

Na temelju članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07), članka 28. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 38. točke 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/99, 19/01, 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06 i 18/06), Gradska skupština Grada Zagreba, na 32. sjednici, 31. siječnja 2008., donijela je

ODLUKU
o donošenju Detaljnog plana uređenja
Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska - Gundulićeva

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska - Gundulićeva (u nastavku teksta: Plan), što ga je izradila tvrtka Conar d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradskim zavodom za prostorno uređenje.

Članak 2.

Plan se donosi za prostor omeđenom na sjeveru Ilicom, na istoku Preobraženskom ulicom i Preradovićevim trgovom, na jugu Varšavskom ulicom i na zapadu Gundulićevom ulicom.

Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana.

Područje obuhvata Plana iznosi oko 1,6 ha.

Polazišta i ciljevi

Članak 3.

Planom se donose pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata Plana, a prikazani su u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata Plana.

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba, te Detaljnoj konzervatorskoj podlozi. Poštujući uvjete zatečene u prostoru, utvrđuje detaljne uvjete korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina.

Plan sadrži detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora, te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Članak 4.

Plan, sadržan u elaboratu Detaljni plan uređenja Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska - Gundulićeva sastoji se od:

A) Tekstualnog dijela plana koji sadrži:

I. Obrazloženje

1. Polazišta

2. Plan prostornog uređenja

II. Odredbe za provođenje

B) Grafičkog dijela koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:5.00:

1.0. POSTOJEĆE STANJE - IZGRADNJA, GABARITI ETAŽA, NAMJENA ETAŽA
GRAĐEVINA U BLOKU

1.1. POSTOJEĆE STANJE - UREĐENJE PARTERA, STUPANJ KONZERVATORSKE
ZAŠTITE

1.2. POSTOJEĆE STANJE - KROVNE PLOHE, VISINE GRAĐEVINA

2.0. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

3.0. INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV POSTOJEĆE
STANJE

3.1. INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROENERGETIKA I
TELEKOMUNIKACIJE POSTOJEĆE STANJE

3.2. INFRASTRUKTURNA MREŽA - PLINOFIKACIJA POSTOJEĆE STANJE

3.3. INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
PLANIRANO STANJE

- 3.4. INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE PLANIRANO STANJE
- 3.5. INFRASTRUKTURNA MREŽA - PLINOFIKACIJA PLANIRANO STANJE
- 4.0. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
 - 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE
- 5.0. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE
 - 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE
 - 5.2. UVJETI GRADNJE - PARCELACIJA
- 6.0. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Elaborat Plana iz stavka 1. ovog članka ovjeren pečatom Gradske skupštine Grada Zagreba i potpisom predsjednika Gradske skupštine Grada Zagreba sastavni je dio ove odluke.

Elaborat "Konzervatorska podloga za DPU bloka Gundulićeva - Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska, Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode iz srpnja 2007., prilog je Plana.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 5.

Na kartografskom prikazu br. 2.0. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA označena je namjena površina građevnih čestica, i to sljedeće namjene:

- mješovita-pretežito poslovna namjena - M2.

Sve namjene građevinskih čestica određene su oblikom i oznakom na grafičkom prikazu br. 2.0.

1.1. Mješovita-pretežito poslovna namjena - M2

Sve građevne čestice bloka u obuhvatu Plana imaju mješovitu-pretežito poslovnu namjenu. Prostornim rješenjem planirano je formiranje triju novih građevnih čestica i zadržavanje 16 nepromijenjenih postojećih građevnih čestica.

Postojeće građevine koje se zadržavaju u postojećim gabaritima su mješovite - pretežito stambene namjene, osim građevine na k.č. 2240 planske oznake M2- 4 koja ima pretežito poslovnu namjenu.

Novo građevine kao i prostori postojećih građevina koji se rekonstruiraju, dograđuju i nadograđuju planirane su mješovite - pretežito poslovne namjene. Sve nove građevine u prizemlju i prvoj etaži imaju prostore pretežito poslovne namjene (uredi, trgovine, ugostiteljski sadržaji i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 6.

Na kartografskom prikazu br. 4.0. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA određeni su uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina za koje su prema Detaljnoj konzervatorskoj podlozi određeni različiti oblici zaštite / planska oznaka na kartografskom prikazu 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE, i to:

A - Održavanje i manji zahvati sanacije građevina - dovršeni dio naselja

Na neizgrađenim dijelovima građevnih čestica ove oznake zadržava se sadašnje ili se rekonstruira izvorno uređenje.

Ovi uvjeti korištenja predviđeni su za građevine koje su u Detaljnoj konzervatorskoj podlozi vrednovane kategorijama Z, A i B0 s propisanim sustavom zaštite:

Z - pojedinačno zaštićena kulturna dobra,

A - građevine izrazitih kvaliteta i kulturno - povijesnih značajki, te cjelovitost i visoki stupanj očuvanosti i vrijednosti, za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva kulturnog dobra,

B0 - osobito vrijedne povijesne građevine visokog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja. Navedene građevine zadržane su u nepromijenjenim gabaritima.

B - Rekonstrukcija

Na građevinama ove oznake i planskih oznaka M2-2, M2-5 i M2-18 prostornim rješenjem su određene mogućnosti rekonstrukcije prostora.

Na posebno označenim neizgrađenim dijelovima građevnih čestica ove oznake uređuju se pješačke površine s uređenim zelenilom.

Na neizgrađenim dijelovima ostalih građevnih čestica ove oznake zadržava se sadašnje uređenje ili se uređuju pješačke površine s uređenim zelenilom.

Ovi uvjeti korištenja predviđeni su za građevine koje su u Detaljnoj konzervatorskoj podlozi vrednovane kategorijama B1 i B2 s propisanim sustavom zaštite:

B1 - vrijedne povijesne građevine određenog - pretežitog stupnja očuvanosti,

B2 - povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti.

C - Nova gradnja

Na građevinama ove oznake i planskih oznaka M2-1, M2-2a, M2-6a i M2-16a prostornim je rješenjem određena nova, zamjenska izgradnja.

Ovi uvjeti korištenja, uređenja i gradnje predviđeni su za dijelove površina novih građevnih čestica i planirane građevine mješovite - pretežno poslovne namjene.

Na posebno označenim dijelovima građevnih čestica ove oznake uređuju se pješačke komunikacije i pješačke površine s uređenim zelenilom.

Ovi uvjeti korištenja predviđeni su za građevine koje su u Detaljnoj konzervatorskoj podlozi vrednovane kategorijama B2, C i D s propisanim sustavom zaštite:

B2 - povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti,

C - povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti.

D - recentna gradnja

- građevine izgrađene poslije 1970., ne podliježu konzervatorskom vrednovanju.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskoristivost i gustoća izgrađenosti)

Članak 7.

Na kartografskom prikazu 5.2. UVJETI GRADNJE - PARCELACIJA određene su veličine i oblici za sve građevne čestice unutar obuhvata Plana. U tabelarnom su prikazu br. 1. su za svaku građevnu česticu dane površine, podaci o izgrađenosti, iskorištenosti i gustoći izgrađenosti.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 1,0, a najveća nadzemna iskorištenost K_{in} je 4,5, odnosno kod postojećih nepromijenjenih građevnih čestica postojeći koeficijent iskoristivosti veći od propisanoga se zadržava.

TABLICA 1.

