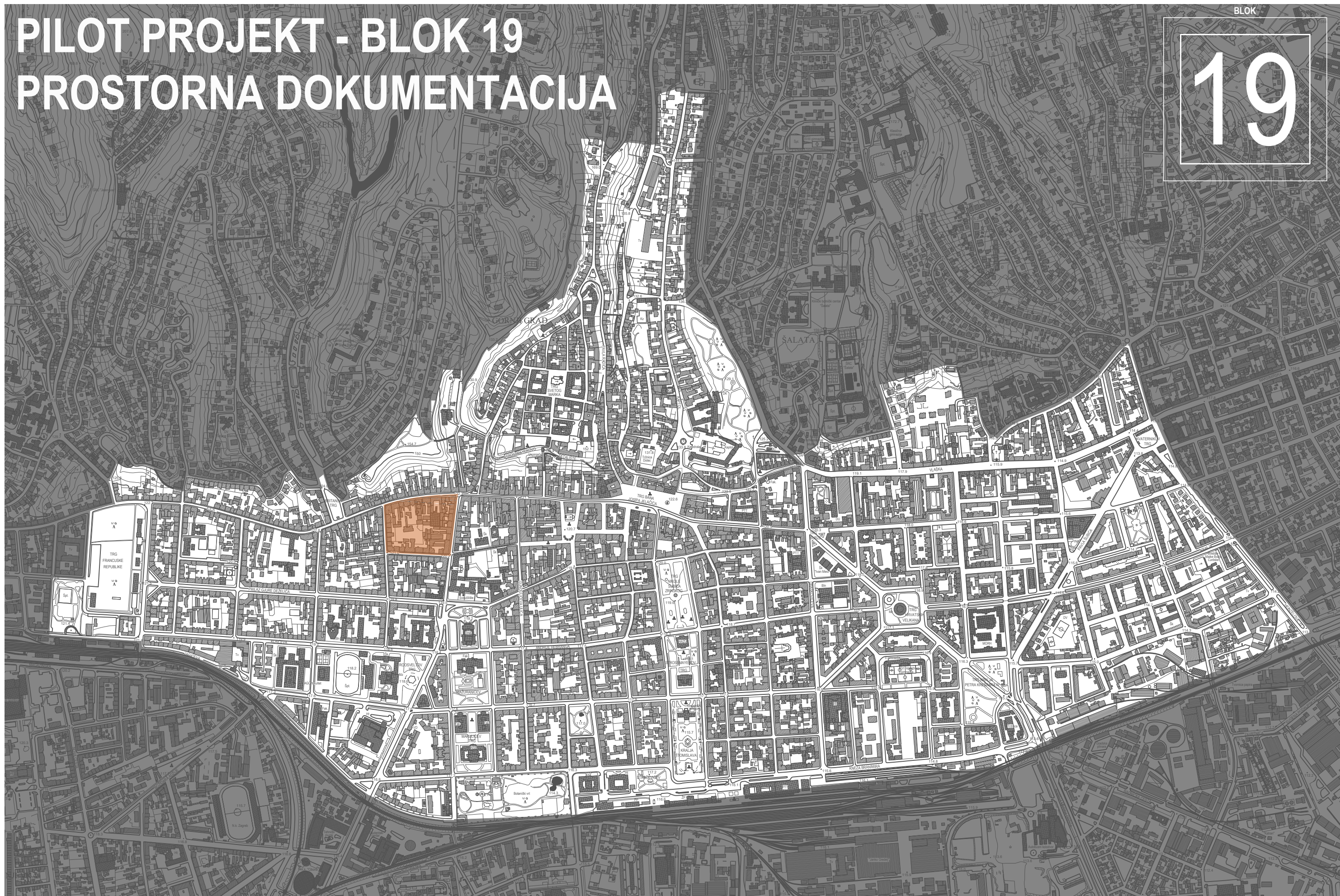


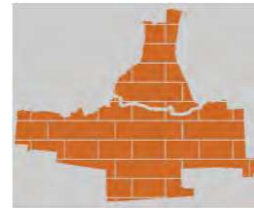
PILOT PROJEKT - BLOK 19

PROSTORNA DOKUMENTACIJA

BLOK

19





PROGRAM CJELOVITE OBNOVE
POVIJESNE JEZGRE GRADA ZAGREBA

Voditeljice i koordinatorice izrade elaborata i radnih grupa:

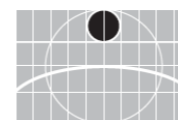
Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.

Stručni radni tim i obrada elaborata:

Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Nives Mornar, dipl.ing.arh.
Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.
Dino Bečić, dipl.ing.geog.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.
Jelena Bule, dipl.ing.arh.
Boris Gregurić, dipl.ing.arh.
Martina Margetić, dipl.iur.
Sanja Pavlović, dipl.iur.

Ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba:

Ivica Rovis, dipl.iur.



ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA, SRPANJ 2020.

SADRŽAJ:

I. TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

1.1. CILJ IZRADE PROSTORNE STUDIJE

1.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA JE OBUHVAĆALA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA

1.3. VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA SE PRIMJENJUJE ZA PREDMETNI BLOK

2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU I PROSTORNA OGRANIČENJA

2.1. OBUHVAT

2.1.1. Širi kontekst

2.2. ZAŠTITA PROSTORA

2.2.1. Kulturna dobra

2.2.2. Krajobrazne i prirodne vrijednosti

2.3. OBVEZE I SMJERNICE IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

2.3.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

2.3.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA –urbana pravila

2.3.3. PROMET

2.3.4. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

3. IZGRAĐENA STRUKTURA I STANJE U PROSTORU

3.1. Izgrađena struktura

3.2. Karakteristike terena

3.3. Promet

3.4. Komunalna infrastruktura

3.5. Zelenilo

3.6. Stanovništvo i stanovi

3.7. Poslovni prostori i apartmani

3.8. Rezultati procjene oštećenja

4. PROGRAMSKE PROPOZICIJE I SMJERNICE (koje proizlaze iz GUP-a)

5. PROSTORNE MOGUĆNOSTI

5.1. Urbanističke propozicije i posebni zahtjevi

II. GRAFIČKI DIO

A. VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA:

1. IZVADAK IZ GUP-a GRADA ZAGREBA	1:5000
1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	1:5000
2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	1:5000
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
3a) Promet	1:5000
3b) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije	1:5000
3c) Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom	1:5000
4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	
4a) Urbana pravila	1:5000
4b) Procedure urbano - prostornog uređenja	1:5000
4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode	1:5000
4d) Nepokretna kulturna dobra	1:5000

2. IZVADAK IZ KONZERVATORSKE PODLOGE- Izmjena i dopuna, travanj 2015.

KATEGORIZACIJA GRAĐEVNOG FONDA za predmetni blok.

(Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, 2015.) M1:4000

B. KATASTARSKA PODLOGA

3. KATASTAR/digitalna podloga (2017.)	1:1000
---------------------------------------	--------

C. ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA:

4. Izvadak iz Elaborata ZAGREB-DONJI GRAD-BLOKOVI, (Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009.)	
5. Izvadak iz PUP-a DONJI GRAD -prijedlog, 1988/9. (UZGZ, 1989.) M 1:1000	
6. Izvadak iz elaborata: Uvjeti uređenja prostora za izgradnju objekta u Dalmatinskoj br. 4. (UZGZ, 1986.) M1:1000	
7. Izvadak iz DPU-a, CENTAR ZAGREBA-DETALJNI URBANISTIČKI PLAN, (UZGZ, 1976.)	
8. IDEJNI PROJEKT RJEŠENJA BLOKA I/3, (ZAVOD ZA URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO UREĐENJE DONJEG GRADA ZAGREBA, 1961.) M 1:500/umanjeno	

D. GEODETSKA PODLOGA

9. GEODETSKA PODLOGA OSNOVNOG MJERILA (Zavod za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, 1986.)	1:1000
---	--------

E. PRIKAZ VREDNOVANJA /KATEGORIZACIJA/ GRAĐEVNOG FONDA BLOKA19

1. VREDNOVANJE PREMA KONZERVATORSKOJ PODLOZI, 2015., M 1:1000	
2. VREDNOVANJE PREMA PUP-u DONJI GRAD, 1989.) M 1:1000	
3. PRIKAZ VREDNOVANJA /KATEGORIZACIJA/ GRAĐEVNOG FONDA-SINTEZA	

F. PRIKAZ VLASNIŠTVA M1:1000 (s iskazom načina korištenja-tabela)

G. PROCJENA OŠTEĆENJA NAKON POTRESA (22.03. 2020.)

1. BROJ OŠTEĆENJA PO BLOKOVIMA (3.6.2020.)	
2. REZULTATI PROCJENE OŠTEĆENJA (lipanj 2020.)	

H. POSTOJEĆE STANJE

1. NAMJENA I KATNOST	
2. LOKALI - KORIŠTENJE	
3. Fotodokumentacija	
4. Izvod iz katastra infrastrukture 1:500	

I. TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

Prostor Donjeg grada predstavlja jedinstveni graditeljski ansambl, a određuje ga ortogonalni raster ulica što omeđuje, u pravilu zatvorene donjogradske blokove. Prostor Donjeg grada, odnosno središte grada Zagreba, i prostorno-planska dokumentacija za taj prostor, predmet je kontinuiranog promišljanja i istraživanja Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, odnosno njegovih prethodnika. Kontinuirano istraživanje donjogradskog prostora traje od ranih šezdesetih 20. stoljeća, preko DUP-a Centar iz 1973/76 i Prijedloga PUP-a Donjeg grada iz 1989. godine koji najcjelovitije obrađuje prostor Donjeg grada (vrši numeraciju donjogradskih blokova 1-168), zatim Generalni urbanistički plan grada Zagreba iz 2003., 2007. do danas.

U svrhu obnove i uređenja bloka 19 u Donjem gradu omeđenog Ilicom-Frankopanskom-Dalmatinskom-Medulićevom ulicom potrebno je izraditi Studiju bloka, na temelju analize postojećeg stanja, mjera zaštite, prostornih mogućnosti, i provedbenih odredbi Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Studija je podloga za izradu UPU-a i urbanističkih-tehničkih i posebnih uvjeta za gradnju pojedinačne interpolacije i rekonstrukciju ulične građevine kao i gradnje u dvorištima do donošenja plana. Sastavni dio studije mora biti detaljna konzervatorska podloga koju izrađuje nadležni zavod za zaštitu.

Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba (Sl. gl. Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13,9/16 i 12/16-pročišćeni tekst) člankom 59. određena je obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja pod nazivom: UPU Ilica-Frankopanska - Dalmatinska-Medulićeva. Do donošenja UPU-a, istim člankom omogućena je gradnja samo pojedinačne interpolacije i rekonstrukcija ulične građevine, a u dvorištima rekonstrukcija građevine je moguća ukoliko je namjena u skladu s namjenom utvrđenom GUP-m. Člankom 99. iste Odluke određeno je da će se radi dobivanja što kvalitetnijih rješenja za uređenje gradskih površina, njihovo oblikovanje i oblikovanje pojedinih građevina raspisivati javni natječaji za uređenje prostora i gradnju novih građevina u visokokonsolidiranim područjima gradskog povijesnog središta,

Sukladno određenim mjerama zaštite na području Donjega grada omogućava se na perimetru (obodu) bloka mogućnost gradnje novih objekata, odnosno zamjenske gradnje, i određena je kao:

- zamjena dotrajalih i nekvalitetnih građevina koje nemaju utjecaja na fizionomiju prostora, ili kao cjelovit rekonstrukcijski zahvat prostorne jedinice - bloka, radi povećanja njihove prostorne, graditeljske i sadržajne kvalitete; uz obvezu očuvanja postojeće i dovršenja karakteristične koncepcije, morfoloških i strukturalnih obilježja i mjerila bloka - poteza, poštivanja karakteristične zatečene parcelacije; te kao kvalitativni doprinos i afirmacija sveukupnih vrijednosti prostora.

