

TEKSTUALNI DIO

POPIS SVIH PRILOGA NATJEČAJNOG RADA:

A/ GRAFIČKI PRILOZI

LIST 1.

Prikaz prostorne organizacije užeg i šireg područja MJ 1:5000

Plan namjene površina s nazančenim prostornim pokazateljima MJ 1:2000

Prostorni prikazi cjeline

LIST 2.

Prometno rješenje s idejnim rješenjem zelenila MJ 1:2000 / MJ 1:1000

Prostorni prikazi cjeline

LIST 3.

Prostorno rješenje s prijedlogom razmještaja oblikom i veličinom
planiranih građevina (tlocrtni i visinski gabariti građevina) MJ 1:1000

Karakteristični presjeci MJ 1:1000

Prostorni prikazi cjeline

B/ TEKSTULANO OBRAZLOŽENJE KONCEPTA

1. OPIS RADA

2. GRAFIČKI PRILOZI

3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA

C/ TABLIČNI PRIKAZI SVIH RELEVANTNIH KVANTITATIVNIH POKAZATELJA (prilog 3)

B. TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE CONCEPTA

B.1. OPIS RADA

Opis urbanističkog koncepta

Naselje je strukturirano na način da se od glavnog ulaza-izlaza na istoku nižu zone većeg intenziteta prema mirnijima na zapadu.

Prvo je formirana zona trgovačko-ugostiteljsko-uslužnih sadržaja sa centralnim parkiralištem i ulazima/izlazima u podzemnu garažu.

Na nju se nadovezuje prostrana pješačka aleja u smjeru istok-zapad obostrano omeđena izgradnjom mješovite namjene. U prvom dijelu to su zgrade sa trgovačkim, ugostiteljskim i uslužnim sadržajima u prizemlju, te stanovima na katovima.

Stambene etaže (od 1-4. kata) položene su u smjeru sjever-jug te predviđaju stanove orijentirane na istok i zapad. Zbog poboljšanja evakuacije stambenih etaža, predviđa se za svaki volumen po dva stubišta: jedno interno, sa dizalom, koje vodi skroz do podzemne garaže + jedno vanjsko kružno, isključivo evakuacijsko, koje će svojom formom i dizajnom, te upotrebom materijala naglasiti memoriju mjesta (Badelovi rezervoari octa).

Rashladna tehnika i ostali bučni strojarški elementi koji prate trgovačke sadržaje bit će kanalizirani kroz stambene etaže do njihovih krovova, kako ne bi sa krova prizemne etaže ometali stanovanje.

U drugom dijelu se formira trg sa prostornim akcentom (stambeni toranj visine 12 etaža sa dječjim vrtićem u prizemlju).

Na južnoj strani trga predviđena je gradnja uredskih i javnih sadržaja koja je zamišljena kao hibrid uredske zgrade i garaže; zbog blizine pruge, izbjegava se podrumljenje u južnom dijelu naselja, pa je ovdje smješten veći broj parkirnih mjesta na nadzemnim etažama (1.-3. kat i krov). Oblikovanje kružne kolne rampe će, korištenjem materijala (corten, ili sl.) reinterpretirati baštinu Badelovog industrijskog nasljeđa (spremnici melase i špirita).

Na kraju pješačke osi smještena je zona mješovite, pretežito stambene, izgradnje. Optimalan položaj zgrada bio bi istok zapad, zbog insolacije i zaštite od buke. Naime, ovdje je vrlo bitna zona visokog zaštitnog zelenila koja će tvoriti barijeru prema nadvožnjaku na Ulici Ljudevita Posavskog sa zapadne strane i željezničkoj prugi sa južne strane. Na taj način stambene zgrade bi bile okrenute zabatima prema nadvožnjaku i maksimalno udaljene od pruge. Zbog mogućeg lošeg utjecaja jakih vibracija (vlak, križanje ulica) na temelje zgrade, rješenje ne preporuča gradnju garaža za najsjeverniju i najjužniju stambenu zgradu, ali to će se dalje propitati detaljnijim projektiranjem.

SJEVERNA ZONA – POSTOJEĆA IZGRADNJA MJEŠOVITOG TIPA

Zona postojeće izgradnje van obuhvata bivše tvornice Badel, uz Zagrebačku ulicu, doživjet će postupnu i sporiju transformaciju zbog usitnjenog vlasništva, ovisno o stvarnim poslovnim planovima vlasnika i tržišnim kretanjima. Ovdje se predviđa niža paviljonska izgradnja (P+1) poslovnih – uredskih sadržaja koja predstavlja postupni prijelaz od intenzivnog prometa Zagrebačke ulice prema unutrašnjosti naselja i višoj izgradnji.