PLANSKA OZNAKA	KATASTARSKA ČESTICA	POVRŠINA m ²	TLOCRTNA IZGRAĐENOST m ²	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	GRAĐEVINSK A BRUTO POVRŠINA nadzemno m ²	KOEFICIJENT ISKORISTIVOST I
M 2-3*	2238	528	521	0,98	2.613	4,95
M 2-4*	2240	487	451	0,92	1.682	3,45
M 2-7*	2243	549	549	1,00	2.796	5,09
M 2-8*	2244	887	887	1,00	4.604	5,19
M 2-9*	2245	851	705	0,83	3.465	4,07
M 2-10*	2246	748	668	0,89	2.989	4,00
M 2-11*	2247	326	326	1,00	2.013	6,17
M 2-12*	2248	253	253	1,00	1.518	6,00
M 2-13*	2253	511	511	1,00	3.075	6,02
M 2-14*	2232	368	362	0,98	2.299	6,25
M 2-15*	2233	474	406	0,86	2.505	5,28
M 2-17*	2236	1.295	1212	0,93	6.186	4,78
M 2-19*	2252/2	211	211	1,00	211	1,00
M 2-5**	2241	915	543	0,59	2.386	2,61
M 2-16**	2235	687	522	0,75	2.029	2,95
M 2-18**	2234	303	303	1,00	1.363	4,50

PLANSKA OZNAKA	KATASTARSKA ČESTICA	POVRŠINA m ²	TLOCRTNA IZGRAĐENOST m ²	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA nadzemno m ²	KOEFICIJENT ISKORISTIVOST I
M 2-1***	2249, 2252/1, 2250	3.839	3.839	1,0	17.275	4,50
M 2-2***	2237, 2242	1.668	1.668	1,0	7.505	4,50
M 2-6***	2242	916	599	0,65	2.483	2,71
UKUPNO		15.816			68.997	4,36

K_{in} iznosi $68.997 / 15.816 = 4,36$

- * Postojeće građevne čestice koje su zadržane nepromijenjene / Veličine su dobivene iz posjedovnih listova /
- ** Postojeće građevine čestice na kojima je novom gradnjom promijenjena izgrađenost i iskoristivost
- *** Nove građevne čestice / Veličine su dobivene iz posjedovnih listova i izmjerom s katastarske podloge /

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine visina i broj etaža)

Članak 8.

Pojedinačna i ukupna veličina i površina građevina prikazane su u tablici br. 2.

Navedena etažnost građevina je maksimalna s tim da građevine mogu na dijelovima imati nižu etažnost od maksimalne. Maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda, iznosi:

- za stambene etaže do 3,5 m,
- za poslovne etaže (uređi) do 4,0 m,
- iznimno, za osiguravanje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5 m.

Etaže građevine mogu biti i više od navedenih, ako to zahtijeva namjena građevine, ali visina građevina ne može prijeći maksimum određen obavezama koje su utvrđene u člancima 27., 28. i 29. ovog plana.

Površine određene u Planu su maksimalne i daljnjom razradom projektne dokumentacije nije ih moguće povećavati.

TABLICA 2.

PLANSKA OZNAKA GRAĐEVINE	VISINA	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA nadzemno m ²	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ukupno m ²
M 2-3*	Po+Pr+5	2.613	3.134
M 2-4*	Pr+2+Pot	1.682	1.682
M 2-5a*	Po+Pr+5	1.070	1.282
M 2-7*	Po+Pr+6	2.796	3.345
M 2-8*	Po+Pr+6	4.604	5.491
M 2-9*	Po+Pr+6	2.091	2.448
M 2-9a*	Sut+Pr+3+Pot	1.374	1.722
M 2-10*	Po+Pr+5	1.991	2.381
M 2-10a*	Po+Pr+3	998	1.276
M 2-11*	Po+Pr+6	2.013	2.339
M 2-12*	Po+Pr+5+Pot	1.518	1.771
M 2-13*	Po+Pr+7	3.075	3.586
M 2-14*	Po+Pr+5+Pot	2.299	2.661
M 2-15*	Po+Pr+5+Pot	2.505	2.911
M 2-16*	Sut+Pr+2+Pot	889	1.126
M 2-17*	Po+Pr+5	5.555	6.535
M 2-17a*	Po+Pr+2+Pot	631	863
M 2-19	Po(-6)+Pr	211	1.477
M 2-2**	Po+Pr+2+Pot Po+Pr+5	1.713	2.170
M 2-5**	Sut+Pr+3	1.316	1.645

PLANSKA OZNAKA GRAĐEVINE	VISINA	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA nadzemno m²	GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ukupno m²
M 2-18**	Po(- 2)+Pr+4+Pot Po(-2)+Pr+5	1.363	1.969
M 2-1***	Po(-6)+Pr+7	17.275	40.309
M 2-2a***	Po(-6)+Pr+5	5.792	13.058
M 2-6**	Po+Pr+2+Pot	968	1213
M 2-6a***	Po+Pr+4	1515	1.869
M 2-16a***	Po+Pr+3	1.140	1.425
UKUPNO		68.997	109.688

* Postojeće građevine koje su zadržane nepromijenjene / Veličine su dobivene iz posjedovnih listova /

** Postojeće građevine koje se rekonstruiraju.

*** Nove građevine / Veličine su dobivene iz posjedovnih listova i izmjerom s katastarske podloge /

2.3. Namjena građevina

Članak 9.

Pojedinačna namjena etaža određena je u točki 2.3.1. Namjena etaža građevina. Nove građevine su mješovite - pretežito poslovne namjene. Na tim prostorima osim stambenih i poslovnih namjena, u skladu s osnovnom namjenom, predviđene su i sljedeće namjene u prostorima pojedinih etaža:

A. Pješačka komunikacija u režimu javnog korištenja

Pješačka komunikacija u režimu javnog korištenja je novoformirani javni pješački prolaz kroz prostor trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene /lokali, trgovine, izložbeno-galerijski prostor i dr./.

Funkcija ovih prostora je povezivanje Gundulićeve i Varšavske ulice s Trgom Petra Preradovića.

Pješačke komunikacije u nivou prizemlja će biti čitavo vrijeme u režimu javnog korištenja.

Pješačka komunikacija treba se izvesti na označenom dijelu gradivog dijela građevne čestice u najvećoj širini od 14,0 m. Stvarna širina površine namijenjene pješačkoj komunikaciji odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar zadanih dimenzija.

Ova namjena planirana je u građevinama M2-1, M2-2, M2-2a u nivou prizemlja.

A.1. Pješačka komunikacija posebnog režima korištenja

Pješačka komunikacija u posebnom režimu korištenja je dio novoformiranoga pješačkog prolaza na 1. katu i u podzemnoj etaži -1 koji će biti ograničen korištenjem prostora trgovačke, ugostiteljske, kulturne, poslovne i uslužne namjene. Za vrijeme dok su navedeni prostori zatvoreni, komunikacija u posebnom režimu korištenja (1. kat i podzemni nivo -1) ima isključivu namjenu ograničenog i kontroliranog pristupa za stanare i korisnike poslovnog prostora u građevini.

Pješačka komunikacija treba se izvesti na označenom dijelu gradivog dijela građevne čestice u najvećoj širini od 14,0 m. Stvarna širina površine namijenjene pješačkoj komunikaciji odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar zadanih dimenzija.

Ova namjena planirana je u građevinama M2-1, M2-2 i M2-2a u nivou 1. kata i podzemne etaže -1.