1.1. CILJ IZRADE PROSTORNE STUDIJE

Osnovni cilj u programskom i oblikovnom smislu adekvatno vrednovati prostor, obzirom da je dio donjogradske blokovske strukture i dio je Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb za koju je utvrđeno svojstvo kulturnog dobra.

Posebni ciljevi :

- optimalno iskorištenje prostora;
- zaštita stanovanja;
- ispitati mogućnosti gradnje novih građevina koje pridonose urbanoj kvaliteti prostora;
- ispitati mogućnosti nadogradnje postojećih uličnih građevina i rekonstrukcije tavanskih prostora za potrebe stanovanja;
- utvrditi stanje građevina u pogledu stabilnosti, te predložiti protupotresnu i energetska sanaciju;
- ispitati način rješavanja parkirališnih potreba;
- u svrhu racionalne upotrebe i uštede energije ispitati i mogućnost korištenja alternativnih izvora energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima koji nemaju negativan utjecaj na okoliš.

Radi ispitivanja optimalnih mogućnosti iskorištenja predmetne lokacije, a u skladu s odredbama GUP-a grada Zagreba, na temelju detaljne analize prostora, utvrditi mogućnost sanacije, rekonstrukcije, nove gradnje i uređenja unutrašnjosti bloka.

1.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA JE OBUHVAĆALA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA

Blok omeđeno Ilicom-Frankopanskom-Dalmatinskom-Medulićevom, bio je predmetom detaljne valorizacije i razrade kroz niz planova i projekata.

Godine 1961. izrađen je IDEJNI PROJEKT RJEŠENJA BLOKA I/3, (ZAVOD ZA URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO UREĐENJE DONJEG GRADA ZAGREBA, 1961., vidi u prilogu C.). Idejnim projektom predlagano je potpuno otvaranje unutrašnjosti bloka i parkovno uređenje u svrhu javnog korištenja, uklanjanje niskih prizemnih objekata unutar bloka, povećanje kapaciteta Dramskog kazališta, te omogućavanje pristupa iz Dalmatinske 4, kao i stavljanje u javnu funkciju svih postojećih kolnih i pješačkih prolaza. Idejnim projektom nije predviđana nova gradnja u Dalmatinskoj 4, niti nadogradnja postojećih građevina.

Godine 1976. je prostor valoriziran u sklopu detaljnog urbanističkog plana (DUP), CENTAR ZAGREBA-DETALJNI URBANISTIČKI PLAN, (UZGZ, 1976.), navedenim planom predloženo je produženje Dalmatinske ulice na zapad koji dijeli susjedni blok i veže na Kačićevu ulicu. Zadržava se stambena namjena u Medulićevoj i Dalmatinskoj ulici, a poslovno stambena predviđa se u Frankopanskoj i Ilici. Dječja ustanova planira se unutar bloka kao i uređenje dvorišta bloka. Plan je izrađen neposredno nakon donošenja GUP-a 1971. godine. Obuhvatio je tada definirano središnje područje Zagreba, tj. prostor Donjeg grada i Trnja. Izradi plana prethodio je Anketni natječaj za uređenje središnjeg prostora Zagreba 1970. godine. Plan je izrađen u skladu sa smjernicama tadašnjeg GUP-a i tadašnjih orijentacija u planiranju. Detaljno je elaborirana zaštita prostora, utvrđene su s tim u vezi vrlo kvalitetne smjernice za uređenje prostora donjogradskih blokova i javnih prostora. No ta su rješenja negirana rješenjem prometa, posebno predviđenog predimenzioniranog sistema tangencijalnih prometnica po obodu Donjeg grada, te prevelikih kapaciteta garaža.

Godine 1986., izrađeni su Uvjeti uređenja prostora za izgradnju objekta u Dalmatinskoj br. 4. (UZGZ, 1986.). Navedenim uvjetima predviđena je zgrada visine Po+VP+4 +M, tlocrtne površine oko 147m² i razvijene površine od 955m² btto, s kolnim prolazom u blok.

Godine 1989., izrađen je PUP-a DONJI GRAD-prijedlog, (UZGZ, 1989.), kojim se za predmetni blok 19, određuju smjernice za novu gradnju tj. gradnja nove građevine u Dalmatinskoj 4, prema ranije izrađenim uvjetima, uređenje tavanskih prostora u stambene, promjenu namjene objekta Ilici 45 (bivša zgrada prometne policije) u lokale-različite sadržaje javnog korištenja. Prenamjena ugostiteljskog obrazovno centra u mini hotel. Predviđa se napuštanje neprimjerene, postojeće zgrade dječje ustanove unutar bloka, te proširenje odnosno preseljenje u postojeći objekt „Narodne tehnike“. Predviđa se sanacija i rekonstrukcija Dramskog kazališta uz uvjet osiguranja kolnog pristupa preko Dalmatinske 8. Planom se omogućava natkrivanje dijelova dvorišta uz Frankopansku i Ilicu. Regionalni zavod za zaštitu spomenika, za potrebe izrade PUP-a izradio je konzervatorsko-urbanističku dokumentaciju s propozicijama zaštite spomenika kulture, koncepciju zaštite područja i povijesne urbane opreme 1988. godine, te su isti ugrađeni u prijedlog PUP-a DONJI GRAD.

Godine 2009. izrađen je elaborat ZAGREB-DONJI GRAD-BLOKOVI (Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009.). Ponovno je valoriziran prostor bloka nakon donošenja GUP-a 2007/2009. godine, te su analizirani urbanistički parametri (izgrađenost bloka 61%, koeficijent iskoristivosti ki bloka 2,0), prosječna etažnost 3E, DOPUŠTENA KATNOST P+3, namjena-mješovita pretežito poslovna M2 (stambena namjena iznosi oko 28.063 m² btto, ostalo oko 37.468 m² btto ukupno 65.531m² btto), zaštita prostora odnosi se na nepokretna kulturna dobra (utvrđenu zonu ustava zaštite A i arheološko područje uz Ilicu i Frankopansku), procedure prostornog uređenja - obavezna izrada DPU-a Ilica-Frankopanska-Dalmatinska-Medulićeva. Obavezna je izrada detaljnih konzervatorskih propozicija i studija bloka. Blok je okarakteriziran kao djelomično dovršen (omogućava se prenamjena, rušenje i nova gradnja).

1.3. VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA SE PRIMJENJUJE ZA PREDMETNI BLOK

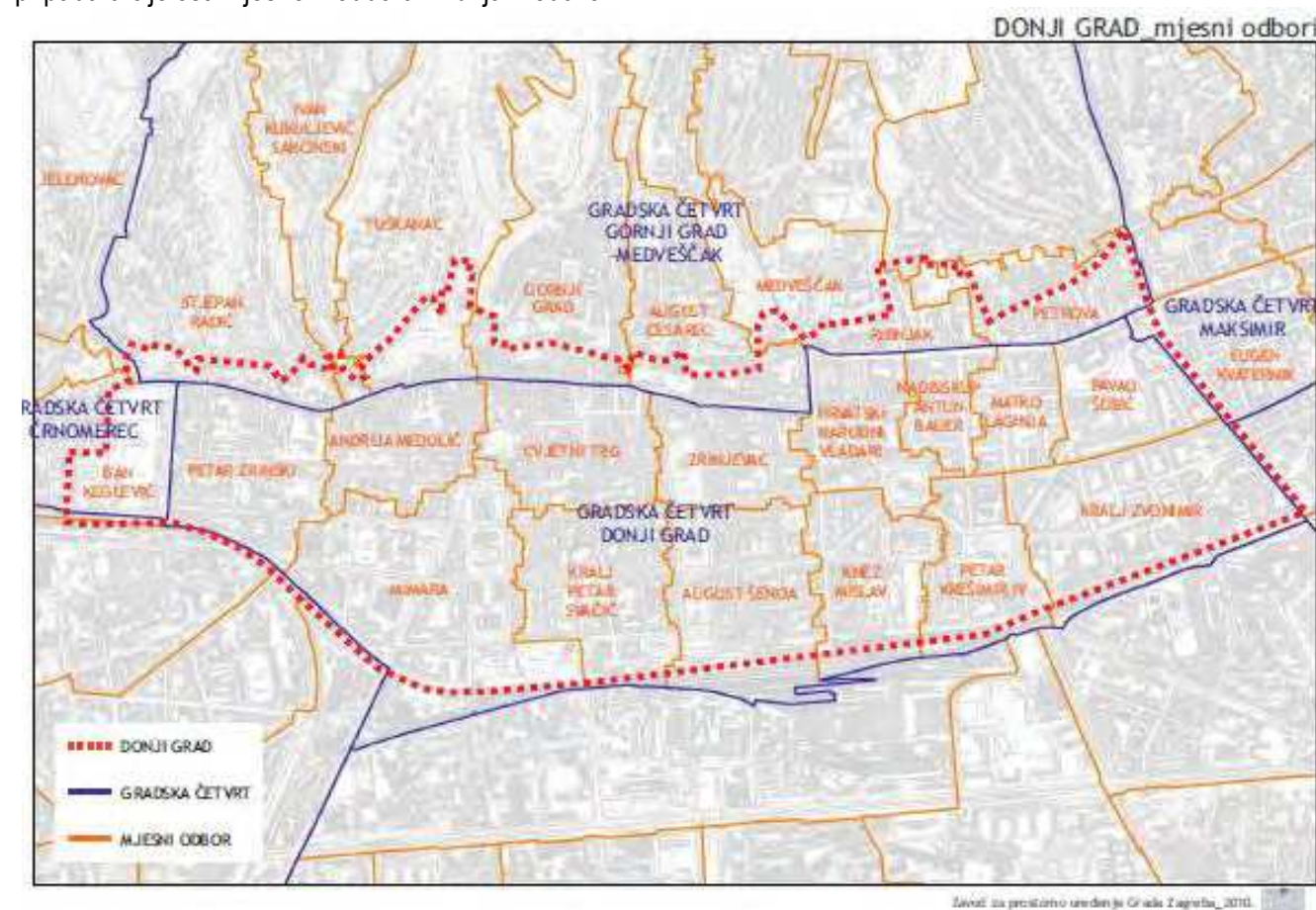
Za predmetno područje primjenjuje se Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Odluka o donošenju objavljena je u Sl. gl. Grada Zagreba broj: 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16-pročišćeni tekst). Obaveze i smjernice sadržane su u točki 2.3. ovog elaborata, i izvaci iz grafičkog dijela plana.

Za predmetni blok predviđena je izrada detaljnijeg plana pod nazivom UPU Ilica-Frankopanska-Dalmatinska-Medulićeva. Izradi plana prethodi izrada detaljne konzervatorske podloge ili studije bloka.

2. OSNOVNI PODACI O PROSTORU I PROSTORNA OGRANIČENJA

2.1. OBUHVAT

Obuhvat predstavlja površinu bloka, omeđenog Ilicom-Frankopanskom -Dalmatinskom i Medulićevom ulicom, čija površina prema podacima katastarskog operata iznosi 32.443m² (3,2 ha). Prema teritorijalnom ustroju Grada Zagreba predmetni prostor nalazi se na području Gradske četvrti Donji grad, a prema organizaciji mjesnih odbora pripada u cijelosti Mjesnom odboru Andrija Medulić.



2.1.1. Širi kontekst

Širi kontekst predstavlja urbanistički dovršen i povijesno slojevit prostor Donjega grada, dakle, visokokonsolidirano stabilno područje s obzirom na fizičku strukturu i aktivnosti; morfološke i programske promjene su najstrože kontrolirane (povijesno naslijeđe) ili nisu niti moguće, i bitno bi smanjile vrijednost gradske izgrađene i neizgrađene strukture; to su gradska područja koja imaju status povijesnog naslijeđa.

2.2. ZAŠTITA PROSTORA

2.2.1. Kulturna dobra

Predmetna lokacija nalazi se na području „Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb“, upisane u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara pod reg. br.: Z-1525, u dijelu za koji je utvrđen sustav zaštite “A” - Područje izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture. Stoga podliježe svim odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Pojedinačno zaštićeni objekti su: - **Ilica br.55**, Kuća Rath-Z 0446 (datacija :1863. g., godina zaštite 2003. NN 18/03) arh. Pfeifferberger,Leonhard.