Kroz taj dio zone predviđena je također jedna pješačko-biciklistička transversala sjever-jug koja se nadovezuje na raskrižje sa Ulicom Anke Krizmanić.

Urbanistički koncept ne ovisi isključivo o rješavanju i transformaciji ovog dijela zone, ali, u perspektivi će dobiti dodatnu kvalitetu njegovim razvojem.

Opis prostorne organizacije

Glavni ulaz u naselje sa Zagrebačke ceste postavljen je u zoni križanja Zagrebačke sa Ulicom Otona Ivekovića. Druga priključna (samo izlaz udesno-prema istoku), smještena zapadnije, će pretežito služiti za stambeni (zapadni) dio naselja, ali i funkcionirati kao bitan dio prometne mreže.

Treći ulaz-izlaz u zonu predviđa se sa jugoistoka, uz prugu prema GUP-om planiranoj prometnici i lokaciji predviđenoj za željeznički kolodvor. Ova je prometnica bitna u budućnosti jer predstavlja dobru poveznicu sa starim centrom Sesveta kao longitudinalna paralelna Zagrebačkoj ulici.

Interne prometnice omogućuju nesmetan i siguran kolni, pješački i biciklistički promet, kao i pristup vozilima hitnih službi do svih dijelova naselja. Središnja interna prometnica sjever-jug koja presjeca pješačku zonu predviđena je kao prometnica usporenog kolnog i javnog prometa, primjenom ležećih uspornika i odabirom kolne plohe u skladu sa traženim svojstvima i karakterom pješačke zone (npr. granitne kocke).

Unutar profila planiranih prometnica predviđa se i mjestimično parkiranje osobnih vozila i sadnja drvoreda.

Promet u mirovanju rješava se na građevinskim česticama, prema normativima GUP-a u skladu s namjenom, a pretežno u podzemnim garažama (+dio u nadzemnoj garaži), te na nivou partera (cca 30%). Najveća garaža u naselju predviđa se u prvoj zoni mješovite, pretežito poslovne namjene gdje su dominantni trgovački sadržaji. Imat će dvije ulazno-izlazne rampe i pješačke komunikacijske vertikale u skladu sa svim zahtjevima za evakuaciju i potrebama stambenih i trgovačko-ugostiteljskih sadržaja.

Iskaz prostornih kapaciteta

Iskaz prostornih kapaciteta je prikazan u poglavlju B.3. Iskaz prostornih pokazatelja.

B.2. GRAFIČKI PRILOZI

LIST 1.

Prikaz prostorne organizacije užeg i šireg područja	MJ 1:5000
Plan namjene površina s nazančenim prostornim pokazateljima	MJ 1:2000
Prostorni prikazi cjeline	

LIST 2.

Prometno rješenje s idejnim rješenjem zelenila	MJ 1:2000 / MJ 1:1000
Prostorni prikazi cjeline	

LIST 3.

Prostorno rješenje s prijedlogom razmještaja oblikom i veličinom planiranih građevina (tlocrtni i visinski gabariti građevina)	MJ 1:1000
Karakteristični presjeci	MJ 1:1000
Prostorni prikazi cjeline	

B.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA

OZNAKA	NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA
SI	Prometne površine (koridori prometnica sa parkiralištima, druge izdvojene parkirališno-garažne površine)	2,10 ha
M1	Mješovita – pretežito stambena namjena	0,99 ha
M2	Mješovita – pretežito poslovna namjena	2,53 ha
V	Vodotoci	0,29 ha
Z	Zaštitne zelene površine	0,30 ha
Z1	Javne površine (cjeloviti parkovi naselja i veće pješačke površine)	0,83 ha
UKUPNO PODRUČJE OBUHVATA:		7,04 ha

PROSTORNI POKAZATELJI	
Površina zone obuhvata (m ²)	70.437 m ²
Tlocrtna površina svih građevina (m ²)	13.339 m ²
GBP (m ²)	42.643 m ²
Površina svih zelenih površina (m ² / %)	15.577 m ² / 22%
Koeficijent izgrađenosti K _{ig} zone obuhvata	0,19
Koeficijent iskoristivosti K _{is} zone obuhvata	0,61
Ukupan broj parkirališno-garažnih mjesta	941
Maksimalna visina građevina (max. broj nadzemnih etaža)	12