A.2. Pješački prolazi kroz građevinu

Pješački prolaz kroz građevinu je pješački pristup do dvorišnog prostora na građevnoj čestici i po namjeni može biti javni ili posebnog režima korištenja prostora.

Planirani pješački prolazi izvest će se na označenom dijelu gradivog dijela građevne čestice u najvećoj širini od 6,0 m. Stvarna širina planiranih pješačkih prolaza odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar zadanih dimenzija.

Ova namjena planirana je u građevinama M2-6 i M2-18.

B. Površine uredenog zelenila

Površine uređenog zelenila planirane su na neizgrađenim dijelovima građevne čestice, podgrađenim dijelovima prizemlja novih građevina i na ravnim dijelovima etaža novih građevina. Površine uređenog zelenila uredit će se sadnjom različitih planova zelenila i popločenjem.

Ova namjena planirana je na građevnim česticama M2-5, M2-6 i M2-16 te novim građevinama M2-1 i M2-2a.

C. Prostor infrastrukturnog sustava - trafostanica - IS 2

Na prostoru obuhvata nisu planirane površine infrastrukturnih sustava-trafostanice.

Za sigurno napajanje električnom energijom postojećih i novih građevina izgradit će se nova trafostanica većeg kapaciteta u Varšavskoj ulici izvan obuhvata Plana, a koja će jednim dijelom zamijeniti postojećeu TS na k.č. 2250.

C.1. Prostor infrastrukturnog sustava - sprinkler instalacija

Ova namjena planirana je u prostoru šeste podzemne etaže građevine M2-1 u kojem će se postaviti centralni spremnik vode-sprinkler instalacija. Predviđen je jedan sustav za cijeli kompleks s centralnim spremnikom vode planiranim u prostoru šeste podzemne etaže građevine M2-1, a izvodit će se u fazama.

2.3.1. Namjena etaža građevina

Članak 10.

A. Opće odredbe

U postojećim građevinama koje se zadržavaju u postojećim gabaritima uličnim i dvorišnim građevinama mogu se prenamijeniti prostori na etažama iz poslovnih u stambene i obratno, osim u prizemlju i prvoj etaži.

Sve nove građevine moraju imati u prizemlju i prvoj nadzemnoj etaži prostore poslovne namjene /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, izložbeno-galerijski prostori, knjižare, banke i dr./.

Ostale nadzemne etaže su mješovite - pretežito poslovne namjene.

Podrumske etaže su poslovne namjene i namjene pratećih sadržaja stanovanja i poslovnih prostora /garaže, spremišta, skladišta, servisni prostori i sl./ te komunalno infrastrukturne namjene. Iznimno u podzemnim etažama -1 građevina M2-1 i M2-2a predviđaju se prostori poslovne, uslužne i kulturne namjene /lokali, ugostiteljski sadržaji, izložbeno-galerijski prostori, scenski prostor, kino i dr./.

B.1. Namjene etaža postojećih građevina koje su zadržane nepromijenjene /građevine M2-3, M2-4, M2-5, M2-6, M2-7, M2-8, M2-9, M2-9a, M2-10, M2-10a, M2-11, M2-12, M2-13, M2-14, M2-15, M2-16, M2-17 i M2-17a/

U postojećim građevinama koje se zadržavaju u postojećim gabaritima, uličnim i dvorišnim građevinama mogu se prenamijeniti prostori na etažama iz poslovnih u stambene i obratno. U prizemlju prostori poslovne namjene ne smiju se prenamijeniti u prostore stambene namjene.

Postojeći pješački prolazi označeni su u sadašnjim gabaritima i ne može ih se mijenjati.

B.2. Građevine koje se rekonstruiraju

Građevina M2 - 2

Namjena građevina po etažama je:

- | | |
|--------------------|--|
| Podrumska etaža -1 | - spremišta, servisni prostor |
| Prizemlje | - prostor rekonstrukcije - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene /izložbeno - galerijski prostor i dr./, pješačka komunikacija u režimu javnog korištenja |

- Etaža 1 - prostor rekonstrukcije - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene /izložbeno - galerijski prostor i dr./
- Etaža 2 - prostor rekonstrukcije - poslovni prostori, stanovi, prateći sadržaji stanovanja
- Krov-etaža 3 - prostor rekonstrukcije - poslovni prostori, stanovi, prostor nadogradnje - poslovni prostori, stanovi, prateći sadržaji stanovanja
- Etaža 3 - 5 - prostor nadogradnje - poslovni prostori, stanovi, prateći sadržaji stanovanja

Gradevina M2 - 5

Namjena građevina po etažama je:

- Podrumska etaža -1 - postojeća namjena /spremišta, servisni prostor/
- Prizemlje - postojeća namjena /lokali, trgovine, pješački prolaz/
- Etaža 1-2 - postojeća namjena /poslovni prostori/
- Etaža 3 - prostor cjelovite rekonstrukcije unutar postojećih gabarita potkrovlja - poslovni prostori, stanovi

Gradevina M2 - 6

Namjena građevina po etažama je:

- Podrumska etaža - 1 - postojeća namjena /spremišta, servisni prostor/
- Prizemlje - postojeća namjena - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./
- Etaža 1-2 - postojeća namjena - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./, stanovi
- Potkrovlje - poslovni prostori, stanovi

Gradevina M2 - 18

Namjena građevina po etažama je:

- Podrumska etaža -2 - kolni ulaz u podzemnu garažu, servisni prostor
- Podrumska etaža -1 - postojeća namjena /spremišta, servisni prostor/
- Prizemlje - prostor rekonstrukcije - pješački prolaz, trgovina, prostor dogradnje - trgovina
- Etaža 1-4 - postojeća namjena /stanovi/
- Krov - prostor adaptacije i dogradnje dvorišnog dijela potkrovlja - poslovni prostori, stanovi

Gradevina M2 - 19

Namjena građevina po etažama je:

- Podrumska etaža od -6 do -2 - garaža za potrebe građevine, spremišta, servisni prostor

- | | |
|--------------------|---|
| Podrumska etaža -1 | - prostor rekonstrukcije - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke/ |
| Prizemlje | - sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno-galerijski prostor i dr.
- prostor rekonstrukcije /nadstrešnica, pješačka komunikacija u režimu javnog korištenja/ |

B.3. Nove građevine

Građevina M2 - 1

Namjena građevina po etažama je:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Podrumska etaža od -6 do -2 | - garaža za potrebe građevine, spremišta, servisni prostori sprinkler instalacija /centralni rezervoar sustava koji se izvodi u fazama za svu novu gradnju u bloku/, dvonamjensko sklonište osnovne zaštite u nivou -3 |
| Podrumska etaža -1 | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor, scenski prostor, kino i dr.
pješačka komunikacija posebnog režima korištenja |
| Prizemlje | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor, scenski prostor i dr.
pješačka komunikacija u režimu javnog korištenja |
| Etaža 1 | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor i dr.
pješačka komunikacija posebnog režima korištenja |
| Etaža 2-7 | - stanovi, prateći sadržaji stanovanja, poslovni prostori |

Građevina M2 - 2a

Namjena građevina po etažama je:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Podrumska etaža od -6 do -2 | - garaža za potrebe građevine, spremišta, servisni prostor, dvonamjensko sklonište osnovne zaštite u nivou -3 |
| Podrumska etaža -1 | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor, scenski prostor i dr.
pješačka komunikacija posebnog režima korištenja |
| Prizemlje | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor i dr.
pješačka komunikacija u javnom režimu korištenja |
| Etaža 1 | - poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine, knjižare, banke i dr./
- sadržaji javne i kulturne namjene - izložbeno - galerijski prostor i dr.
pješačka komunikacija posebnog režima korištenja |
| Etaža 2-5 | - stanovi, prateći sadržaji stanovanja, poslovni prostori |

Gradevina M2 - 6a

Namjena građevina po etažama je:

Podrumska etaža -1	- spremišta, servisni prostor
Prizemlje	- poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./
Etaža 1	- poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./, stanovi
Etaža 2-4	- poslovni prostori, stanovi

Gradevina M2 - 16a

Namjena građevina po etažama je:

Podrumska etaža -1	- spremišta, servisni prostor
Prizemlje	- poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./
Etaža 1	- poslovni prostori /prostori trgovačke, ugostiteljske, poslovne i uslužne namjene - lokali, trgovine i dr./, stanovi
Etaža 2-3	- poslovni prostori, stanovi

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 11.