- **Ilica br.49**, Zgrada Matice hrvatskih obrtnika- Z6411 (datacija: 1937. g., godina zaštite 2015. NN 24/15) arh. Freudenreich i Požgaj.

Oblici zaštite prikazani su na kartografskom prikazu GUP-a 4)UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA ,4d) Nepokretna kulturna dobra, koji su sastavni dio ovog elaborata.

2.2.2. Krajobrazne i prirodne vrijednosti

Područje obuhvata ne ulazi u područje zaštite u kategorijama utvrđenim Zakonom o zaštiti prirode (NN80/13), niti Uredbom o ekološkoj mreži (NN124/13). Unutar zahvata postoji vrijedno parkovno zelenilo koje je potrebno očuvati: visoku vegetaciju unutar bloka (ulaz iz Dalmatinske br.12), koje se štite Odlukom o donošenju GUP-a grada Zagreba, čl.59.st.3.Programske smjernice, točka 2.UPU Ilica-Frankopanska-Dalmatinska-Medulićeva.

2.3. OBAVEZE I SMJERNICE IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

Za uređenje i gradnju na predmetnom području primjenjuju se odrednice Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Odluka o donošenju, Službeni glasnik Grada Zagreba br.: 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16, 12/16-pročišćeni tekst) u daljnjem tekstu Odluka. Prema odrednicama navedenog plana, za predmetno područje predviđeno je slijedeće:

2.3.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Prema kartografskom prikazu br.1)“KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ na području obuhvata predviđena je mješovita-pretežito poslovna namjena M2.

Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2 (čl.11)

Na površinama mješovite-pretežito poslovne namjene postojeće građevine su u pravilu poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene) i uređivati prostori iz stavka 3. ovog članka. Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, mogu se graditi građevine i uređivati prostori za:

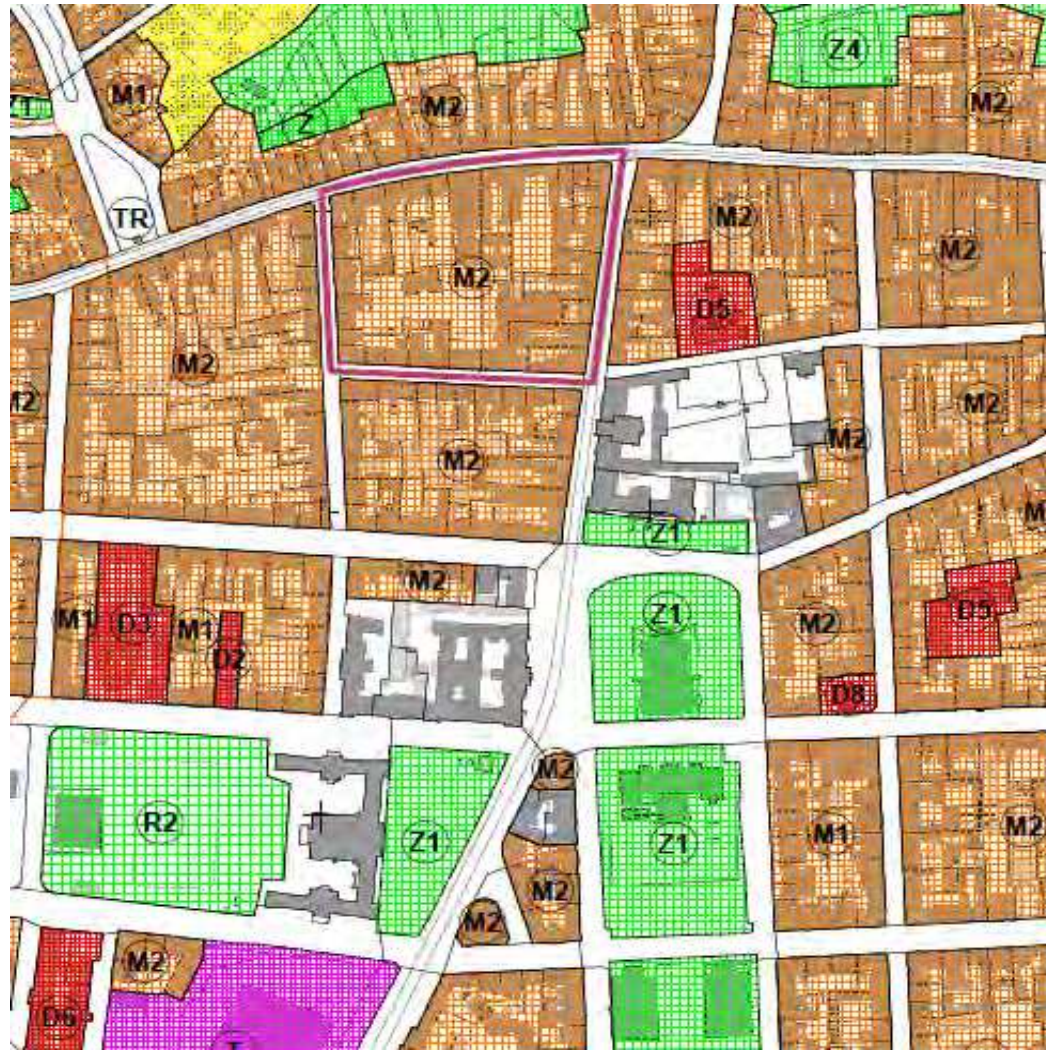
- stanovanje;
- prateće sadržaje;
- javnu i društvenu namjenu;
- tržnice, gradske robne kuće, hotele;
- rad s komplementarnim sadržajima;
- sport i rekreaciju;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta;
- posebnu namjenu;
- i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.

U gradskom središtu unutar zaštićene povijesne cjeline posebnim će se mjerama osigurati zaštita stanovanja.

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

KOTIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Prema kartografskom prikazu GUP-a br. 1) KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, predmetna lokacija /blok nalazi se u zoni mješovite-pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), definirana čl. 11. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba.

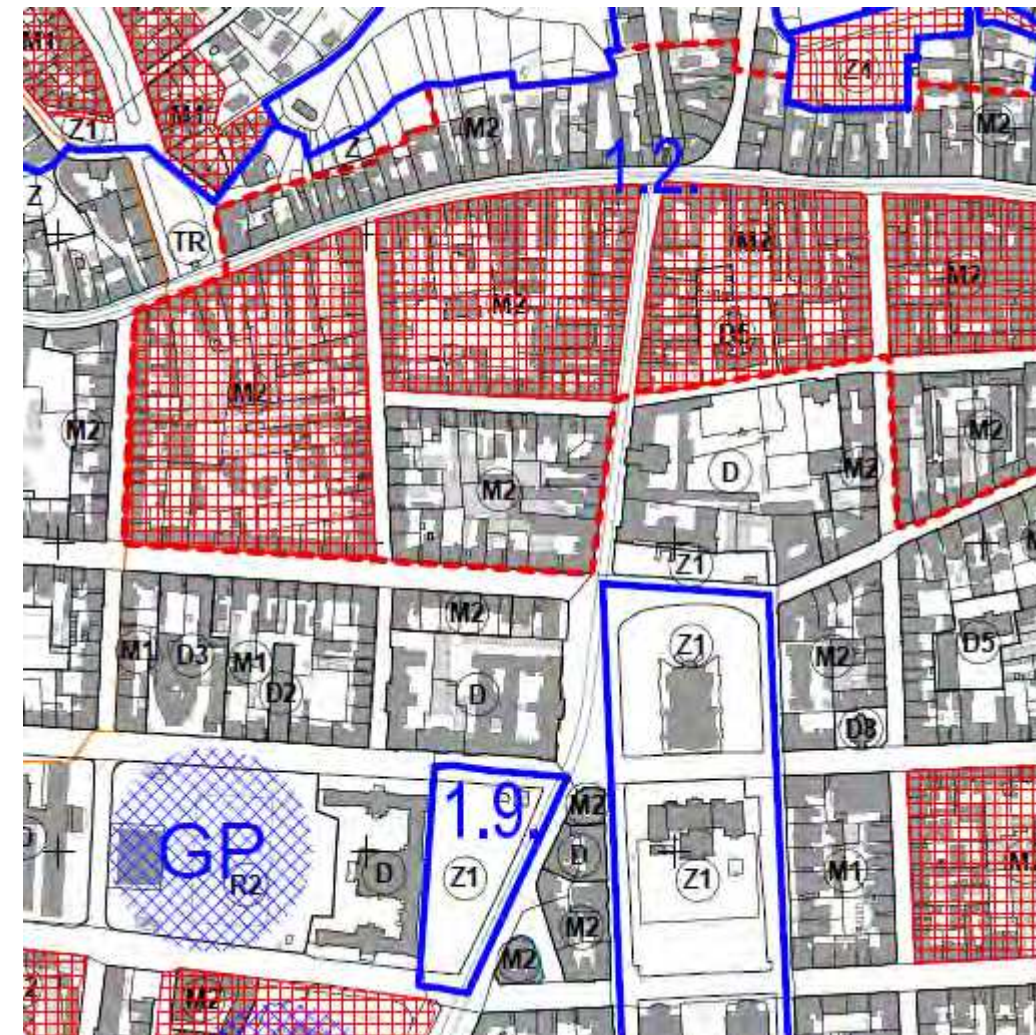


(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)
1) KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

(M2)- mješovita - pretežito poslovna namjena

2.3.2. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA – urbana pravila (čl. 59)

Prema kartografskom prikazu br.4a) „Urbana pravila“, predmetna lokacija se nalazi u zoni visokokonsolidiranog gradskog područja, za koje se primjenjuje „Urbano pravilo“ (1.2.) - **Zaštita, uređenje i gradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama**- prostori: Donji grad-zapad Donji grad-istok i drugi prema grafičkom prikazu, definirana u članku 59. Odluke o donošenju GUP-a za koje se primjenjuju opća i detaljna pravila kako slijedi:



(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)
4.UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA –4a) Urbana pravila
(1.2.) - Zaštita, uređenje i gradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama

Opća pravila:

1. zaštita, održavanje, uređenje i dogradnja povijesnih cjelina;
2. zadržavanje postojeće urbane matrice i tipologije gradnje bez dijeljenja blokova novim ulicama;

