

Stručno rješenje UPU na lokaciji Badel u Sesvetama



## SADRŽAJ

### A/ GRAFIČKI PRIKAZI

- LIST 1 –NASLOV  
– 3D PRIKAZ
  
- LIST 2 – ŠIRA SITUACIJA 1:5000  
– KONCEPT  
– TLOCRT PRIZEMLJA 1:1000  
– PRESJECI KROZ NASELJE 1:1000
  
- LIST 3 – TLOCRT PODRUMA 1:1000  
– PLAN PROMETA 1:2000  
– KARTA ZELENILA 1:2000  
– PLAN NAMJENE POVRŠINA 1:2000  
– PLAN IZGRADNJE 1:2000  
– SHEMATSKI 3D PRIKAZ
  
- LIST 4 – TLOCRT KARAKTERISTIČNE ETAŽE 1:1000  
– PRIKAZ NAMJENA PO GRAĐEVINAMA
  
- LIST 5 – SMART CITY I KONCEPT MEMORIJE PROSTORA  
– POGLEDI NA NASELJE  
– 3D PRIKAZI

### B/ TEKSTUALNI OPIS

### C/ ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA NAMJENE I NAČINA KORIŠTENJA POVRŠINA

### D/ USB STICK

## OPIS URBANISTIČKOG KONCEPTA

Rješenje prostorne organizacije zone te urbanistički koncept proizlaze iz polaznih karakteristika prostora. Prostor definira preostali industrijski duh vremena, potencijalni prostor za stvaranje novog središta šireg prostora te dobra prometna povezanost.

Kroz koncept i njegove faze razrade pokušavalo se odgovoriti na pitanja i nedostatke prostora kao što su nedostatak sadržaja, neartikulirano i formirano središte Sesveta, manjak polivalentnosti prostora, identifikacija prostora te cjelovitost urbanističke mreže kao dostatni funkcionirajući organizam.

Glavni elementi koncepta su racionalni pravci kretanja, novoplanirana prometna mreža, planiranje dodatnih sadržaja, formiranje središta naselja i javnog prostora, otvaranje vizura, oblikovanje i formiranje pročelja novog naselja te sve skupa uokvireno industrijskim elementima duha prošlosti bloka kao čvrstim temeljem za stvaranje identiteta prostora.

Polaznu točku koncepta predstavlja analiza pravaca kretanja područjem Sesveta. Područje nema formiranog središta niti jasne i racionalne puteve kretanja. Glavnina prometa i sadržaja linearno je fokusirana uz glavnu gradsku prometnicu. Sa glavne gradske prometnice daljnje kretanje se odvija kapilarno i stihijski prema sjeveru i jugu. Primjećuju se nedostaci ne samo u aspektu sadržaja već i biciklističkog i pješačkog prometa te javnih prostora koji se nisu uspjeli formirati u svom punom potencijalu.

Analizom postojećih i budućih kretanja kao ključnim elementom oblikovanja prostora od strane korisnika formirao se zoning područja koje svojom namjenom i karakterom odgovara različitim potrebama budućih korisnika.

Svaka zona svojim sadržajima, strukturom i organizacijom djeluje kao jedinka dok ujedno sve zone međusobno čine cjelovit organizam po principu 'smartcity', koji odgovara na potrebe korisnika užeg i šireg prostora u sadašnjosti jednako kao i u budućnosti.

Na mjestu koncentracije najvećeg broja ljudi i pravaca kretanja formira se središte – trg koji svojim oblikom, polivalentnim karakterom te trgovačkim i poslovnim sadržajima u prizemlju omogućuje maksimalno korištenje javnog prostora. Trg tako postaje nukleus 'grada unutar grada'. Novoplanirana izgradnja uokviruje javni središnji prostor – središte naselja te tvori pročelja istovremeno otvorenog i zatvorenog tipa trga. Stanovanje je planirano u unutarnjem prstenu izgradnje oko trga kao prepoznatog najkvalitetnijeg prostora naselja.

Koncept predviđa naselje kao dvije koncentrične kružnice. U unutarnjoj zoni je smješten novoplaniranipolivalentni javni prostor sa različitim sadržajima kao zaštićena zona unutar sebe, a u vanjskoj zoni su dodatni trgovački, poslovni i rekreacijski sadržaji za zadovoljavanje potreba korisnika užeg i šireg područja. Gradacijom katnosti, sadržaja i karaktera od nukleusa prema periferiji postiže se cjeloviti sustav.