Na kartografskim prikazima br. 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE i 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE označeni su parametri koji definiraju smještaj građevina na građevnoj čestici.

Određeni su:

- građevni pravac,
- granice gradivog dijela građevne čestice,
- etažnost, visine i namjene površina etaža,
- kolni i pješački pristupi.

Na jednoj građevnoj čestici omogućava se gradnja više građevina.

Postojeće građevine koje se zadržavaju i nove građevine su ugrađene.

Maksimalni građevni pravci su postojeći građevni pravci na uličnim stranama i označeni su na kartografskom prikazu br. 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE, a poklapaju se s regulacijskim linijama prometnica uz blok.

Granice gradivog dijela određene su za sve građevne čestice unutar obuhvata Plana, a posebno su označeni sadržaji koji će se urediti unutar prostora gradivog dijela.

Izgradnja novih, održavanje i sanacija postojećih građevina planirana je unutar gradivog dijela građevne čestice. Pri projektiranju novih građevina horizontalni gabarit (vertikalna projekcija svih etaža s istacima) treba biti unutar označene granice gradivog dijela čestice.

Kolni pristup za novu građevinu M2-1 je na etaži -2, nastavlja se izvan granice obuhvata na planiranu kolnu rampu u Varšavskoj ulici i označen je na kartografskom prikazu br. 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE.

Kolni pristup za građevine M2-2a i M2-19 je preko prostora garaže prislonjene građevine M2-1 i označen je na kartografskom prikazu br. 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE.

Kolni pristupi za ostale nove građevine su iz okolnih ulica izvan zone obuhvata i isključivo su namijenjeni za pristup manjih interventnih vozila, te ograničen i kontroliran pristup dostavnih vozila.

Pješački pristupi su iz okolnih ulica i iz pješačkih prolaza kroz građevine. Pozicije pješačkih pristupa su označene na kartografskom prikazu br. 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 12.

Na kartografskom prikazu br. 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE označene su građevine za koje su u Detaljnoj konzervatorskoj podlozi ovisno o obliku zaštite određeni uvjeti oblikovanja.

Na građevinama koje se zadržavaju u postojećim gabaritima planske oznake na kartografskom prikazu br. 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE - Z, A i B0 postojeće oblikovanje se zadržava u cijelosti i treba se kod svih zahvata na građevini postupiti u skladu s Detaljnom konzervatorskom podlogom koja je sastavni dio Programa za izradu Detaljnog plana.

Na građevinama koje se zadržavaju u postojećim gabaritima planske oznake na kartografskom prikazu br. 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE - B1 i B2 treba se kod svih zahvata na građevini postupiti u skladu s Detaljnom konzervatorskom podlogom koja je sastavni dio Programa za izradu Detaljnog plana.

Građevine koje su planirane za dogradnju i nadogradnju trebaju kod građevinskih zahvata oblikovno uskladiti novu gradnju s ukupnim volumenom i oblikovnim elementima građevine i prostorne cjeline, u svemu sukladno s Detaljnom konzervatorskom podlogom koja je sastavni dio Programa za izradu Detaljnog plana. Predviđeni maksimalan volumen građevina potrebno je strukturirati prema propozicijama iz Konzervatorske podloge.

Bitni element oblikovanja novih građevina je gabarit koji treba biti u skladu s volumenom i oblikovnim elementima susjednih građevina i prostornih cjelina bloka, a posebno građevina koje su vrednovane kao pojedinačno zaštićeno kulturno dobro.

Oblikovanje i mjerilo pročelja novih interpoliranih uličnih građevina moraju biti u skladu s istim elementima pročelja i uličnog poteza postojećih građevina, te u skladu s karakteristikama suvremene arhitekture na način da obilježe razdoblje u kojem su građevine izvedene.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 13.

Na kartografskim prikazima br. 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE i 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE označeni su parametri koji definiraju uređenje građevnih čestica.

Određeni su:

- granice građivog dijela građevne čestice,
- pješačke komunikacije,
- uređenje parternih površina,
- površine i prostori uređenog zelenila,
- ostali parametri kojima se definira uređenje građevnih čestica.

Planirane pješačke komunikacije osim primarne namjene mogu služiti i za pristup interventnih vozila. Pješačke komunikacije izvest će se popločenjem unutar označenog dijela građevne čestice. Stvarna širina planiranih pješačkih komunikacija odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar zadanih dimenzija.

Površine i prostori s uređenim zelenilom uredit će se popločenjem i sadnjom zelenila predviđenog različitim planovima zelenila. Uređenjem tih površina mora se realizirati minimalno 50% površina uređenog zelenila. Na dijelovima površina koje su namijenjene pješačkoj komunikaciji postavljat će se odgovarajuća komunalna oprema /klupe, javna rasvjeta i dr./, a može se postavljati javna plastika i skulpture.

Građevinski zahvati na neizgrađenim parternim površinama građevnih čestica uz građevine koje su zaštićene, trebaju uspostaviti prvobitno uređenje.

Neizgrađeni dio ostalih postojećih nepromijenjenih građevnih čestica koristi se na postojeći način s postojećim uređenjem.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 14.

U obuhvatu Plana nema postojećih cestovnih i uličnih mreža niti su predviđene.

3.1.1. Površine za javni prijevoz

Članak 15.

Površine za javni prijevoz nalaze se izvan obuhvata Plana.

3.1.2. Javna parkirališta

Članak 16.

U obuhvatu Plana nema postojećih javnih parkirališta niti su predviđena.

3.1.3. Javne garaže

Članak 17.

U obuhvatu Plana nema postojećih javnih garaža.

Garaže pod građevinama M2-1, M2-2a i M2-19 su garaže za potrebe bloka.

3.1.3.1. Podzemne garaže građevina M2-1, M2-2a i M2-19

Članak 18.

Izvoditi će se isključivo za potrebe korisnika građevine. Kapacitet garaže definiran je prema kriteriju:

17 PGM / 1000 m² za stambeni prostor,

* 40 PGM / 1000 m² za trgovine,

* 20 PGM / 1000 m² GBP za druge poslovne sadržaji,

* 50 PGM / 1000 m² GBP za ugostiteljsku namjenu,

* 8 PGM / 1000 m² GBP za skladišta,

* 1 PGM / 18 sjedala za kulturnu namjenu.