3. zadržavanje postojeće raznolikosti visina uličnih građevina, posebno imajući u vidu vrijednost i oblikovnu dovršenost građevina;
4. onemogućavanje gradnje u parkovima i na drugim kvalitetnim javnim zelenim površinama i ispod njih;
5. čuvanje i obnova postojećih drvoreda; mogućnost sadnje novih drvoreda;
6. neizgrađene kvalitetne zelene površine i kvalitetna pojedinačna stabla obvezno sačuvati;
7. uređenje dvorišta tako da je u unutrašnjosti bloka moguća rekonstrukcija, gradnja zamjenskih građevina, gradnja novih građevina i garaža za potrebe bloka, kod gradnje zamjenskih i novih građevina, u svrhu sanacije i afirmacije vrijednosti bloka u cjelini, obavezno je cjelovito rješenje građevne čestice; moguće je zadržati i planirati više građevina različitih namjena na istoj građevnoj čestici; pristup s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine;
8. gradnja javnih garaža nije moguća na prostoru Gornjeg grada i Kaptola i na prostoru omeđenom ulicama: Vlaškom, Bauerovom, Trgom Petra Krešimira IV, Hrvojevom, Borninom, Domagojevom, Branimirovom, Ul. Grgura Ninskog, južnim rubom Botaničkog vrta, Runjaninovom, Vodnikovom, Savskom, Ul. I. Kršnjavoga, Kačićevom i Ilicom, radi ograničenja motornog prometa u središtu grada. U toj zoni moguća je gradnja garaža isključivo za potrebe stanovanja, i to prema normativu najviše 1GPM/1 stan. Iznimno, omogućuje se gradnja javne podzemne garaže s pratećim sadržajima na lokaciji Srednjoškolskog igrališta."
9. unutar blokova Donjeg grada moguća je izgradnja garaža samo za potrebe stanovnika bloka kapaciteta do maksimalno 100 PM, maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže, i to prema normativu najviše 1 PGM/1 stan. Odobravanju gradnje garaža, prethodi izrada prometne studije kojom se utvrđuje prometna usklađenost s užom (blok) i širom zonom obuhvata (kontakti blokovi);"
10. za novu uličnu gradnju na čitavom prostoru od Zapadnog kolodvora do Heinzelove ulice na istoku, te na objema stranama uz Maksimirsku ulicu i zapadnu stranu Bukovačke ulice obavezan je javni natječaj, kao i za cjelovito uređenje javnih prostora (trgova, parkova i pješačke zone);
11. iznimno, za blokove označene na grafičkom prikazu 4a) Urbana pravila, 4b) Procedure urbano prostornog uređenja i 4d) Nepokretna kulturna dobra, prostorno rješenje odredit će se urbanističkim planom uređenja. Za te se blokove omogućuje razrada prostornih rješenja detaljnijom valorizacijom - detaljna konzervatorska podloga za cjelinu bloka, koju izrađuje nadležno tijelo zaštite (članak 92. ove odluke) uz uvjet zadržavanja pretežite visine u odnosu na blok tako da k_{in} ne bude veći od 3,0. odnosno postojeći ukoliko je veći. Za sve blokove Donjeg grada na kojima se planiraju kompleksni zahvati uređenja kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura / morfologija bloka potrebno je izraditi urbanistički plan uređenja, uz uvjet da k_{in} ne bude veći od 3,0, odnosno postojeći ukoliko je veći;
12. -do donošenja urbanističkog plana uređenja moguća je gradnja samo pojedinačne ulične interpolacije i rekonstrukcija uličnih građevina prema odredbama ovog članka, a u dvorištima rekonstrukcija građevina, koje su prema namjeni u skladu s namjenom utvrđenom GUP-om, prema pravilima za dvorišnu gradnju iz ovog članka;
13. -urbanistički planovi uređenja izrađuju se prema općim pravilima ovog članka, detaljnim konzervatorskim podlogama i programskim smjernicama za svaki od navedenih blokova. Uređenje prostora i opseg mogućeg zahvata definirat će se detaljnim konzervatorskim propozicijama za izradu urbanističkog plana uređenja, a grafički prikaz - kategorizacija građevnog fonda sastavni je dio konzervatorske podloge za izradu urbanističkog plana uređenja;
14. -na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA ove odluke.

3)Programske smjernice

2. UPU Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva

Zadržavanje mješovite pretežito poslovne namjene bloka; zadržavanje i uređenje kazališta i okolnog prostora s pješačkom vezom prema Ilici; revitalizacija dvorišta prenamjenom u prostore javnog korištenja - trgovine, ugostiteljstvo, kultura i slično; rekonstrukcije, rušenje i nova gradnja uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te

povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina; prolazi kroz blok - otvoreni i natkriveni; zaštita dječjeg i košarkaškog igrališta i kvalitetne zelene površine jugozapadnog dijela bloka; najveći k_i uskladiti s pretežitim k_i bloka; visina prema detaljnim pravilima ovog članka; uz obveznu i prioritarnu izradu detaljne konzervatorske podloge ili studije bloka.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

1. **gradnja** ugrađenih, poluugađenih i samostojećih građevina;
2. površina ulične građevne čestice u pravilu je postojeća;
3. u granicama Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba sustava zaštite A, ne mogu se spajati građevne čestice uz ulicu, osim za javnu namjenu;
4. u sklopu cjelovitog rješenja uređenja i sanacije prostora bloka omogućava se promjena oblika i veličine, odnosno dubine uličnih građevnih čestica ("skraćivanje" ili "produženje");
5. u unutrašnjosti bloka moguća je promjena oblika i veličine građevne čestice;
6. najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%, najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%, osim za građevine javne i društvene namjene; u blokovima najužega gradskog središta (označeno na grafičkom prikazu 4a-Urbana pravila) moguća je i veća izgrađenost građevne čestice, ali ne veća od 80%, u cilju javnog korištenja unutrašnjosti bloka i stvaranja javnih pješačkih površina i prolaza;
7. najveći GBP ulične gradnje uskladiti s pretežitim GBP uličnog poteza;
8. najveći k_i ulične građevne čestice uskladiti s pretežitim k_i poteza ili bloka, ali ne može biti veći od 3,0 nadzemno, osim za javnu i društvenu namjenu prema članku 8.ove odluke;
9. dubinu ulične građevine ili dvorišnih krila uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza; dvorišna krila ugrađenih građevina ne mogu biti udaljenja manje od međe postojećih dvorišnih udaljenosti krila susjedne građevine ali ne manje od 3m;
10. najveću visinu ulične građevine uskladiti s pretežitom visinom u ulici;
11. najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida; iznimno, za građevine javne i društvene namjene četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz uvjet zadržavanja pretežite visine u odnosu na blok;
12. iznimno, dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine uz koju se prislanja;
13. parkirališna mjesta za stambenu uličnu i dvorišnu gradnju osigurati u pravilu u bloku, prioritet podzemno, i to najviše 1 PGM/1 stan;
14. građevni pravac ulične građevine je postojeći, osim kad se zadržava postojeće kvalitetno zelenilo;
15. ulične građevine su ugrađene, osim, iznimno, ako je razmak potreban prema lokalnim uvjetima; razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca;
16. **rekonstrukcija** se izvodi prema pravilima za novu gradnju;
17. **prigodom** rekonstrukcije i gradnje nove građevine umjesto postojeće postojeći parametri veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja, osim za izgradnju dizala;

b) u zoni javne i društvene namjene, ugostiteljsko-turističke namjene i u zoni infrastrukturnih sustava:

- **gradnja novih građevina i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene;
- urbanističke parametre uskladiti s vrijednostima prostora;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju.

2.3.3 UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

4b) Procedure urbano -prostornog uređenja

Za predmetni blok (označen žutom bojom) obavezna je izrada UPU-a pod nazivom:
UPU ILICA-FRANKOPANSKA-DALMATINSKA-MEDULIĆEVA



(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)
4.UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA – 4b)Procedure urbano -prostornog uređenja

2.3.3. PROMET

GUP-om grada Zagreba određena je prometna mreža, tj. zadržane su postojeće širine prometnica Ilice, Frankopanske, Dalmatinske i Medulićeve ulice.



(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)
3.PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 3a)Promet

Sukladno Općim pravilima do donošenja UPU-a omogućena je gradnja kako slijedi:

-do donošenja urbanističkog plana uređenja moguća je gradnja samo pojedinačne ulične interpolacije i rekonstrukcija uličnih građevina prema odredbama ovog članka, a u dvorištima rekonstrukcija građevina, koje su prema namjeni u skladu s namjenom utvrđenom GUP-om, prema pravilima za dvorišnu gradnju iz ovog članka;

Osnovna ulična mreža

Osnovnu uličnu mrežu čine postojeće prometnice u kategoriji gradskih ulica

Ilica-Frankopanska-Dalmatinska-Medulićeva. Planirano je zadržavanje tramvajskog prometa u Ilici i Frankopanskoj ulici.

2.3.3.1. Promet u mirovanju /članak 39. Odluke /

- 1) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) za stambenu namjenu u visokokonsolidiranim i konsolidiranim gradskim predjelima propisan je urbanim pravilima ove odluke.
- 2) Potreban broj PGM-a kada to nije određeno urbanim pravilom ove odluke, određuje se na 1000 m² građevinske (bruto) površine, ovisno o namjeni prostora u građevini:

Namjena prostora	Prosječna vrijednost	Lokalni uvjeti
Stanovanje (ukoliko nije propisano urbanim pravilom)	15	13-17
Proizvodnja, skladišta i sl.	8	6-10
Trgovine	40	30-50
Drugi poslovni sadržaji	20	15-25
Restorani i kavane	50	10-20

- 3) U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne računavaju se garaže i jednonamjenska skloništa. Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema normativu iz stavka 2. ovoga članka, odredit će se po jedan PGM za:
 1. hotele, hostele i pansionere na svake dvije sobe;
 2. motele na svaku sobu;
 3. kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
 4. sportske dvorane i igrališta s gledalištima na 18 sjedala i za jedan autobus na 400 mjesta;
 5. ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta;
 6. škole i predškolske ustanove, na jednu učionicu, odnosno za jednu grupu djece;
 7. bolnice, na tri kreveta ili dva zaposlena u smjeni;
 8. ambulante, poliklinike, domove zdravlja, socijalne ustanove i sl., na dva zaposlena u smjeni;
 9. vjerske građevine, na pet do 20 sjedala, ovisno o lokalnim uvjetima.
- 4) Na području Gornjeg grada i Kaptola i na dijelu Donjeg grada omeđenog Draškovićevom, željezničkom prugom, Runjaninovom, Frankopanskom, Ilicom i Mesničkom ulicom moguće je uplatiti za nedostajuća parkirališno-garažna mjesta koja nije moguće osigurati na parceli objekta za sve namjene osim stambene. Isto se odnosi i na područje izvan opisanoga u prethodnom stavku, a unutar visokokonsolidiranog područja označenog s 1.2. na kartografskom prikazu 4a.
- 5) Kod prenamjene i rekonstrukcije sagrađenih objekata, u središnjem dijelu grada, a unutar visokokonsolidiranog područja označenog s 1.1., 1.2. i 1.6. na kartografskom prikazu 4a. Urbana pravila, iznimno se omogućuje uplata za nedostatna parkirališna mjesta ukoliko se ne mogu osigurati na parceli objekta.
- 6) Iznimno, za građevine javne i društvene namjene u visokokonsolidiranom području označenom s 1.1., 1.2., 1.7. i 1.8. na kartografskom prikazu 4a. Urbana pravila, potreban broj PGM-a određuje se prema mogućnostima lokacije, uzimajući u obzir vrijednosti i ograničenja u prostoru.
- 7) Pri određivanju broja potrebnih PGM iznimno se mogu smanjiti normativi kod gradnje, dogradnje i nadogradnje objekata, i to:
 - a) u središnjem dijelu grada, u već sagrađenim dijelovima grada, vodeći pri tom računa o vrijednostima i ograničenim mogućnostima prostora pod uvjetom da se pri određivanju broja PGM može predvidjeti isto PGM za različite vrste i namjene objekata i različito vrijeme njihova korištenja,
 - b) u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,
 - c) u prostorima grada s objektima različitih namjena, vodeći pri tome računa o potrebnom broju PGM za objekte koji po namjeni trebaju veći broj PGM.

- 8) Postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti u druge sadržaje, a parkirališta samo iznimno, uz osiguravanje alternativnog smještaja vozila.
- 9) Gradnja javnih garaža nije moguća na prostoru Gornjeg grada i Kaptola i na prostoru omeđenom: ulicama Vlaškom, Bauerovom, Trgom Petra Krešimira IV., Hrvojevom, Borninom, Domagojevom, Branimirovom, Ul. Grgura Ninskog, južnim rubom Botaničkog vrta, Runjaninovom, Vodnikovom, Savskom, Ul. I. Kršnjavoga, Kačićevom i Ilicom, radi ograničenja motornog prometa u središtu grada.
- 10) U toj je zoni moguća gradnja garaža isključivo za potrebe stanovanja, i to prema normativu najviše 1GPM/1 stan.

2.3.4. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA (čl.85.)

2.3.4.1. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI (čl.86.)

Za potrebe Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba izrađen je popis prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju Zakona o zaštiti prirode. Obavljena je sistematizacija i prikaz u tabelama za dijelove prirode po kategorijama te kartografski prikaz.

Djelatnost zaštite prirode u Hrvatskoj zasniva se na odredbama Zakona o zaštiti prirode. Prema odredbama tog zakona priroda je kao cjelina pod zaštitom, samo određeni dijelovi žive i nežive prirode, koji su zbog znanstvene, kulturno-obrazovne, povijesne ili estetske vrijednosti od posebnog značenja za Hrvatsku, stavljaju se pod posebnu zaštitu.