## OPIS PROSTORNE ORGANIZACIJE

Koncept prostorne organizacije i dispozicija planirane izgradnje predviđeni su kao integralna cjelina, organizam različitih namjena i sadržaja koji funkcionira unutar sebe, ali i nadopunjuje i šire područje Sesveta. Namjena i sadržaji su raspoređeni u deset novoplaniranih jedinica čije se namjene vertikalno zoniraju po etažama.

Prvu zonu prostorne organizacije čini izgradnja uz glavnu gradsku prometnicu, Zagrebačku cestu. Objekti su trgovačke namjene sa odvojenom benzinskom postajom koje svojih industrijskim oblikovanjem i katnosti definiraju sjeverno pročelje i glavni prilaz u novoplanirani sklop.

Drugu zonu prostorne organizacije čini izgradnja oko središnjeg polivalentnog trga čija se namjena mijenja po etažama. U svim zgradama na trgu je prizemlje predviđeno kao trgovačko i poslovno.

Kvaliteta i funkcionalnost javnog prostora i središta budućeg naselja želi se postići otvorenim karakterom prizemlja, dispozicijom građevina čime se stvaraju mikro ambijenti različitih karaktera, planiranjem trgovačkih sadržaja u prizemlju, pozicioniranjem zelenih otoka oko kojih se stvaraju mjesta različitog karaktera korištenja, polivalentnim korištenjem trga, integralnim sistemom prometa u mirovanju ispod trga te funkcionalnom i raznolikom mrežom slobodnog kretanja korisnika.

Pojedine zgrade svojom dispozicijom čuvaju memoriju prostora. Dijelovi povijesne organizacije bloka 'Badel' prepoznati su kao kvalitetni i funkcionalni urbanistički sklopovi i ambijenti te su povijesni gabariti i dispozicije industrijskih zgrada bloka 'Badel' uzeti u obzir i u urbanističkom konceptu novoplaniranogbloka. Svi objekti na trgu su mješovite namjena, pružajući korisnicima maksimalnu koncentraciju različitih sadržaja. Sjeverno pročelje trga tvori zgrada – lamela u čijem prizemlju su predviđeni poslovni i trgovački sadržaji dok su na višim etažama planirani stanovi. Zapadno pročelje trga tvori galerijski tip zgrade u čijem prizemlju su planirani društveni sadržaji – vrtić, odgojno obrazovni sklop te poslovni prostori. U atriju zgrade planirana je mirna zelena oaza za korisnike zgrade. Na višim etažama planirani su stanovi. Južno pročelje trga formiraju 'silosi' – objekti trgovačke i kulturne namjene koji svojim položajem i gabaritima evociraju memoriju na spremnike koji su se nalazili na tom mjestu u prošlosti. Istočno pročelje trga tvori zgrada mješovite namjene sa trgovinama u prizemlju, poslovnim prostorima i stanovima na višim etažama. U sjeveroistočnom dijelu trga pozicioniran je neboder kao akcent u novoplaniranom prostoru i kao jedan od glavnih nosioca identiteta mjesta. Neboder je planiran kao hibridna građevina. U prizemlju i nižim etažama planirana je poslovna namjena, u središnjem dijelu hotel i kongresna hala te u gornjim etažama planirani su stanovi kojima su omogućene najkvalitetnije vizure.

Treću zonu prostorne organizacije čini poslovna i sportsko – rekreacijska namjena. Objekt sa sportskim dvoranama, uredima i pratećim sadržajima vezan je na vanjske terene te se otvara prema potoku i javnom parku. Vizura je usmjerena prema jugoistoku te se na taj način stvara povezanost i gradacija od zatvorenog sportskog karaktera preko vanjskih sportskih sadržaja do potpuno otvorenog prirodnog karaktera prostora.

Četvrta zona je zona prirode i zelenila. Čine ju uređen potok sa šetalištem, biciklističkom stazom te tribinama. Prostor je planiran kao maksimalno raznolik sa različitim mogućnostima korištenja. Uz potok se formiraju upuštene tribine, u središnjem, najzaštićenijem dijelu se predviđa dječje igralište, a ostatak javnog ozelenjenog parka se adekvatno oprema potrebnom urbanom opremom i pješačkom mrežom puteva.