Dio potreba za parkirališnim mjestima namjene označene * zadovoljit će se u garaži, a za nedostatna parkirališna mjesta, ukoliko se ne mogu osigurati na parceli objekta, omogućuje se uplata.

3.1.4. Biciklističke staze

Članak 19.

U obuhvatu Plana nisu predviđene biciklističkih staze.

3.1.5. Pješački trgovi

Članak 20.

U obuhvatu Plana nisu predviđeni pješački trgovi kao posebno izdvojene površine.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Članak 21.

U obuhvatu Plana nije predviđena javna prometna mreža. Pješačke komunikacije na građevnim česticama i u građevinama unutar obuhvata Plana obrađene su u točki 2.3., 2.4., 2.6., i 6. ovog plana.

3.2.1. Uvjeti za nesmetano kretanje osoba s invaliditetom

Članak 22.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za građevine potrebno je primjenjivati odredbe posebnih propisa iz zakonske regulative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 23.

Nepokretna mreža

U zoni zahvata Plana već postoje izgrađeni TK i DTK kapaciteti (magistralni klasični i svjetlovodni telekomunikacijski vodovi).

Na njih će se spojiti nove građevine preko postojećih zdenaca (korisnički spojni vodovi).

Postojeće TK i DTK kapacitete je potrebno dijelom zaštititi, dijelom izmaknuti te dijelom demontirati ili napustiti prije početka predmetnog zahvata.

Mobilne mreže

Na području obuhvata već postoji bazna stanica sustava globalne pokretne mreže.

Planom se omogućava postavljanje krovnih antenskih stupova - pretvarača radi prenošenja radijskih veza mobilnih telefonskih uređaja na nekom od krovova novih građevina.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Članak 24.

Kanalizacija

U skladu s prostornim rješenjem u zone zahvata iz okolnih ulica, predviđa se priključenje novih objekata na postojeću javnu komunalnu infrastrukturu odvodnje s više priključaka, a sve prema uvjetima nadležnih komunalnih organizacija i mogućim tehničkim rješenjima internih trasa cjevovoda, s obzirom na ograničenja zbog gustoće izgrađenosti objekata u staroj gradskoj jezgri i postojećih objekata u funkciji.

Sustav odvodnje novih objekata, predviđen je mješovitim sistemom, s tim da se odvodnja svih prostora s mogućom zauljenom ili masnom kanalizacijom, odvode preko odgovarajućih arm. bet. separatora ulja i masnoća.

Vodoopskrba

Vodoopskrba novih objekata predviđa se gravitacijskim sistemima u svim dijelovima gdje je to moguće, s tim da se vodoopskrba visokih dijelova, predviđa dodatnim pumpnim sistemima (obavezna izmjera QH linija), a odvodnja podzemnih etaža prepumpnim stanicama.

Za potrebe vodoopskrbe novog rješenja zone obuhvata predviđaju se novi priključci objekata vodovoda i kanalizacije na postojećim ili približno novim mogućim pozicijama, prikazano u grafičkom dijelu elaborata.

Za sustave požarne zaštite vodom, predvidjet će se požarne količine vode u spremnicima (rezervoarima) na najnižim podzemnim etažama, sukladno važećim zakonskim normama, propisima i uvjetima MUP-a.

Vodoopskrba za potrebe sprinkler sistema planirana je preko jednog centralnog rezervoara.

Plinoopskrba

Postojeće građevine unutar obuhvata Plana u potpunosti su plinificirane prirodnim plinom. Unutar obuhvata Plana izgrađeni su samo niskotlačni plinski priključci koji su spojeni na plinovode koji okružuju čitav blok. U kontaktnoj zoni obuhvata Plana u potpunosti je izgrađena niskotlačna plinska mreža za distribuciju prirodnog plina.

Na grafičkom prilogu 3.2. prikazana je načelna mreža postojećega plinoopskrbnog sustava izvedena iz katastra infrastrukture.

Čitavo područje obuhvata Plana predviđeno je za opskrbu prirodnim plinom. Planira se provesti potpuna plinifikacija svih planiranih građevina čime će se omogućiti korištenje prirodnog plina za grijanje, pripremu tople potrošne vode, kuhanje, te eventualno za hlađenje i tehnološke potrebe.

Plin će se za grijanje i potrošnu toplu vodu u manjim građevinama, u stanovima u višestambenim građevinama, te u izdvojenim dijelovima većih građevina koristiti preko kombi bojlera, a po potrebi u većim nestambenim građevinama preko kotlovnica.

Planirane građevine unutar obuhvata plana (M2-1, M2-2, M2-2a, M2-6a i M2-16a) planiraju se priključiti na postojeće niskotlačne plinovode koji okružuju čitav blok.

Pretpostavljene količine plina za nove objekte, te ulice u kojima će se objekti priključiti na NTP su sljedeće:

Objekt	Potrošnja plina PLANIRANO (m ³ /h)	Potrošnja plina POSTOJEĆE pretpostavljeno (m ³ /h)	Povećanje potrošnje plina (m ³ /h)	Priključak na NTP
M2-1	310	100	210	Trg Petra Preradovića
M2-2	190	95	95	Gundulićeva
M2-18	40	25	15	Varšavska
M2-6a	35	15	20	Ilica
M2-16a	30	15	15	Varšavska
M2-6	10	10	0	Ilica
Ukupno:	615	260	355	m³/h

Pretpostavljena količina plina za plinifikaciju novih objekata unutar granice obuhvata je 615 m³/h. S obzirom na bruto površinu postojećih objekata na navedenim lokacijama, pretpostavljena postojeća količina plina koja se troši iznosi 260 m³/h. Veći dio postojećih građevina danas se ne koristi pa je nemoguće utvrditi stvarnu potrošnju plina u navedenim objektima. Iz toga proizlazi da je ukupno povećanje potrebe za plinom novih objekata 355 m³/h.

Točne količine plina za plinifikaciju novih objekata definirat će se u projektnoj dokumentaciji u fazi ishođenja građevne dozvole. S obzirom na to da se unutar obuhvata Plana predviđa nova izgradnja s većom potrošnjom plina, bit će potrebno provjeriti dostatnost dimenzija postojećih plinovoda putem kojima će se planirane građevine opskrbljivati prirodnim plinom, a po potrebi bit će potrebno projektirati i izgraditi nove niskotlačne plinovode većeg kapaciteta.

Niskotlačni plinovodi se polažu podzemno na dubini s nadslojem do kote uređenog terena u načelu minimalno 1 m, te se izvode sukladno propisima za plinovode radnog tlaka do 1 bar. Minimalna sigurnosna udaljenost od građevina za niskotlačne plinovode i niskotlačne kućne priključke pri paralelnom vođenju uz građevine je 1 m.

Svaka građevina odnosno svako odvojeno stubište u višestambenim građevinama, mora imati zasebni niskotlačni kućni priključak koji završava glavnim zaporom. Kućni priključci projektirat će se za svaku planiranu građevinu u sklopu projekta plinske instalacije za tu građevinu.

Elektroopskrba

Planom se ukidaju sve postojeće trafostanice u zoni zahvata.

Za sigurno napajanje električnom energijom postojećih i novih građevina izgradit će se nova trafostanica većeg kapaciteta u Varšavskoj ulici izvan obuhvata Plana.

Radi osiguranja rezervnih izvora napajanja treba instalirati dieselski agregat.

Dieselski agregat će biti smješten u novoj građevini M2-1 u podrumu građevine.