Zakonom o zaštiti prirode uređen je sustav zaštite i cjelovitog očuvanja prirode kao sveukupnosti biološke i krajobrazne raznolikosti.

Suvremeni pristup zaštite temelji se na očuvanju prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih vrijednosti polazeći od pretpostavke sveobuhvatne, tj. integralne zaštite nedjeljivih elemenata graditeljske i prirodne, odnosno prostorne baštine.

Unutar obuhvata plana određene su:

- A Zaštićeni dijelovi prirode
- B Prirodna područja preporučena za zaštitu
- C Dijelovi prirode koji se štite mjerama GUP-a.

Unutar predmetnog obuhvata dijelovi prirode štite se mjerama GUP-a.

Uređenje i zaštita dijelova prirode koji se štite mjerama GUP-a određeni su čl.59. odluke.

- stručnom valorizacijom osigurat će se što kvalitetnija zaštita, održavanje i očuvanje pojedinačnog dijela prirode.

Uređenje parkovne arhitekture:

Uređenje parkovne arhitekture provodi se temeljem članaka 66. i 78. odluke o donošenju GUP-a.

Mjere očuvanja, zaštite i uređenja ostalih javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina i drugih neizgrađenih površina određene su i urbanim pravilima ove odluke.

Način zaštite, uređenja i korištenja park-šuma, zaštićenih krajolika, spomenika prirode i spomenika parkovne arhitekture određen je odredbama točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara ove odluke.

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode



(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)

PA- parkovna arhitektura

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4c) Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode

Unutar predmetnog obuhvata dijelovi prirode štite se mjerama GUP-a. (Smjernice za izradu UPU-a, čl.59.)

- zaštita kvalitetne zelene površine jugozapadnog dijela bloka, dječjeg igrališta i košarkaškog igrališta.

2.3.4.2. MJERE ZAŠTITE I OČUVANJA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA (čl.90. Odluke)

U Generalnome urbanističkom planu određen je način zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara provedbom mjera zaštite prema utvrđenom sustavu zaštite za određenu vrstu kulturnog dobra:

Opće mjere zaštite:

- Radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na kulturnom dobru, kao i u njegovoj neposrednoj blizini, odnosno koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnoga dobra, mogu se poduzimati uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.
- Gradnja i postavljanje uređaja alternativnih izvora energije, postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture, antenskih prihvata, uređaja za pasivno korištenje sunčeve energije i sl. na prostoru nepokretnoga kulturnog dobra moguće je jedino uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.
- Za urbanističke planove uređenja iz članka 99. ove odluke, koji se odnose na prostore nepokretnog kulturnog dobra, sukladno članku 56. Zakona o zaštiti i o čuvanju kulturnih dobara, nadležno tijelo izrađuje konzervatorsku podlogu koja sadrži opće i posebne uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara u području obuhvata plana.
- Za javne natječaje iz članka 99. ove odluke, koji se odnose na prostore nepokretnoga kulturnog dobra, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i o čuvanju kulturnih dobara, konzervatorske propozicije nadležnog tijela zaštite moraju biti ugrađene u program za provedbu natječaja.

1. Arheološka baština (članak 91.)

Ovim je planom obuhvaćena arheološka baština - arheološka područja i arheološki pojedinačni lokaliteti na prostoru obuhvata Plana.

Arheološka baština su vrijedna arheološka područja i arheološki pojedinačni lokaliteti na području kojih se pretpostavlja, odnosno očekuje ili je provedenim arheološkim istraživanjima i/ili slučajnim nalazima, pronađena vrijedna arheološka građa značajna za proučavanje kulturno-povijesnog kontinuiteta i duge naseljenosti prostora od prapovijesti, antike do srednjeg i novog vijeka.

Zbog velikog značenja arheološke baštine, ali i nužnih daljnjih arheoloških istraživanja ubiciranih arheoloških područja i pojedinačnih arheoloških lokaliteta, ovom konzervatorskom podlogom obuhvaćena je i evidentirana arheološka baština na području Plana.

1.a. Arheološko područje

Arheološko područje je prostor na kojem se, na temelju šireg povijesno-kulturološkog konteksta mogu očekivati arheološki nalazi.

Evidentirana arheološka područja na području obuhvata Plana:

Blato; Botinec; Čučerje - Gradina; Gornji grad, Nova Ves, Kaptol, Vlaška; Gračani - Gračanska cesta; Gračani - Isce; Ilica; Remete - Gradišće; Resnik; Savska cesta.

Mjere zaštite:

- pri izvođenju građevinskih radova koji zadiru u slojeve pod zemljom, a izvode se na prostoru koji je na kartama označen kao evidentirano arheološko područje, obavezan je arheološki nadzor nadležnog tijela;
- u slučaju arheološkog nalaza pri izvođenju radova oni se moraju prekinuti i o nalazu izvijestiti tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara;
- u slučaju arheološkog nalaza obvezno je provesti daljnja arheološka istraživanja uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- po potrebi izraditi plan istraživanja i zaštite arheoloških područja osobito onih gdje se mogu očekivati arheološki nalazi;
- za sve zahvate unutar granica zaštićenoga arheološkog područja potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.

2. Povijesna graditeljska cjelina (članak 92. Odluke)

Ovim su planom obuhvaćene zaštićene povijesne graditeljske cjeline na području Plana: zaštićena Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb te zaštićene povijesne graditeljske cjeline gradskih i seoskih naselja.

U postupku zaštite povijesnih graditeljskih cjelina provedena je valorizacija po principu očuvanosti i vrijednosti prostorne i graditeljske strukture te zoniranje područja kulturnog dobra na zone zaštite 'A' i 'B'.

Mjere zaštite povijesnih graditeljskih cjelina s ucrtanim prostornim međama kulturnog dobra i utvrđenim zonama zaštite 'A' i 'B', prikazane su na kartografskom prikazu 4d) Nepokretna kulturna dobra.

Zona zaštite "A"

Potpuna konzervatorska zaštita odnosi se na povijesnu graditeljsku cjelinu ili njezine dijelove koja sadrži iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni utvrđuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije, namjene i sadržaja prostora. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

Zona zaštite "B"

Djelomična konzervatorska zaštita odnosi se na dijelove povijesne graditeljske cjeline koja sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni, utvrđuju se zaštita i očuvanje osnovnih elementa povijesno-planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih građevina i drugih, za ukupnost određene povijesne graditeljske cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevine i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone dopuštaju se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije radi povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima, koji proizlaze iz suvremenih potreba.

Inventarizacija i kategorizacija građevinskog fonda na području povijesnih graditeljskih cjelina

Valorizacija građevnog fonda unutar zaštićenih povijesnih cjelina provodi se radi očuvanja građevina kao predmeta zaštite, koji prezentira prepoznatljivi povijesni identitet sredine, te da se primjenom odgovarajućih mjera zaštite i konzervatorskih propozicija stvore pretpostavke za optimalnu spomeničku prezentaciju kako same građevine tako i zaštićene prostorne cjeline.

Kao osnovno načelo utvrđeno je da je svaka povijesna građevina jedan od glavnih i bitnih elemenata u strukturi povijesnog prostora i nositelj njegovih specifičnih obilježja, čuvar i prezentant njegovih povijesnih karakteristika i ambijentalnih osobitosti, odnosno dokumentira i upotpunjuje povijesnu matricu grada.

Radi zaštite i očuvanja sveukupnih kulturno-povijesnih vrijednosti, povijesne matrice i identiteta prostora te povijesnih građevina, unutar zaštićenih povijesnih cjelina da bi se stvorili uvjeti za obnovu i afirmaciju tih vrijednosti, utvrđuje se:

Kategorizacija građevnog fonda:

Kategorija Z/A

Povijesne građevine koje su pojedinačno zaštićena kulturna dobra i građevine za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra.

Kategorija B0

Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku, te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini.

Kategorija B1

Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine.

Kategorija B2

Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja; građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti.

Kategorija C

Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline.

Kategorija D

Recentna produkcija koja ne podliježe konzervatorskom vrednovanju - građevine sagrađene od 70-ih godina 20. stoljeća.

Detaljne mjere zaštite provedene kategorizacije povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sadržane su u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio Elaborata Plana.

Kategorizacija građevnog fonda povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sustavno će se ugrađivati u konzervatorsku podlogu.

2. Povijesna graditeljska cjelina

Prostor pripada donjogradskoj blokovskoj strukturi i dio je Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb, za koju je rješenjem Ministarstva kulture, Klasa: 612-08/02-01/135, od 18. ožujka 2010., utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Hrvatske, broj Registra Z-1525 (Narodne novine 92/11) te se na istu primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

- Predmetna lokacija/blok nalazi se unutar sustava zaštite „A“

Zona zaštite 'A'

Potpuna konzervatorska zaštita odnosi se na povijesnu graditeljsku cjelinu ili njezine dijelove koja sadrži iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni utvrđuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije, namjene i sadržaja prostora. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

2.a. Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb

Povijesnu urbanu cjelinu Grad Zagreb kao kulturno dobro karakterizira povijesna slojevitost i različitost morfoloških, tipoloških, prostornih i ambijentalnih obilježja pojedinih predjela, te različitost stupnja vrijednosti i očuvanosti povijesne strukture.

S obzirom na navedena obilježja zonirana je Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, te su određeni sustavi zaštite:

'A'- Područje izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture

Primjenjuje se na prostorne i građevne strukture izraženih urbanističko-arhitektonskih, kulturno-povijesnih, pejzažnih ili ambijentalnih vrijednosti, naglašenog značenja za sliku grada, te s građevnom supstancom visoke spomeničke vrijednosti, koja kao graditeljsko nasljeđe Zagreba definira njegovu povijesnu urbanu matricu.

Ovim sustavom zaštite obuhvaćeni su:

- povijesna jezgra Gornjeg grada i Kaptola s povijesnim podgrađima i središnjim gradskim trgom, područje Nova Ves - Medvedgradska, područje Donjeg grada planirano i pretežno dovršeno do kraja 19. st., područja planske rezidencijalne izgradnje na podsljemenskom pobježju nastala krajem 19. stoljeća te između dvaju svjetskih ratova, područja nastala širenjem grada na istok krajem 19. i početkom 20. stoljeća te između dvaju svjetskih ratova, prostorna cjelina središnjega gradskog groblja Mirogoj, te prostorna cjelina Predsjednički dvori - vila Weiss.

Ovoj zoni odgovara režim potpune konzervatorske zaštite povijesne urbane strukture, pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja prostorne i građevne strukture, određene topografijom, povijesnom građevnom supstancom te raznolikošću namjena i sadržaja.

Zaštitu koja proizlazi iz spomeničkih svojstava povijesne urbane strukture, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, te pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara, potrebno je provoditi cjelovito, što podrazumijeva očuvanje i obnovu izvornih karakteristika, uklanjanje uzroka i posljedica ugroženosti te osiguranje optimalne spomeničke prezentacije kulturnog dobra.

Opći uvjeti zaštite:

- sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza te postojeće - očuvane povijesne parcelacije;
- sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima kao što su javna rasvjeta, zelenilo i hortikulturna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela te predvrtova i karakterističnih ograda;
- sprječavanje nadogradnje ili dogradnje pojedinih zgrada ili pak neprimjerenih adaptacija kojima se bitno mijenja izvorna arhitektonska zamisao;
- očuvanje karakterističnih rješenja krovova i sprječavanje bitnih promjena gabarita i oblikovanja, jer su dio autentičnoga arhitektonskog rješenja i mjerodavni kao peta fasada u karakterističnoj slici naselja;
- postojeću kvalitetnu gradnju u dvorištu bloka ili parcele, koja je izgrađena sukladno ranijim propisima, moguće je zadržati, a principom postupnosti treba omogućiti odgovarajuću rekonstrukciju i uklanjanje degradirajućih elemenata i sadržaja;
- nije dopuštena ugradnja graditeljskih elemenata i opreme koja nije u skladu s autentičnim elementima gradnje;
- u naseljima ili dijelovima naselja, kao i u potezima koji su zatečeni kao devastirani ili nedovršeni, moguća je interpolacija i gradnja zamjenskih objekata, uz poštivanje mjerila i ostalih lokalnih uvjeta te uz prethodnu valorizaciju lokacije;
- za novu gradnju kao i za uređivanje gradskih trgova, preporuča se provedba javnog natječaja;
- za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.
- za sve kompleksne zahvate uređenja pojedinih blokova na području Donjeg grada kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura/morfologija bloka potrebno je izraditi urbanistički plan uređenja.
- Za sve kompleksne zahvate uređenja na području zone "A" Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb kojima se bitno mijenja prostorna i građevinska struktura/morfologija potrebno je izraditi detaljne konzervatorske propozicije i studije bloka.