## OPIS PROMETNE ORGANIZACIJE

Kao jedno od ključnih polazišta u tvorbi koncepta promatrani su pravci kretanja budućih korisnika bloka. Prethodnom analizom je postavljena cjelovita prometna mreža koju čine kolni, biciklistički, pješački promet te rješenja prometa u mirovanju. Na buduću kvalitetu i funkcionalnost sklopa utječe koliko je prometna mreža adekvatno riješena i postavljena. Koncept se u prometnom aspektu razvija u četiri razine. Svaka razina razmatra se zasebno, a međusobno tvore cjelovitu prometnu mrežu naselja.

Kolni promet planiran je kao glavna kružna prometnica oko središnjeg dijela bloka, omogućujući na taj način kolni pristup svakoj od građevina i pristup u podzemne garaže, a pritom oslobađajući od prometa glavni javni prostor – središnji polivalentni trg. Trg i javni park sa prostorom za rekreaciju, kao najkvalitetniji javni prostori bloka tako postaju slobodne biciklističko – pješačka zone, posve rasterećeni od kolnog prometa.

Glavni ulaz u naselje je na sjeveroistoku dok je zbog rasterećenja koncentracije te bolje protočnosti i funkcioniranja prometa predviđen i sjeverozapadni ulaz i izlaz u naselje.

Rješavanje prometa u mirovanju predviđeno je kroz izvedbu glavne središnje podzemne garaže ispod trga. Garaža je podijeljena i ona zadovoljava potrebna garažno – parkirna mjesta korisnika zgrada na trgu, a dijelom je predviđena kao integralna javna garaža za rješavanje potrebe parkiranja korisnika okolnih građevina za koje nije moguće kvalitetno i racionalno rješenje podzemne garaže. Pristupi javnoj garaži omogućeni su jezgrama sa javnog trga.

Druga podzemna garaža predviđena je ispod sportskog i poslovnog kompleksa.

Projektom se također predviđaju i parkirališna mjesta u koridoru glavne prometnice kroz naselje koja omogućuju dodatno rješenje prometa u mirovanju i rješavanje potrebe za parkirališnim mjestima dostavnih i interventnih vozila te korisnika servisno – trgovačkih sadržaja uz cestu na sjevernom dijelu obuhvata.

Na jugu bloka planirana je autobusna i željeznička postaja sa dodatnim parkirališnim mjestima u koridoru prometnice za potrebe korisnika postaja te 'park & ride' sustav sa postajama za električno punjenje automobila i površinom za iznajmljivanje bicikala.

Biciklistička mreža zamišljena je kao kružna staza oko cijelog unutrašnjeg dijela bloka koja počinje na glavnom ulazu u naselje, prolazi uz potok i šetnicu, željezničku i autobusnu stanicu te 'park&ride' zone i prostora iznajmljivanja bicikla te izlazi na drugi ulaz u naselje. Kružna biciklistička mreža upotpunjena i povezana je poprečnim biciklističkim stazama preko biciklističko - pješačke zone središnjeg dijela – trga.

Pješački promet riješen je višesmjernom mrežom pješačkih staza, koja je položena u bloku. Pješački promet i logično kretanje korisnika s obzirom na sadržaje razmatrani suu samom početku planiranja te su uvelike odredilezoning naselja. Dok je pješački promet u izgrađenom dijelu naselja riješen kao pravilan geometrijski sustav linija kretanja, u prirodnom i rekreativnom dijelu naselja pješačka mreža staza se prilagođava korištenju prostora te se adekvatno tome predviđa kao organski sistem staza kroz javni park.

## OBLIKOVANJE I OČUVANJE MEMORIJE PROSTORA

Prostor nekadašnje tvornice 'Badel' u Sesvetama je u prošlosti definirao istočni dio grada i neartikuliranom prostoru davao identitet prostora.

Industrijski karakter bio je višestruko naglašen izgradnjom, oblikovanjem, korištenim materijalom te potezom željezničke pruge na jugu.

Kao prepoznati potencijalan i kvalitetan prostor, projekt novoplaniranogbloka nekadašnje tvornice upravo u konceptu integrira i naglašava neke od prepoznatljivih elemenata industrije – pokretača razvoja užeg i šireg prostora Sesveta.

