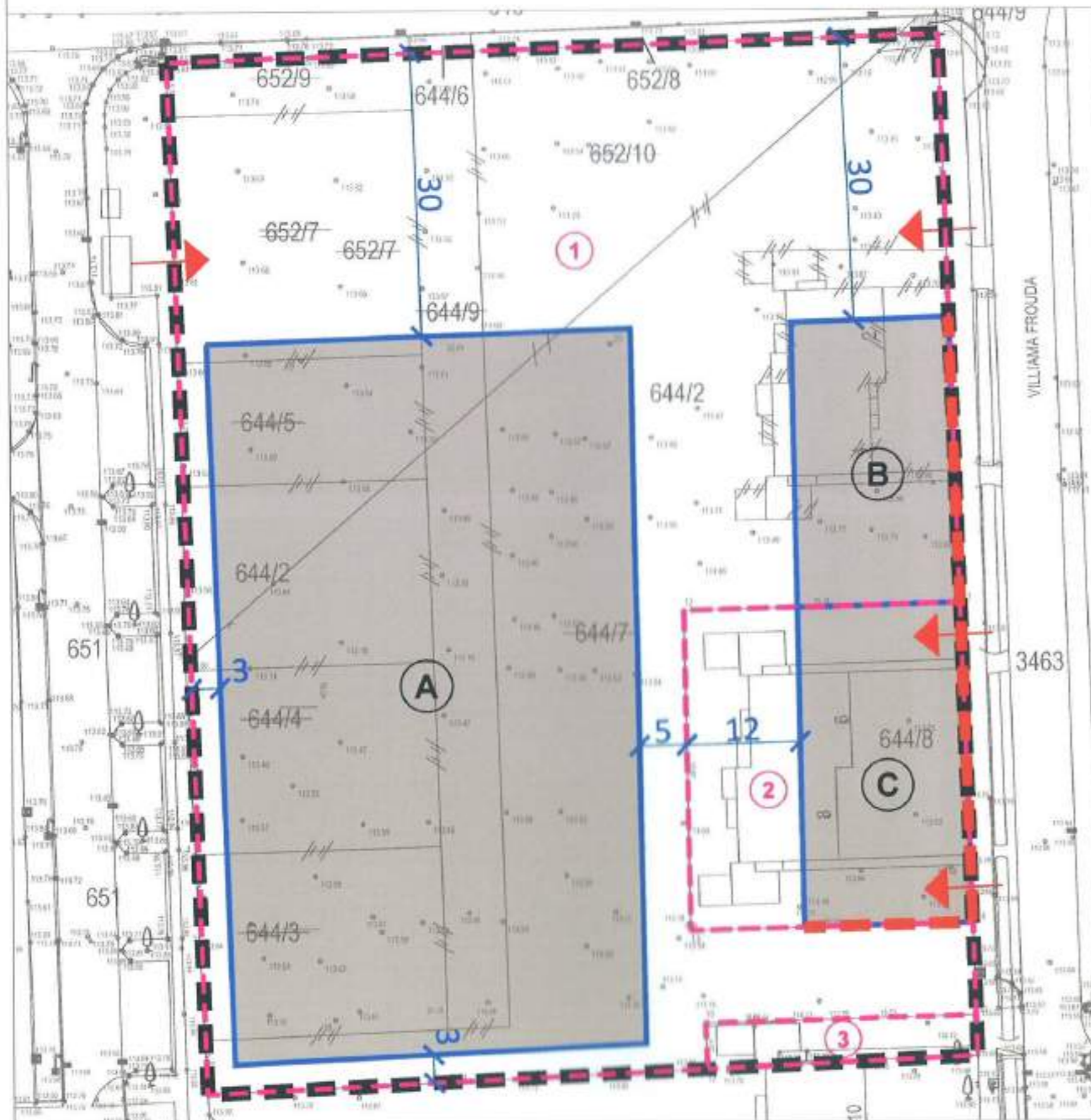
# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU

## 6. OBUHVAT NA GEODETSKOM SNIMKU TERENA

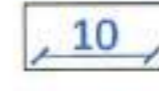
 GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA



# PROGRAM ZA JAVNI NATJEČAJ ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA POSLOVNOG KOMPLEKSA IZMEĐU ULICE SIGET I FROUDEOVE ULICE U ZAGREBU



## 7. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI

-  GRANICA OBUHVATA NATJEČAJA
-  GRANICA I OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE
-  OBVEZNI GRAĐEVNI PRAVAC
-  GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
-  UDALJENOST GRADIVOG DIJELA ČESTICE OD RUBA GRAĐEVNE ČESTICE
-  PRIKLJUČAK NA PROMETNU MREŽU



## 8. FOTODOKUMENTACIJA