Posebni uvjeti zaštite za područje 2. DONJI GRAD, prema grafičkom prikazu:

Na području povijesnoga gradskog središta kao potpuno morfološki i strukturalno definiranom prostoru, svi zahvati u prostoru i graditeljskoj strukturi uvjetovani su obvezom poštivanja i afirmacije vrijednosti prostora - elemenata urbanog koncepta i povijesne matrice, povijesne graditeljske strukture, te uklapanja zahvata u takav povijesno uvjetovani ambijent.

Karakteristični elementi urbanog koncepta i povijesne matrice:

- obveza očuvanja karakteristične mreže komunikacija, trgova, trgova-parkova i perivoja, njihovih trasa, izvornog formata i fizionomije, nivelete, regulacijske i građevne linije, parterne i hortikulturne obrade, te svih elemenata vrijedne povijesne urbane opreme;
- obveza očuvanja prostornih i funkcionalnih žarišta i simbola kontinuiteta života, te povijesne organizacije prostora;
- obveza očuvanja karakterističnih, do danas očuvanih, prostornih jedinica - insula i blokova, očuvanjem njihova formata, morfologije, dimenzije, građevne linije, karakteristične parcelacije i organizacije prostora, mjerila i dispozicije objekata, parternog uređenja slobodnih površina i kvalitetnog zelenila;
- zaštita karakterističnog mjerila - visine izgradnje, radi očuvanja homogenosti strukture i povijesne slike grada, posebno raznolikosti visina uličnih građevina, što pretpostavlja da se pri interpolacijama i rekonstrukcijama treba slijediti pretežito/karakteristično mjerilo područja odnosno ambijenata, te uklapanje u određeni povijesni ambijent tako da se održi čitljivost povijesne matrice;
- obveza očuvanja i sanacije pojedinačnih kulturnih dobara;
- obveza očuvanja, obnove i sanacije objekata povijesne graditeljske strukture koja je po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, povijesni sloj izgradnje kao nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora;
- mogućnost rekonstrukcije i sanacije objekata koji nemaju navedena obilježja povijesne graditeljske strukture vrijedne očuvanja, radi povećanja kvalitete objekata i njihove uklopljenosti u povijesni ambijent;
- nije dopušteno uklanjanje pojedinačnih kulturnih dobara te građevina koje su po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, povijesni sloj gradnje vrijedan očuvanja kao nositelj i prezentant prostornih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora. Iznimno, takav zahvat moguć je isključivo prema uvjetima iz članka 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te uz detaljnu valorizaciju arhitektonsko-oblikovnih i graditeljskih obilježja građevina;
- mogućnost i obvezu uklanjanja objekata bez arhitektonskih vrijednosti i bez bitnoga ambijentalnog ili funkcionalnog značenja u povijesnoj strukturi Donjeg grada, odnosno koji predstavljaju izrazitu degradaciju povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostora.

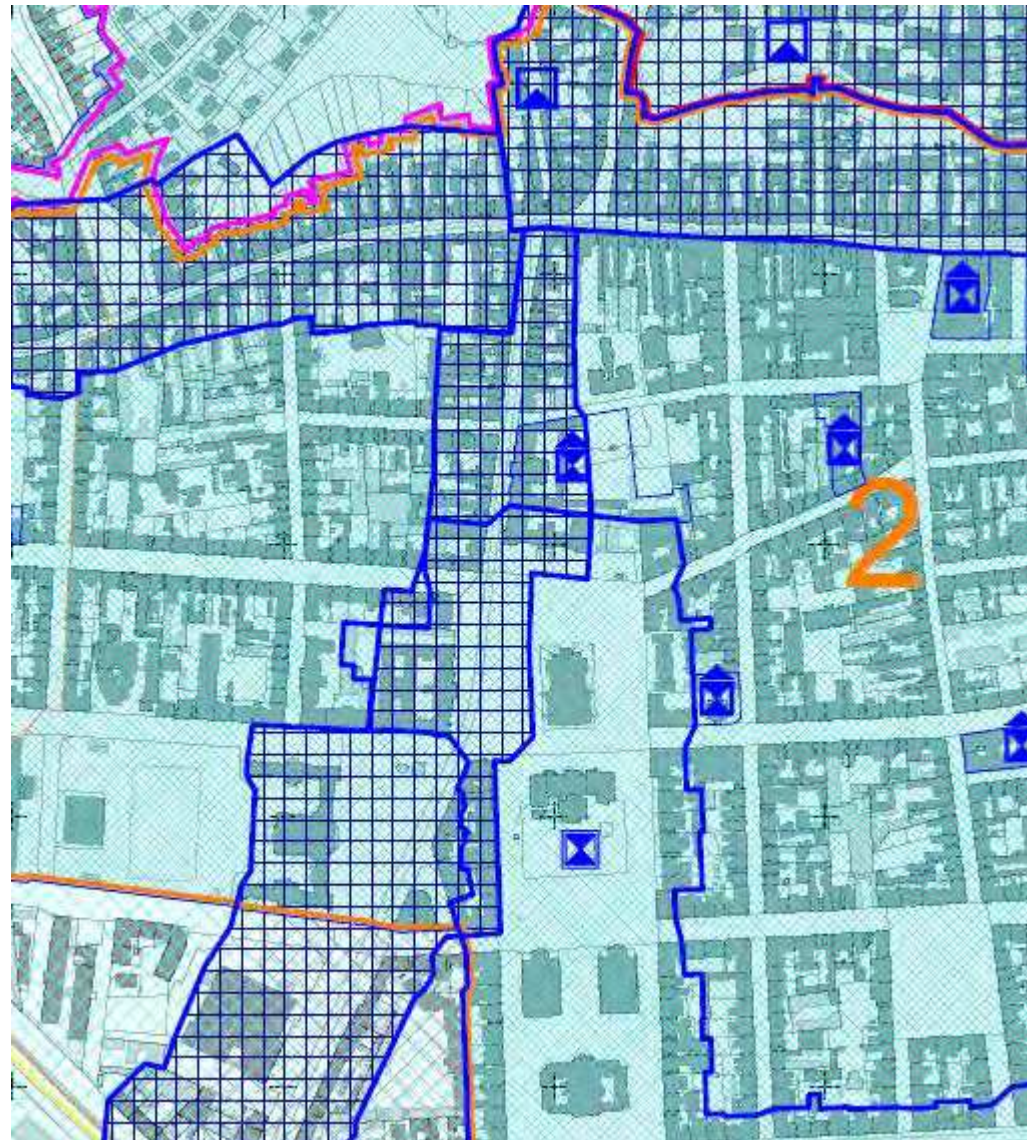
Gradnja novih objekata

- nova odnosno zamjenska izgradnja, kao interpolacija u potezu definiranom povijesnom graditeljskom strukturuom koja posjeduje spomenička obilježja, odnosno koja kao povijesni sloj izgradnje upotpunjuje povijesnu fizionomiju prostora ili tvori segmente specifične ambijentalnosti; treba u svim elementima - morfološki, mjerilom i gabaritim biti u skladu s povijesnim i ambijentalnim obilježjima lokacije - uličnog poteza, odnosno bloka; i kvalitetno arhitektonsko ostvarenje;
- za novu gradnju, potrebno je provesti javni natječaj;
- na perimetru (obodu) bloka mogućnost gradnje novih objekata, odnosno zamjenske gradnje, određena je kao:
- mogućnost popunjenja neizgrađenih građevnih parcela,
- zamjena dotrajalih i nekvalitetnih građevina koje nemaju utjecaja na fizionomiju prostora, ili kao cjelovit rekonstrukcijski zahvat prostorne jedinice - bloka, radi povećanja njihove prostorne, graditeljske i sadržajne kvalitete; uz obvezu očuvanja postojeće i dovršenja karakteristične koncepcije, morfoloških i strukturalnih obilježja i mjerila bloka - poteza, poštivanja karakteristične zatečene parcelacije; te kao kvalitativni doprinos i afirmacija sveukupnih vrijednosti prostora;
- unutar prostora bloka, radi dovršenja nedefiniranih ili sređivanja degradiranih obilježja prostora ili zatečene graditeljske strukture, moguće je interpolirati nove građevine koje svojim volumenom, pozicijom i oblikovanjem, afirmiraju postojeće i stvaraju nove kvalitete, elemente uređenja i oblikovanja prostora; pri čemu ti volumeni svojim gabaritima i oblikovanjem ne smiju onemogućiti percepciju povijesnoga ambijenta neposredne okoline i optimalnu spomeničku prezentaciju povijesne strukture;
- blokovi: Martičeva - Smičklasova - Trg žrtava fašizma - Tomašićeva, blok Cesarčeva, Preradovićeva - Hebrangova - Gajeva - Berislavićeva, Žerjavićeva - Gundulićeva - Hebrangova - Preradovićeva - Trg P. Svačića, Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva, Dalmatinska - Frankopanska - Prilaz Gj. Deželića - Medulićeva, Ilica - Kačićeva - Prilaz Gj. Deželića - Medulićeva, Klaićeva - Krajiška - Prilaz Gj. Deželića - Primorska, Ilica - Gundulićeva - Varšavska - Frankopanska, Ilica - Preobraženska - Trg P. Preradovićeva - Varšavska - Gundulićeva, Trg bana Jelačića - Praška - Teslina - Gajeva, Trg bana Jelačića - Petrinjska - Amruševa - Trg N. Š. Zrinskog - Praška, Frankopanska - Varšavska - Gundulićeva - Masarykova - Trg m. Tita, Gundulićeva - Varšavska - Trg P.

Preradovića - Preradovićeve - Masarykova, Bogovićeve - Gajeva - Teslina - Preradovićeve, Teslina - Gajeva - Berislavićeve - Preradovićeve, Vlaška - Vončinina - Rubetićeve - Schlosserove stube, određeni su za prioritarnu izradu detaljnih konzervatorskih propozicija i studija bloka.

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

4d) Nepokretna kulturna dobra



(izvadak iz GUP-a grada Zagreba)

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4d) Nepokretna kulturna dobra

Predmetni obuhvat dio je Povijesne graditeljske cjeline, unutar sustava A. - Područje izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture

Gradnja visokih objekata (viših od 9 etaža) nije dopuštena:

- na prostoru sjeverno od željezničke pruge, između Trga Francuske Republike na zapadu i Heinzelove na istoku, uz iznimku prostora Bloka Badel, i bloka Kršnjavoga - Savska - Jukićeve, za koje će se parametri gradnje definirati konzervatorskim propozicijama za program natječaja, odnosno posebnim uvjetima;
- unutar prostornog koridora Središnje osi, između zgrade NSK i Trnjanske ulice, odnosno unutar vizurnih linija Most slobode, crkva sv. Marka i Most slobode, Katedrala;
- unutar prostornog koridora Savske ceste, odnosno između vizurnih pravaca Jadranski most, crkva Krista Kralja na Mirogoju, te Jadranski most i Ilički neboder;

- radi očuvanja i afirmacije urbane morfologije i matrice, isto se odnosi i na prostor uz Ulicu grada Vukovara unutar koridora definiranih postojećim građevinskim pravcima objekata Vukovarska 35 (arh. Galić), na sjeveru i Vukovarska 52 (arh. Fabris) na jugu;
- u preostalom prostoru omogućava se gradnja visokih objekata pozicioniranih, u pravilu, uvučeno od postojećih građevnih pravaca, s tim da je s obzirom na mogući utjecaj na okolnu izgradnju i vizure na središnji dio povijesne jezgre, pozicija, format i volumen takve izgradnje uvjetovan obvezom prethodne detaljnije analize svake pojedine lokacije.