Zahvatom je predviđeno premještanje i spajanje NN vodova i vodova javne rasvjete na novu trafostanicu u Varšavskoj ulici izvan obuhvata Plana.

Elektroenergetski kabeli neovisno o naponskoj razini i namjeni polagat će se isključivo u planirane pojaseve u pješačkim hodnicima.

Napajanje električnom energijom ostalih građevina u zoni zahvata Plana, a koje ne podliježu zahvatu, ostaje postojeće i napojni se vodovi ne mijenjaju.

Nova trafostanica

Predviđena je gradnja nove trafostanice izvan obuhvata Plana u sklopu planirane rampe za ulaz vozila u podzemne garaže, smještene u Varšavskoj ulici, kapaciteta sukladno potrebama HEP-a za predmetni blok.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREMANJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 25.

Ovim planom nisu predviđene javne zelene površine.

Sve planirane zelene površine u nivou partera vezane su na novoformirane pješačke prolaze, komunikaciju u javnom režimu korištenja.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 26.

Obuhvat Plana je donjogradski blok na prostoru najužega gradskog središta, područja izraženih urbanističko-arhitektonskih, kulturno-povijesnih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, naglašenog značenja za sliku grada.

Na kartografskom prikazu br. 1.1. POSTOJEĆE STANJE - UREĐENJE PARTERA, STUPANJ KONZERVATORSKE ZAŠTITE - određeni su oblici zaštite za pojedine građevine, sukladno kategorizaciji koja je sastavni dio Detaljne konzervatorske podloge, a na kartografskom prikazu br. 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU -MJERE ZAŠTITE označene su na osnovi Detaljne konzervatorske podloge planirane i moguće intervencije, te ograničenja.

Uvjeti uređenja posebno vrijednih cjelina i građevina određeni su u točkama 2, 2.4, i 2.5, ovog plana.

Na kartografskom prikazu br. 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE određeni su dijelovi gradivog dijela građevne čestice na kojima se može realizirati maksimalna etažnost i visina građevine. Visina građevina određena je na način da se zaštiti ambijentalna slika cjeline prostora bloka te ne naruše vizure iz okolnih ulica, prostora ispred uspinjače kao i prostora Strossmayerovog šetališta.

Na dijelu prema ulici visina novih interpoliranih građevina usklađena je s visinom susjednih uličnih građevina na način:

- građevina M2-2 koja se rekonstruira zadržava nepromijenjeno ulično pročelje etaža i gabarit uličnog dijela krovišta. Nadogradnja građevine je na dvorišnoj strani, a visina nadogradnje usklađena je s najvećom visinom krovišta kupole;
- građevina M2-18 koja se rekonstruira zadržava nepromijenjeni gabarit uličnog dijela krovišta. Nadogradnja građevine je na dvorišnoj strani, a visina nadogradnje usklađena je s visinom sljemena krova građevine;
- visina interpolirane građevine M2-1 na dijelu prema Trgu Petra Preradovića usklađena je s visinom prislonjenih građevina M2-12 i M2-13.

Za sve zahvate unutar obuhvata Plana potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 27.

Uvjeti i način gradnje unutar obuhvata Plana određen je na kartografskim prikazima 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE i 5.1. UVJETI GRADNJE - NADZEMNE ETAŽE.

A. Uvjeti i način gradnje građevina koje se rekonstruiraju dograđuju i nadograđuju

Članak 28.

Građevina M2-2

Unutar gabarita postojeće ulične građevine M2-2 rekonstrukcijskim zahvatima formirat će se prostori nove namjene.

Ulično pročelje etaža, kao i gabarit uličnog dijela krovišta ovim građevinskim zahvatima u cijelosti su zadržani i nepromijenjeni.

Rekonstrukcija građevine na dvorišnoj strani maksimalne je etažnosti Pr+5 katova i usklađena je s najvećom visinom krovišta kupole na uličnoj strani građevine.

Krov dijela građevine koje se nadograđuju je ravni krov ili krov s malim nagibom.

Kod rekonstrukcije i nadogradnje na dvorišnom dijelu krovišta postojeća građevina M2-2 povezat će se na dijelu dilatacije na prostorima svih etaža s novom građevinom M2-2a.

Građevina M2-5

Na postojećoj uličnoj građevini M2-5 omogućuje se potpuna rekonstrukcija potkrovlja građevine unutar postojećih gabarita uz prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

Građevina M2-6

Na postojećoj uličnoj građevini M2-6 omogućuje se potpuna rekonstrukcija potkrovlja građevine unutar postojećih gabarita uz prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

U prizemlju građevine postojeći pješački prolaz kroz građevinu je pristup za manja interventna vozila. Građevina je na prostoru prizemlja povezana s prizemljem nove dvorišne građevine M 2-6a.

Pješački ulaz u građevinu je s Ilice.

Kolni ulaz nije planiran.

Građevina M2-18

Ispod građevine izvodi se prolaz u etaži -2, za potrebe kolnog ulaza u podzemnu garažu M2-1.

Unutar gabarita prizemlja postojeće ulične građevine M2-18 rekonstrukcijskim zahvatima formirat će se prostori trgovačke namjene i pješački prolaz kroz građevinu, sukladno Detaljnoj konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio Programa za izradu Plana.

Na dvorišnom dijelu građevine izvest će se dogradnja do susjedne nove građevine M2-1, katnosti dvije podzemne etaže i prizemlje.

Predviđena je i nadogradnja građevine na dvorišnoj strani krova gdje se postojeći kosi krov zamjenjuje ravnim krovom ili krovom s malim nagibom. Visina ravnog krova usklađena je s visinom sljemena postojećeg krovišta.

Građevina M2-19

Postojeća građevina nadstrešnice rekonstrukcijom mijenja način korištenja pod posebnim režimom, prislonjena je uz građevinu M2-13 na k.č. 2254 i na tom dijelu izvode se samo podzemne etaže:

- u podzemnim etažama od -1 do -6, podrumi građevina M2-1 i M2-19 na dijelu dilatacije povezat će se prolazom. Povezivanje treba izvesti na označenom dijelu gradivog dijela građevne čestice. Stvarna širina površine namijenjene povezivanju odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar označenih gabarita.

B. Uvjeti i način gradnje novih građevina

Članak 29.

B.1. Opće odredbe

Sve nove građevine su ugrađene.

Konstrukcija građevina mora biti planirana na način da su otporne na rušenje.

Stupanj i način zaštite građevinske jame od urušavanja odredit će se na temelju odredaba Zakona o prostornom uređenju i gradnji te ostalih pozitivnih propisa prilikom ishoda od odgovarajućih dozvola, uključivo provedbu svih potrebnih geomehaničkih ispitivanja, te izradu projekta zaštite građevinske jame i statičkog proračuna konstrukcije objekta, kao i reviziju tih projekata.

Gabariti svih novih građevina iznad prve etaže ne smiju zatvarati postojeće svjetlarnike i moraju biti udaljeni od međe minimalno 3,0 m.

Krovovi svih novih građevina, kao i postojećih građevina koje se nadograđuju mogu biti kosi krovovi, ravni i krovovi s malim nagibom. Ravni krovovi mogu se urediti kao terase i uređene površine zelenila.