Memorija prostora se u konceptu reflektira kroz dispoziciju pojedinih novoplaniranih građevina, iskorištenih materijala i kroz planirane sadržaje.

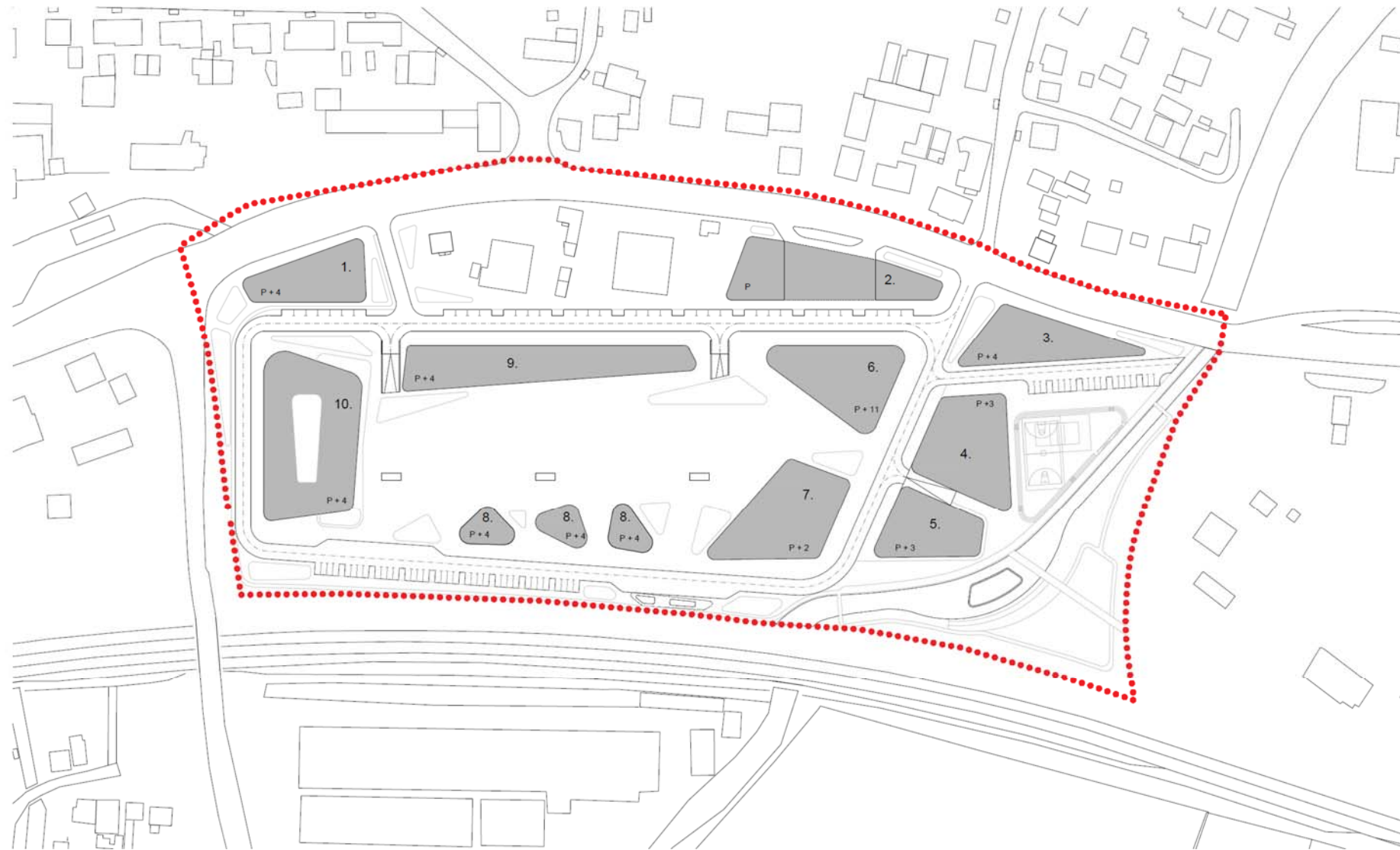
Pojedine građevine na trgu pozicionirane su na mjestima nekadašnjih tvorničkih pogona. Njihova prostorna dispozicija prepoznata je kao kvalitetna i potencijalna u formiranju buduće izgradnje te je uzeta u obzir kod novoplanirane prostorne organizacije.