Rekonstrukcije - adaptacije, nadogradnje i dogradnje na povijesnoj graditeljskoj strukturi

Rekonstrukcije - adaptacije

- Rekonstrukcije - adaptacije građevina potrebno je provoditi radi sanacije, uređenja i optimalne prezentacije izvornih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostorne i graditeljske strukture; uklanjanja degradirajućih elemenata i sadržaja; maksimalnog očuvanja izvorne namjene; te uspostave onih namjena koji doprinose afirmaciji vrijednosti građevine i ambijenta.
- Adaptacije tavana
 - na prostorima, potezima, ambijentima i karakterističnim povijesnim prospektima grada, na građevinama koje svojim krovstima određuju fizionomiju prostora, sliku trga ili ulice, te na pojedinačnim kulturnim dobrima, nisu dopuštene adaptacije i prenamjene kojima se bitno utječe na integritet povijesne strukture i mijenja izražajnost i izvornost krovne konstrukcije,
 - na ostalim građevinama mogućnost adaptacije uvjetovana je obvezom očuvanja postojećeg/izvornog gabarita, tipa, konstruktivnih i oblikovnih elemenata krovišta, te omogućavanjem građevinske sanacije i seizmičke zaštite građevina.
- Adaptacije karakterističnih etaža
 - adaptacije su moguće u okvirima koji omogućavaju očuvanje izvornoga karakterističnoga tlocrtnog koncepta i konstrukcije, graditeljsko-oblikovnih i obrtničkih karakteristika i materijala interijera.
- Adaptacije prizemlja i podruma
 - nisu dopuštene adaptacije i prenamjene prizemlja i podruma u poslovne prostore namjena kojih nije primjerena spomeničkoj i ambijentalnoj vrijednosti prostora i graditeljske strukture (skladišta, autolimarije, građevinske bravarije i sl.),
 - u uličnim i dvorišnim građevinama moguće su adaptacije i prenamjene prizemlja i podruma u lokale namjena kojih je primjerena gradskom središtu, uz uvjet da se očuvaju karakteristična izvorna graditeljska i oblikovna obilježja prostora (konstrukcija, pročelje), te uz primjenu materijala i oblikovnih elemenata koji korespondiraju s tradicijskim elementima gradnje i nemaju bitnog i trajnog utjecaja na integritet povijesne strukture i ambijentalne vrijednosti; isto se odnosi i na rješenje reklamnih natpisa,
 - ulaze u te prostore osigurati iz veže, hodnika ili dvorišta pripadajućeg objekta, a izvedbom ulaza ne smiju se degradirati arhitektonsko-oblikovna i graditeljska obilježja građevine, posebno pročelja,
 - nije dopušteno rastvaranje uličnih pročelja kao i intervencije u plohi pločnika - pješačkih površina (usijecanja, gradnja prilaznog stubišta i sl.) radi izvedbe ulaza u te prostore,
 - u potpunosti treba očuvati i u maksimalnoj mjeri omogućiti prezentaciju izvornoga konstruktivnog sustava (svođene konstrukcije podruma i prizemlja).

Nadogradnje

- nisu dopuštene nadogradnje pojedinačnih kulturnih dobara i povijesne graditeljske strukture koja je po oblikovnoj dovršenosti, arhitektonskim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima povijesni sloj izgradnje kao nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti te u bitnome određuje fizionomiju prostora,
- nadogradnje kao mogući oblik intervencije prihvatljive su na pojedinim nižim građevinama koje su uokvirene višom izgradnjom, a same ne posjeduju značajna i kvalitetna arhitektonsko-graditeljska obilježja određenoga povijesnog sloja izgradnje. U slučaju nadogradnje potrebno je ostvariti oblikovnu usklađenost nadograđene etaže s ukupnim volumenom objekta i ambijentalnim osobitostima predjela.

Dogradnje

- nisu dopuštene dogradnje kojima se bitno mijenja izvorna/zatečena koncepcija i definirani gabariti građevine,
- iznimno, dogradnja kao oblik intervencije moguća je na temelju detaljnog elaboriranja stanja i potreba za očuvanje vitalnih funkcija građevine i kvalitete stanovanja.

Promet

- radi prometnog rasterećenja prostora potrebno je maksimalno reducirati mogućnost parkiranja na javnim površinama, posebno tamo gdje je onemogućeno pješačko komuniciranje, oko glavnih povijesnih žarišta, reprezentativnih građevina i prostora, koji su nositelji identiteta prostora.

3. IZGRAĐENA STRUKTURA I STANJE U PROSTORU

3.1. Izgrađena struktura

Postojeća izgradnja na predmetnoj lokaciji uz pojedinačna kulturna dobra (Ilica 49 i 55) valorizirana je kao graditeljska struktura osobitih vrijednosti, te je u vrlo maloj mjeri moguće planirati novu gradnju na perimetru bloka (iznimka, Dalmatinska 4). Prostor je dio Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb sustava zaštite A, za koju je rješenjem Ministarstva kulture, Klasa: 612-08/02-01/135, od 18. ožujka 2010., utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Hrvatske, broj Registra Z-1525 (Narodne novine 92/11) te se na istu primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Čitav blok **Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva** čine pretežito ugrađeni dvokatni objekti (P+2) pretežito starijeg stambenog fonda koji datiraju od 1864. do 1900. godine. Najmlađa građevina je Ilica 49, Matice hrvatskih obrtnika iz 1936. godine, visine P+6 do P+8 na uličnoj do P+ 3 na dvorišnoj strani unutar koje se nalaz restoran s otvorenom terasom (pivnica "Medvedgrad"). Ulične građevine su okarakterizirane kao vrijedni građevni fond vrijedan daljnjeg očuvanja uz potrebnu sanaciju. Posebna karakteristika bloka je što sadrži u svojoj unutrašnjosti slobodan, zeleni prostor s visom vegetacijom dostupan javnosti.

Od javnih i društvenih objekata ističe se Kazalište Gavela, Frankopanska 10, čija se visina kraće od P+2 na uličnoj do P+5 na dvorišnoj strani, Ugostiteljsko obrazovni centar, Frankopanska 8, zatim zgrada u korištenju Arhitektonskog fakulteta (dizajn), Frankopanska 12., zatim zgrada javne namjene (bivša zgrada „Narodne tehnike „) danas Hrvatska zajednica tehničke kulture i Hrvatskog zrakoplovnog saveza u centralnom dijelu dvorišta visine P+2. Unutar bloka nalazi se opremljeno dječje igralište (za djecu uzrasta do 6 godina) i jedno košarkaško igralište (na k.č. 2065/1) na koja je moguće pristupiti iz Dalmatinske ulice 12 i iz Ilice 53.

- Unutar dvorišta u jugoistočnom dijelu postoji sklonište (poluukopano). Površina nadzemnog dijela skloništa je ozelenjena niskim i visokim zelenilom i čini integralni dio zelene površine unutar bloka. Prema dobivenim podacima iz nadležnog ureda sva javna skloništa dana su na upravljanje jedinicama lokalne samouprave, dakle, na upravljanje Gradu zagrebu. Na pismeni upit o vezano na predmetno sklonište nismo dobili podatke o korištenju (u tijeku pripreme ovog elaborata). Prema iskazu stanovnika (prilikom obilaska terena) sklonište nije korišteno za sklanjanje stanovništva u tijeku Domovinskog rata. Godina izgradnje skloništa nije utvrđena, ali se pretpostavlja da je izgrađeno za vrijeme Drugog svjetskog rata.

- Garaža u javnom korištenju „Park“ nalazi u Ilici 45, u dvorištu (nadzemna-polumontažna, kapaciteta 125 PM). Ulični objekt i dvorišna krila u Ilici 45 nedavno su rekonstruirana - nadograđena i prenamijenjena u hotel „Park“ (4****).

Izgrađenost građevnih čestica unutar bloka kreće se od 57% do 100 % .

3.2. Karakteristike terena

Teren je pretežito ravan s blagim padom od sjevera prema jugu. Prema očitavanju s topografsko katastarske podloge kota terena je na oko 120,00 m.n.v., s iznimkom na dijelu skloništa kota terena je viša 120,60 m.n.v. Prema podacima preliminarne seizmičke mikrorajonizacije na ovom području moguće je očekivati potrese do 8,0-8,5 stupnjeva MCS skale. Visoka podzemne vode nalaze se na dubini od oko 6m.

3.3. Promet

Prometnice svojim profilom omogućavaju kvalitetan pristup i odvijanje kolnog i pješačkog prometa.

Širina Ilice iznosi oko 15,0 m (južni nogostup/pločnik je promjenjive širine i kreće se od 2,0m na zapadnom dijelu do 5,0m na istočnom dijelu odnosno tramvajskoj stanici dok je sjeverni pločnik ujednačene širine i iznosi oko 3,3m).

Širina Frankopanske oko 15,0m (zapadni pločnik je širine oko 2,3m dok je istočni širi i kreće se oko 3,5m)

Širina Dalmatinske oko 13,0m (sjeverni pločnik je širine oko 2,2m dok je južni oko 2,3m)

Širina Medulićeve oko 13,0m (istočni pločnik je širine oko 2,6m a zapadni oko 2.8m)

Promet u mirovanju nije zadovoljavajuće riješen. Osim javne garaže odnosno garaže u javnom korištenju (kapaciteta 125 PM) u dvorištu-Ilica 45, parkiranje se vrši na kolniku Dalmatinske i Medulićeve ulice. Osim navedenog, parkiranje se vrši neorganizirano u dvorištima koja imaju spoj na javnoprometnu površinu preko kolnog ulaza /veža u Dalmatinska 12, u dopodnevnom satima smješteno cca 14 automobila i ispod terase restorana cca 4 automobila, u Dalmatinskoj 8, smješteno je cca 6 automobila, u dvorištu Ilice 53, nalazi se 5 garaža sagrađenih od privremenih materijala, a unutar samog dvorišta smješteno je još oko 5 automobila. U dvorištu Ilice 55, smješteno je oko 6 automobila. U dvorištu Ilice 47, smješteno je oko 12 automobila.

3.4. Komunalna infrastruktura

U koridoru ulica nalaze se svi vodovi potrebni za priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu odvodnje, vodoopskrbe, elektroopskrbe, telefona i plinoopskrbe, te se omogućava priključenje na istu prema detaljnim uvjetima koje će utvrditi nadležne ustanove.

- kanalizacija (u Ilici profil 60/90cm, Frankopanskoj 60/90cm, Dalmatinskoj 60/90cm i Medulićevoj 60/90cm)

- vodovod (u Ilici je položen \varnothing 250mm, Frankopanskoj su položeni dva cjevovoda \varnothing 350 i \varnothing 250 , Dalmatinsko \varnothing 80 i Medulićevoj \varnothing 105mm.)

- plinovod (niskotlačni plinovod nalazi se u svim kontaktnim prometnicama)

- DTK (nalazi se u Ilici uz južnom pločniku, Frankopanskoj u zapadnom pločniku, Dalmatinskoj u sjevernom i južnom pločniku i u Medulićevoj ulici)

- elektroopskrba (prostor je opskrbljen električnom energijom i u tu su svrhu izgrađene četiri TS pod brojem 8, 35, 74 i 1851).

3.5. Zelenilo

Na predmetnoj lokaciji postoji vrijedno zelenilo, koje se štiti odrednicama GUP-a stoga je isto potrebno i nadalje štiti odnosno zadržati uz moguću i potrebnu valorizaciju.

3.6. Stanovništvo i stanovi (izvor: popis 2011., DZS)

KONTINGENTI STANOVNIŠTVA U GRADSKOJ ČETVRTI DONJI GRAD, POPIS 2011.