Iznimno, na svim novim građevinama, kao i na postojećim građevinama koje se nadograđuju, dijelovi građevine infrastrukturne namjene (dimnjaci, gromobrani, antene, odzrake ventilacije, otvori ventilacije, izlazi na krov i dr.) te postrojenja (npr. klima komore, strojarne liftova i dr.) mogu biti viši od planski predviđene visine i smješteni na krovu građevine, a u skladu s tehnološkim potrebama i posebnim propisima, u dužini najviše 25% pročelja građevine.

Na dijelovima gdje su prislonjene, pojedine nove građevine povezuju prostore na etažama.

Nove građevine M2-1 i M2-2a povezuju prostore u sljedećim etažama:

- u podzemnim etažama od -2 do -6, garaže građevina M2-1, M2-2a i M2-19 na dijelu dilatacije povezat će se kolnim prolazom. Kolno povezivanje treba izvesti na označenom dijelu gradivog dijela građevne čestice. Stvarna širina površine namijenjene kolnom povezivanju odredit će se razradom projektne dokumentacije unutar označenih gabarita;

- na dijelu prizemlja, prve etaže i -1 podrumске etaže novih građevina M2-1, M2-2a planirana je pješačka komunikacija u javnom, odnosno posebnom režimu korištenja navedena u točki 2.3.1. ovog plana i na dijelu dilatacije povezana je tako da se omogući pješačka komunikacija od Gundulićeve ulice do Trga Petra Preradovića.

Postojeća građevina M2-6 i nova građevina M2-6a povezuju prostore u sljedećim etažama:

- na dijelu prizemlja, novih građevina M2-6 i M2-6a povezat će se na dijelu dilatacije prostorima pješačkih komunikacija i lokala.

B.2. Detaljne odredbe

Građevina M2-1

Građevina M2-1 je nova ugrađena građevina između postojećih i novih građevina M 2-2a, M 2-7, M 2-8, M 2-9, M 2-10, M 2-12, M 2-13, M 2-14, M 2-15, M 2-16, M 2-16a, M 2-18 i M 2-19. Građevina je visinom usklađena na prostoru prema Trgu Petra Preradovića sa susjednim građevinama na k.č. 2248 i 2253, a u dvorišnom dijelu s pretežitom visinom postojeće izgradnje u bloku. Predviđeni maksimalan volumen građevina potrebno je strukturirati prema propozicijama iz Konzervatorske podloge.

Na podgrađenim dijelovima građevine prema građevinama M2-15 i M2-18 izvest će se površine uređenog zelenila koje će se urediti sadnjom različitih planova zelenila i popločenjem. Ravni dijelovi etaža građevine i ravni krovovi uredit će se kao terase i uređene površine zelenila.

Pješački ulaz u građevine je s Trga Petra Preradovića i iz Varšavske ulice kroz pješački prolaz građevine M2-18.

Kolni pristup za novu građevinu M2-1 je na etaži -2, nastavlja se preko podzemne etaže -2 građevine M2-18 izvan granice obuhvata na planiranu kolnu rampu u Varšavskoj ulici i označen je na kartografskom prikazu br. 5. UVJETI GRADNJE - PODZEMNE ETAŽE.

Građevina M2-2a

Građevina M 2-2a je nova ugrađena građevina između postojećih i novih građevina M2-1, M2-3, M2-5a, M2-6a, M2-16a, i M2-17. Građevina je prislonjena uz postojeću uličnu građevinu M2-2 i povezat će se na dijelu dilatacije na prostorima svih etaža s tom građevinom.

Visina građevine mora biti usklađena s najvećom visinom krovišta kupole na uličnoj strani postojeće građevine M2-2. Predviđeni maksimalan volumen građevina potrebno je strukturirati prema propozicijama iz Konzervatorske podloge.

Na dijelovima građevine izvest će se ravni dijelovi etaža, ravni krovovi koji će se urediti kao terase i uređene površine zelenila te krovovi malog nagiba.

Pješački ulaz u građevine je s Trga Petra Preradovića i iz Gundulićeve ulice kroz pješačku komunikaciju posebnog režima građevina M2-1 i M2-2.

Kolni ulaz u građevinu M2-2a je preko prostora garaže prislonjene građevine M2-1.

Građevina M2-6a

Građevina M2-6a je nova ugrađena dvorišna građevina između postojećih građevina M2-2a, M2-6 i M2-7.

Građevina je visinom usklađena s visinom sljemena krova ulične građevine M2-6.

Građevina je na prostoru prizemlja povezana s prizemljem ulične građevine M2-6.

Pješački ulaz u građevine je iz Ilice kroz pješački prolaz građevine M2-6 koji može služiti i kao pristup za manja interventna vozila u unutrašnjost bloka.

Kolni ulaz nije planiran.

Građevina M2-16a

Građevina M2-16a je nova ugrađena dvorišna građevina između postojećih i novih građevina M2-1, M2-2a i M2-17a.

Građevina je visinom usklađena sa susjednom građevinom M2-17a.

Pješački ulaz u građevinu je iz Varšavske ulice kroz postojeći pješački prolaz građevine M2-16.

Kolni ulaz nije planiran.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH, KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI

Članak 30.

Na prostoru obuhvata Plana nema prirodnih cjelina koje bi trebalo ovim odrednicama štiti.

Na kartografskom prikazu 1.1. POSTOJEĆE STANJE - UREĐENJE PARTERA, STUPANJ KONZERVATORSKE ZAŠTITE - određeni su oblici zaštite za pojedine građevine, sukladno kategorizaciji koja je sastavni dio Detaljne konzervatorske podloge, a na kartografskom prikazu 4.1. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - MJERE ZAŠTITE označene su na osnovi Detaljne konzervatorske podloge planirane i moguće intervencije, te ograničenja.

Za zaštićene cjeline, građevine i građevine ambijentalne vrijednosti uvjeti uređenja i zaštite određeni su u točkama 2, 2.4, i 2.5. ovog plana.

Za sve zahvate unutar ovih cjelina te na zaštićenim građevinama i građevinama ambijentalne vrijednosti potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 31.

8.1. Obveza provedbe urbanističko arhitektonskog natječaja

Na području obuhvata nema obveze provedbe arhitektonskog natječaja.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.a Zaštita podzemnih voda

Članak 32.

Za zaštitu podzemnih voda kod nove gradnje poduzet će se sljedeće mjere.

Zagađenje podzemnih voda i tla spriječiti će se izgradnjom nepropusne kanalizacijske mreže. Obavezna je ugradnja dodatnih pročistača (mastolovaca, hvatača ulja i sl.) prije upuštanja otpadnih voda u sustav javne gradske kanalizacije kako za otpadne vode proizvedene unutar građevine tako i za oborinske vode s površina garaže.

Spoj na javnu kanalizacijsku mrežu treba izvesti jedinstvenim priključcima - mjerni revizijskim oknima. Radi zaštite od zagađenja treba ustanoviti nivo podzemnih voda i predvidjeti odgovarajuću zaštitu. Svi dijelovi odvodnje trebaju biti izvedeni nepropusno.

9.b Zaštita zraka

Članak 33.

Radi zaštite zraka nove građevine ne smiju biti izvor onečišćenja bilo prašinom, bilo ispuštom plinovitim tvari.

Za odvodnju zraka iz garaža ugraditi će se uređaji koji sprečavaju onečišćenje zraka i odrediti mjesto koje neće ugrožavati stanare u bloku i širem prostoru obuhvata.

Način grijanja novih građevina odrediti će se u projektnoj dokumentaciji odabirom prihvatljivog energenta za grijanje i pripremu tople vode s aspekta zaštite zraka.