Glavni nosioc memorije nekadašnjeg industrijskog prostora su tri 'silosa' – građevine na jugu bloka, na mjestu nekadašnjih spremnika. Oni svojim oblikovanjem, materijalima i dispozicijom predstavljaju sponu između prošlosti i budućnosti. Planirani su u gabaritima nekadašnjih spremnika, a namjenom i prilagođenim tlocrtnim oblikom nadovezuju se na novoplanirani suvremeni blok, korištenje u budućnosti te buduću duh vremena. Svojom monumentalnošću i iskorištenim materijalima u oblikovanju odišu duhom prošlosti, noseći industrijsku memoriju prostora i pritom stvarajući identitet novoplaniranog središta Sesveta.

Memorija prostora se također čuva kroz korištenje opeke kao temeljnog materijala, dispozicijom građevina – stvarajući mikro ambijente radnih sklopova, otvaranjem prema jugu i naglašavanjem željezničke pruge i željezničke postaje.

Kroz infrastrukturu i sadržaje koje nedostaju širem području za buduće korištenje te elementima duha prošlosti stvara se integralni duh mjesta – identitet budućeg središta Sesveta.

## PROSTORNI KAPACITETI



1. Poslovna namjena (trgovačko) – bruto površina trgovačkih prostora= 4630 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 192
2. Benzinska pumpa – bruto površina benzinske pumpe i pratećih sadržaja (bez nadstrešnice) = 846 m<sup>2</sup>
3. Poslovna namjena (trgovačko) – bruto površina trgovačkih prostora = 5430 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 226
4. Sportsko rekreacijska namjena (sport i poslovno) – bruto površina sport = 2000 m<sup>2</sup>, bruto površina poslovno= 3732 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 155
5. Poslovna namjena (poslovno- uredi) – bruto površina poslovno= 3800 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 158
6. Mješovita namjena (poslovno/hotel/stanovanje) – bruto površina poslovno = 7107 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 296, bruto površina hotel = 2000 m<sup>2</sup>, bruto površina stambeno = 6505 m<sup>2</sup>
7. Mješovita namjena (poslovno/trgovačko/stambno) – bruto površina poslovno = 1656 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 69, bruto površina trgovačko = 1376 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 57, bruto površina stambeno = 1516 m<sup>2</sup>
8. Mješovita namjena (poslovno/trgovačko/kulturno) – bruto površina ukupno = 3810 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 158
9. Mješovita namjena (poslovno/stanovanje) – bruto površina poslovno = 1248 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 52, bruto površina stambeno = 7003 m<sup>2</sup>
10. Mješovita namjena (poslovno/stanovanje/društveno) – bruto površina poslovno = 560 m<sup>2</sup>, broj zaposlenih 23, bruto površina društveno = 891 m<sup>2</sup>, bruto površina stambeno = 8403 m<sup>2</sup>

Broj parkirališno-garažnih mjesta = 1251

\*broj radnih mjesta je izračunat prema normativu 24 m<sup>2</sup> bruto površine po zaposleniku

## TABLIČNI PRIKAZ SVIH RELEVANTNIH KVANTITATIVNIH POKAZATELJA

JAVNI NATJEČAJ ZA ODABIR STRUČNOG RJEŠENJA UPU NA LOKACIJI BADEL U SESVETAMA			
Iskaz prostornih pokazatelja namjene, načina korištenja i uređenja površina ostvarenih rješenjem			
A.	Iskaz namjena površina unutar područja obuhvata		
A.1.	Mješovita – pretežito stambena namjena (M1)	1,09 ha	15,48 %
A.2.	Mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)	1,88 ha	26,7 %
A.3.	Gospodarska namjena – poslovna namjena (K)	1,11 ha	15,76 %
A.4.	Javna i društvena namjena (odgojno-obrazovne ustanove i za kulturu, ako se nalaze na zasebnoj građevnoj čestici) (D)		
A.5.	Javne površine (cjeloviti parkovi naselja i veće pješačke površine) (Z1)	0,45 ha	6,39 %
A.6.	Prometne površine (koridori prometnica sa parkiralištima, druge izdvojene parkirališno-garažne površine)	1,95 ha	27,69 %
A.7.	Površine za šport i rekreaciju (R)	0,37 ha	5,25 %
A.8.	Zaštitne zelene površine (Z) i vodotoci (V)	0,19 ha	2,89 %
	<b>UKUPNO PODRUČJE OBUHVATA:</b>	<b>7,04 ha</b>	<b>100 %</b>