PRILOG 3

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)	0,99 ha	14,06 %
A.2.	Mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)	2,53 ha	35,94 %
A.3.	Gospodarska namjena – poslovna namjena (K)	0,00 ha	0,00 %
A.4.	Javna i društvena namjena (odgojno-obrazovne ustanove i za kulturu, ako se nalaze na zasebnoj građevnoj čestici) (D)	0,00 ha	0,00 %
A.5.	Javne površine (cjeloviti parkovi naselja i veće pješačke površine) (Z1)	0,83 ha	11,79 %
A.6.	Prometne površine (koridori prometnica sa parkiralištima, druge izdvojene parkirališno-garažne površine)	2,10 ha	29,83 %
A.7.	Površine za šport i rekreaciju (R)	0,00 ha	0,00 %

ⁱ Koeficijent izgrađenosti K_{ig} zone mješovite namjene – odnos ukupne izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevinskih čestica u mješovitoj namjeni (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih I nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu).

ⁱⁱ Broj predškolske djece - 8% od planiranog broja stanovnika i polovine zaposlenih

ⁱⁱⁱ Broj školske djece - 10% od planiranog broja stanovnika

^{iv} Gustoća stanovanja (netto) G_{st} – odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica za mješovite namjene

^v Gustoća stanovništva (bruto) G_{nst} – odnos broja stanovnika i površine obuhvata

^{vi} Visina građevine iskazuje se brojem nadzemnih etaža, npr. 3-6.

^{vii} Površina za predškolsku ustanovu – u sklopu poslovne ili poslovno-stambene zgrade ili zasebno uz uvjet 20m²/djetetu.

A.8.	Zaštitne zelene površine (Z) i vodotoci (V)	0,59 ha	8,38 %
UKUPNO PODRUČJE OBUHVATA:		7,04 ha	100 %

B.	Iskaz ostvarenih pokazatelja stanovanja		
B.1.	Koeficijent izgrađenosti K _{ig} ⁱ zone mješovite namjene		0,38
B.2.	Ukupni GBP u mješovitoj namjeni		42.643 m ²
B.3.	Broj stanova i njihov GBP	318 stanova	27.250,00 m ²
B.4.	Broj stanovnika		1080
B.5.	Broj radnih mjesta		130
B.6.	Broj predškolske djece ⁱⁱ		92
B.7.	Broj školske djece ⁱⁱⁱ		108
B.8.	Gustoća stanovanja (netto) G _{st} ^{iv}		306,82 st/ha
B.9.	Gustoća stanovništva (bruto) G _{nst} ^v		153,40 st/ha
B.10.	Visina građevina ^{vi}		1-12

C.	Iskaz ostalih programskih pokazatelja	potrebno	ostvareno
C.1.	Površina za predškolsku ustanovu ^{vii}	600 + 900 m ²	645 + 904 m ²
C.2.	Površina zemljišta za odgojno-obrazovnu ustanovu ^{viii}	200 m ²	200 m ²
C.3.	Površina za sportsko-rekreacijske sadržaje (zatvorene)	2.000 m ²	1.020 m ²
C.3.	Površina dječjih igrališta ^{ix}	m ²	490 m ²
C.4.	Zelene površine (s otvorenim rekreacijskim površinama) ^x	m ²	15.577 m ²
C.5.	Prateći sadržaji (hotel, trgovine, zdravstvena zaštita i dr.) ^{xi}	18.000 m ²	8.762 m ²
C.6.	Poslovni prostori (upravni, poslovni i drugi sadržaji)	20.000 m ²	8.051 m ²
C.7.	Ukupan broj parkirališno-garažnih mjesta ^{xii}	PGM	941
C.8.	Koeficijent iskoristivosti bruto ^{xiii}	do 1.5	0,61 m ²

^{viii} Površina za odgojno-obrazovnu ustanovu – u sklopu poslovne ili poslovno-stambene zgrade.

^{ix} Površina dječjih igrališta – min. 0.45 m²/stanovniku.

^x Zelene površine – min. 3m²/stanovniku.

^{xi} Prateći sadržaji – min. 0.8m²/stanovniku.

^{xii} Potrebno broj PGM: prema normative GUP-a.

^{xiii} Koeficijent iskoristivosti bruto – odnos ukupnog (nadzemnog) BRP i površine obuhvata.