9.c Zaštita od buke

Članak 34.

Za zaštitu od buke nove građevine bit će izvedene u skladu s odredbama posebnih propisa.

9.d Zaštita tla

Članak 35.

Zaštita tla provodit će se mjerama organiziranog sakupljanja i odvoza komunalnog otpada.

9.e Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 36.

S obzirom na postojeći izgrađeni dio obuhvata, projektnom dokumentacijom dokazat će se da je konstrukcija novih interpoliranih građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju razaranja neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama.

Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti provest će se gradnjom dvonamjenskog skloništa osnovne zaštite.

9.f Zaštita od požara

Članak 37.

Novo građevine i građevine koje se rekonstruiraju i nadograđuju

Predviđena izgradnja poslovno - stambenih građevina s garažama unutar bloka Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska - Gundulićeva ulica planirana je prema programu koji predviđa unapređenje postojećeg stanja zaštite od požara u predmetnom gradskom bloku. Postojeće stanje u bloku uz nesređena dvorišta te minimalne postojeće mjere zaštite od požara (koje u ovom trenutku obuhvaćaju samo vanjsku hidrantsku mrežu izvedenu na prometnicama koje omeđuju blok te unutarnjom hidrantskom mrežom čije je tehničko stanje upitno zbog starosti objekata), poboljšat će se izvedbom najsvremenijih sustava zaštite svih novoplaniranih kao i dograđenih i rekonstruiranih objekata.

U pogledu pristupa za vatrogasna vozila primijenjena je odredba članka 1. Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (Narodne novine 35/94, 55/94 - ispravak i 142/03) prema kojoj se od uvjeta za vatrogasne pristupe može odstupiti iznimno u slučaju građenja i rekonstrukcije unutar zaštićenih kulturnih dobara uz uvjet primjene dodatnih mjera zaštite od požara (ugradnja sprinkler sustava, dva sigurnosna izlaza i sl.).

Unutar prostora obuhvata Plana građevine Ilica 9-17 i Preobraženska 4 upisane su u Registar kulturnih dobara RH, a cijeli obuhvat - blok je dio prostora Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba koja je temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/02-01/135, URBROJ: 532-10-1/8(JB)-04-02, Zagreb 24.5.2004. upisana u Registar kulturnih dobara RH, broj registra Z-1525 kao kulturno dobro.

Slijedom navedenoga, vatrogasni prilazi i površine za operativni rad vatrogasnih vozila su prostori obodnih prometnica koje su izvan obuhvata Plana.

Sukladno članku 1. Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe, ishodit će se i mišljenje nadležne vatrogasne postrojbe o mogućnosti učinkovitog gašenja i evakuacije u danim okolnostima.

Planirani sustavi zaštite

U svim poslovnim i stambenim objektima te garažnom prostoru predviđen je sustav za automatsko gašenje požara tipa sprinkler. Vodoopskrba za potrebe sprinkler sistema planirana je jednim centralnim rezervoarom sa 100% količinom požarne vode, za potrebe svih objekata unutar zone zahvata, obuhvaćeno ovim planom, bez obzira na vremenski redosljed njihove rekonstrukcije ili izgradnje.

Na taj se način, s obzirom na specifičnost zahvata i gustoće objekata, izbjegava dodatno opterećivanje postojećeg javnog sustava vodoopskrbe.

Unutar bloka uvest će se na mogućim mjestima vanjska hidrantska mreža. Svi objekti koji su predmet zahvata bit će pokriveni i automatskom dojavom požara koja će u režimu 24 satnog dežurstva osiguravati brzu dojavu požara.

Svaka građevina imat će na plinskom kućnom priključku glavni zapor kojim se zatvara dotok plina za dotičnu građevinu ili njen dio, a na plinovodima će biti ugrađeni sekcijski zapori kojima se obustavlja dotok plina za jednu ili nekoliko ulica u slučaju razornih nepogoda.

Građevinske karakteristike objekata u smislu zaštite od požara (otpornost na požar nosivih konstrukcija i materijali, požarni sektori i dr.)

U pogledu otpornosti na požar planiranih građevina osigurat će se zakonom i/ili pravilima tehničke prakse potrebni stupanj otpornosti na požar nosive konstrukcije. Također predviđa se podjela objekata u požarne i dimne sektore u cilju lokaliziranja eventualnog požara na manje površine i sprječavanju njegova širenja unutar i izvan mjesta nastanka.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m, ili manje ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Evakuacije osoba u slučaju požara

Evakuacija osoba zatečenih u eventualnom požaru bit će moguća iz svakoga požarnog sektora preko najmanje dva sigurnosna stubišta koja će biti izvedena kao zasebni požarni sektori sa sustavima za zaštitu od dima. Maksimalna udaljenost do stubišta bit će 30 metara sukladno hrvatskim propisima. Dimenzije evakuacijskih izlaza projektirat će se sukladno predviđenom broju osoba.

Kod projektiranja građevina potrebno je primijeniti odgovarajuće američke NFPA ili austrijske TRVB smjernice.

9.g Zaštita i sklanjanje stanovništva

Članak 38.

Sklanjanje stanovništva predviđa se gradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 Kp/m u dijelu treće podrumске etaže novih građevina M2-1 i M2-2.

Okvirne potrebe sklonišnih mjesta određene su temeljem najvećeg GBP-a i iznose 690 mjesta za građevinu M2-1 i 185 mjesta za građevinu M2-2.

Konačni kapaciteti pojedinih skloništa odredit će se u idejnom projektu u postupku ishoda lokacijske dozvole, u skladu s odredbama posebnih propisa.

Skloništa se izvode kao dvonamjenska, a njihova mirnodobska namjena bit će u skladu s namjenom prostora u kojem se nalaze.

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 39.

Građevine namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim planom, mogu se, do privođenja konačnoj namjeni, rekonstruirati, dograditi i nadograditi, uz sljedeće uvjete:

1. stambene, odnosno stambeno-gospodarske građevine:

- sanacija i zamjena dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i krovišta u postojećim gabaritima;
- dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora i spremišta za ogrjev tako da s postojećim ne prelazi više od 75 m² bruto - građevne površine svih etaža, s tim da se ne povećava broj stanova;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- postavljanje novog krovišta bez nadozida, na građevinama s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom, ako se radi o povećavanju stambenog prostora iz točke 1. alineje 2. ovog stavka;
- sanacija postojećih ograda i gradnja potpornih zidova radi sanacije terena.

2. građevine drugih namjena (gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene, komunalne i prometne te prateće građevine i sl.):

- sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovišta;
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl., površine do 10 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² GBP-a i do 5% ukupnog GBP-a za veće građevine;
- prenamjena i funkcionalna preinaka građevine, osim u stambenu namjenu;
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnoprometnih površina.

Građevine koje su građene u skladu s propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a kojih namjena jest u skladu s namjenom utvrđenom ovim planom, a nisu u

skladu s uvjetima i načinom gradnje ovog plana, mogu se rekonstruirati, dograditi i nadograditi uz iste uvjete iz stavka 1. ovog članka.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Plan je izrađen u šest izvornika koji se čuvaju u dokumentaciji prostora.

Članak 41.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 350-02/08-01/19
URBROJ: 251-01-04-08-12
Zagreb, 31. siječnja 2008.

Predsjednica
Gradske skupštine
Mr.sc. Tatjana Holjevac, v.r.