B.	Iskaz ostvarenih pokazatelja stanovanja	
B.1.	Koeficijent izgrađenosti $K_{iz}^1$ zone mješovite namjene	0,27
B.2.	Ukupni GBP u mješovitoj namjeni	42 696 m <sup>2</sup>
B.3.	Broj stanova i njihov GBP	320 st., 22 600 m <sup>2</sup>
B.4.	Broj stanovnika	960
B.5.	Broj radnih mjesta *	830
B.6.	Broj predškolske djece <sup>2</sup>	76
B.7.	Broj školske djece <sup>iii</sup>	96
B.8.	Gustoća stanovanja (netto) $G_{st}^{iv}$	320 st/ha
B.9.	Gustoća stanovništva (bruto) $G_{nst}^v$	136 st/ha
B.10.	Visina građevina <sup>vi</sup>	1-12 etaža

C.	Iskaz ostalih programskih pokazatelja	potrebno	ostvareno
C.1.	Površina za predškolsku ustanovu <sup>vii</sup>	600 + 900 m <sup>2</sup>	691+942 m <sup>2</sup>
C.2.	Površina zemljišta za odgojno-obrazovnu ustanovu <sup>viii</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
C.3.	Površina za sportsko-rekreacijske sadržaje (zatvorene)	2.000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
C.3.	Površina dječjih igrališta <sup>i3</sup>	m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
C.4.	Zelene površine (s otvorenim rekreacijskim površinama) <sup>x</sup>	m <sup>2</sup>	10 060 m <sup>2</sup>
C.5.	Prateći sadržaji (hotel, trgovine, zdravstvena zaštita i dr.) <sup>xi</sup>	18.000 m <sup>2</sup>	18 680 m <sup>2</sup>
C.6.	Poslovni prostori (upravni, poslovni i drugi sadržaji)	20.000 m <sup>2</sup>	19 860 m <sup>2</sup>
C.7.	Ukupan broj parkirališno-garažnih mjesta <sup>xii</sup>	PGM	1251 m <sup>2</sup>
C.8.	Koeficijent iskoristivosti bruto <sup>xiii</sup>	do 1.5	0,88

\*broj radnih mjesta (poslovna namjena- uredi) je izračunat prema normativu 24 m<sup>2</sup> bruto površine po zaposleniku

<sup>1</sup> Koeficijent izgrađenosti  $K_{iz}$  zone mješovite namjene - odnos ukupne izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevnih čestica u mješovitoj namjeni (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu).

<sup>2</sup> Broj predškolske djece - 8% od planiranog broja stanovnika i polovine zaposlenih <sup>iii</sup> Broj školske djece - 10% od planiranog broja stanovnika <sup>iv</sup> Gustoća stanovanja (netto)  $G_{st}$  - odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica za mješovite namjene <sup>v</sup> Gustoća stanovništva (bruto)  $G_{nst}$  - odnos broja stanovnika i površine obuhvata <sup>vi</sup> Visina građevine iskazuje se brojem nadzemnih etaža, npr. 3-6. <sup>vii</sup> Površina za predškolsku ustanovu - u sklopu poslovne ili poslovno-stambene zgrade ili zasebno uz uvjet 20m<sup>2</sup>/djetetu. <sup>viii</sup> Površina za odgojno-obrazovnu ustanovu - u sklopu poslovne ili poslovno-stambene zgrade. <sup>ix</sup> Površina dječjih igrališta - min. 0.45 m<sup>2</sup>/stanovniku.

<sup>3</sup> Zelene površine - min. 3 m<sup>2</sup>/stanovniku. <sup>xi</sup> Prateći sadržaji - min. 0.8 m<sup>2</sup>/stanovniku. <sup>xii</sup> Potreban broj PGM: prema normativu GUP-a. <sup>xiii</sup> Koeficijent iskoristivosti bruto - odnos ukupnog (nadzemnog) BRP i površine obuhvata.