	Ukupno	0 – 6 godina	0 - 14 godina	0 - 17 godina	0 - 19 godina	Žene u fertilnoj dobi		Radno sposobno stanovništvo (15 – 64 godine)	60 i više godina	65 i više godina	75 i više godina	Prosječna starost	Indeks starenja	Koefficient starosti
						Svega (15 - 49 godina)	od toga 20 - 29							
GRAD ZAGREB	790 017	56 048	116 059	140 060	156 901	-	-	537 188	186 560	136 770	60 326	41,6	118,9	23,6
muškarci	369 339	28 699	59 614	71 920	80 480	-	-	256 524	75 112	53 201	20 951	39,6	93,3	20,3
žene	420 678	27 349	56 445	68 140	76 421	191 848	53 040	280 664	111 448	83 569	39 375	43,3	145,8	26,5
DONJI GRAD	37 024	1 768	3 583	4 405	5 039	-	-	24 614	12 119	8 827	4 624	47,2	240,5	32,7
muškarci	16 334	913	1 853	2 260	2 591	-	-	11 424	4 519	3 057	1 340	44,0	174,4	27,7
žene	20 690	855	1 730	2 145	2 448	7 991	2 325	13 190	7 600	5 770	3 284	49,6	310,5	36,7

Gradska četvrt - Mjesni odbor ¹⁾	Površina ²⁾ , km ²	Stanovnici			Broj stanovnika na km ²	Privatna kućanstva		Stanovi	
		ukupno	muškarci	žene		ukupno	od toga: obiteljska	ukupno	stanovi za stalno stanovanje
GRAD ZAGREB - ukupno	641,32	790 017	369 339	420 678	1 232	303 441	209 430	384 333	373 538
Donji grad	3,02	37 024	16 334	20 690	12 260	16 616	9 673	23 397	21 571
1. "Andrija Medulić"	0,17	2 193	930	1 263	12 900	893	559	1 192	1 100
2. "August Šenoa"	0,28	2 684	1 245	1 439	9 586	1 161	706	1 650	1 501
3. Cvjetni trg	0,21	2 156	959	1 197	10 267	983	578	1 562	1 307
4. "Hrvatski narodni vladari"	0,17	1 809	683	1 126	10 641	664	377	1 002	858
5. "Knez Mislav"	0,20	2 882	1 296	1 586	14 410	1 294	784	1 757	1 565
6. "Kralj Petar Svačić"	0,25	2 790	1 278	1 512	11 160	1 189	755	1 766	1 556
7. "Kralj Zvonimir"	0,35	5 052	2 219	2 833	14 434	2 472	1 310	3 669	3 523
8. "Matko Laginja"	0,10	2 772	1 220	1 552	27 720	1 375	727	1 834	1 774
9. "Mimara"	0,48	2 267	967	1 300	4 723	863	506	1 155	1 068
10. "Nadbiskup Antun Bauer"	0,09	2 114	965	1 149	23 489	939	576	1 238	1 180
11. "Pavao Šubić"	0,15	2 524	1 110	1 414	16 827	1 198	688	1 592	1 518
12. "Petar Krešimir IV"	0,17	1 849	818	1 031	10 876	876	495	1 167	1 129
13. "Petar Zrinski"	0,25	4 030	1 784	2 246	16 120	1 890	1 103	2 539	2 421
14. Zrinjevac	0,15	1 902	860	1 042	12 680	819	509	1 274	1 071

(Izvor: popis 2011., DZS)

Unutar bloka -19, prema procjeni živi oko 700 stanovnika u 305 stambenih jedinica. Valja istaknuti da je broj stanovnika u opadanju od popisa 2001. do 2011. godine od 10%-20%.

3.7. Poslovni prostori i apartmani

- Poslovni prostori: unutar bloka registrirano je 239 poslovnih prostora (podaci dobiveni iz GSKG)

Vidi grafički prikaz H-POSTOJEĆE STANJE 1. NAMJENA I KATNOST i 2. LOKALI

- Unutar bloka ima registriranih 13 apartmana (ukupni kapacitet 68 kreveta)

(podaci dobiveni iz baze GIS-a, DZS-a i TZ grada Zagreba podaci o apartmanima)

3.8. Rezultati procjene oštećenja građevina nakon potresa u Zagrebu (22.03.2020.)

Na prostoru bloka zabilježena su znatna oštećenja (prijavljeno je 61 oštećenje) od toga su 42 prijave označene privremeno neuporabljive i neuporabljive (žuto/crveno.) Neuporabljiva su 4 objekta (Ilica 57, Ilica 47/3, Frankopanska 6 i Frankopanska 10). Privremeno neuporabljiva su 22 objekta, uporabljivih 11 objekata dok za preostale objekte nije bilo prijava šteta.

Na perimetru bloka nalazi se ukupno 33 objekta od kojih 10 nije pretrpjelo znatna oštećenja i uporabljivi su i to: uz Ilicu 3 objekta, Frankopansku 1 objekt, Dalmatinsku 4 objekta i Medulićevu 2 objekta). Ostali objekti na perimetru bloka su oštećeni i privremeno neuporabljivi dok za dva objekta nisu prijavljena oštećenja (Ilica 45 – nedavno uređena zgrada hotela „Park“ i Frankopanska 12). Vidi grafički prikaz [G] PROCJENA OŠTEĆENJA NAKON POTRESA, 2. REZULTATI PROCJENE LIPANJ 2020.

4. PROGRAMSKE PROPOZICIJE I SMJERNICE (koje proizlaze iz GUP-a)

Zadržavanje mješovite pretežito poslovne namjene bloka; zadržavanje i uređenje kazališta i okolnog prostora s pješačkom vezom prema Ilici; revitalizacija dvorišta prenamjenom u prostore javnog korištenja - trgovine, ugostiteljstvo, kultura i slično; rekonstrukcije, rušenje i nova gradnja uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina; prolazi kroz blok - otvoreni i natkriveni; zaštita dječjeg i košarkaškog igrališta i kvalitetne zelene površine jugozapadnog dijela bloka; najveći ki uskladiti s

pretežitim ki bloka; visina prema detaljnim pravilima članka 59.; uz obveznu i prioritetnu izradu detaljne konzervatorske podloge ili studije bloka.

Prostorno pripada donjogradskoj blokovskoj strukturi i dio je Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb, za koju je rješenjem Ministarstva kulture, Klasa: 612-08/02-01/135, od 18. ožujka 2010., utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Hrvatske, broj Registra Z-1525 (Narodne novine 92/11), te se na istu primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Za predmetni blok izvršena je kategorizacija građevnog fonda (Konzervatorske podloga-izmjena i dopuna, 2015) u slijedećim kategorijama:

Kategorija Z/A

Povijesne građevine koje su pojedinačno zaštićena kulturna dobra (Z) i građevine za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra (A).

Kategorija B0

Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku, te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini.

Kategorija B1

Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine.

Kategorija B2

Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja; građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti.

Kategorija C

Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline.

Kategorija D

Recentna produkcija koja ne podliježe konzervatorskom vrednovanju - građevine sagrađene od 70-ih godina 20. stoljeća.

Detaljne mjere zaštite provedene kategorizacije povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sadržane su u točki 2.3.5. ovog elaborata.

Kategorizacija građevnog fonda povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sustavno se ugrađuje u konzervatorsku podlogu.

Gradnja unutar bloka, moguća je uz obavezu očuvanja temeljnih obilježja urbanističkog koncepta i tipologije gradnje donjogradskog bloka, što podrazumijeva:

- ugrađeni tip gradnje u uličnoj fronti

- najveća dubina i visina nove gradnje određena je i gabaritima okolne postojeće izgradnje (visine vijenca i sljemena susjednih zgrada), uz mogućnost gradnje uvučene etaže, te mogućnost strukturiranja dvorišnog volumena

- uvučavajući osobitosti mikrolokacije - karakter okolne dvorišne izgradnje

- svaka nova gradnja treba uspostaviti kvalitetni prostorni i vizualni odnos primjeren prostoru.

5. PROSTORNE MOGUĆNOSTI

5.1. Urbanističke propozicije i posebni zahtjevi

5.1.1. Granica obuhvata

Granica obuhvata naznačena je na grafičkim prikazima i odgovara u cijelosti površini bloka (oko 3,2 ha).

5.1.2. Građevna čestica

- površina ulične građevne čestice u pravilu je postojeća;

- u granicama Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba sustava zaštite A, ne mogu se spajati građevne čestice uz ulicu, osim za javnu namjenu;

- u sklopu cjelovitog rješenja uređenja i sanacije prostora bloka omogućava se promjena oblika i veličine, odnosno dubine uličnih građevnih čestica ("skraćivanje" ili "produženje");
- u unutrašnjosti bloka moguća je promjena oblika i veličine građevne čestice;
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%, najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%, osim za građevine javne i društvene namjene; u blokovima najužega gradskog središta (označeno na grafičkom prikazu 4a-Urbana pravila) moguća je i veća izgrađenost građevne čestice, ali ne veća od 80%, u cilju javnog korištenja unutrašnjosti bloka i stvaranja javnih pješačkih površina i prolaza;
- najveći GBP ulične gradnje uskladiti s pretežitim GBP uličnog poteza;
- najveći k_i ulične građevne čestice uskladiti s pretežitim k_i poteza ili bloka, ali ne može biti veći od 3,0 nadzemno, osim za javnu i društvenu namjenu ;
- dubinu ulične građevine ili dvorišnih krila uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza; dvorišna krila ugrađenih građevina ne mogu biti udaljenja manje od međe postojećih dvorišnih udaljenosti krila susjedne građevine ali ne manje od 3m;
- najveću visinu ulične građevine uskladiti s pretežitom visinom u ulici;
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida, iznimno, za građevine javne i društvene namjene četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz uvjet zadržavanja pretežite visine u odnosu na blok;
- iznimno, dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine uz koju se prislanja;
- parkirališna mjesta za stambenu uličnu i dvorišnu gradnju osigurati u pravilu u bloku, prioritet podzemno, i to najviše 1 PGM/1 stan;
- građevni pravac ulične građevine je postojeći, osim kad se zadržava postojeće kvalitetno zelenilo;
- ulične građevine su ugrađene, osim, iznimno, ako je razmak potreban prema lokalnim uvjetima; razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca;
- **rekonstrukcija** se izvodi prema pravilima za novu gradnju;
- **prigodom** rekonstrukcije i gradnje nove građevine umjesto postojeće postojeći parametri veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja, osim za izgradnju dizala.

5. 1. 3. Smještaj građevine

Novu uličnu građevinu planirati na ugrađen način (interpolacija), a dvorišne prema uvjetima za dvorišnu gradnju (razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca);

5.1.4. Izgrađenost građevne čestice

Najveća nadzemna izgrađenost građevne čestice je 80% u cilju javnog korištenja unutrašnjosti bloka i stvaranja javnih pješačkih površina i prolaza.

-Izgrađenost građevne čestice određena je kao odnos tlocrtne površine svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima, a tlocrtna površina je površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih nadzemnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključujući nadzemni dio podzemne etaže, nadstrešnice i terase u prizemlju, kad su one konstruktivni dio podzemne etaže)

-građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk i uvučeni kat) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama, a koja se izračunava prema posebnom propisu.

5.1.5. Obavezni građevinski pravac

Obavezni građevinski pravac ulične građevine je postojeći.

5.1.6. Namjena građevine/a- poslovna namjena treba biti zastupljena s više od 50% ukupnog, nadzemnog GBP-a na nivou zone odnosno bloka.

5.1.7. Način gradnje

-Uz ulični potez Dalmatinske moguća je gradnja ugrađene građevine (interpolacija) između kućnog broja 2 i 6.

-U dvorišnom dijelu moguća je gradnja samostojećih, poluugađenih i ugrađenih građevina.

5.1.8. Visina građevine

Visina nove ulične građevine može iznositi najviše Po+P+4 etaže, najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida.

- visina etaže-maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda, iznosi: za stambene etaže do 3,5m (izuzev potkrovlja oblikovanog kosim krovom),
- za poslovne etaže (uredi) do 4,0m,
- iznimno, za osiguranje kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi do 4,5m.
- potkrovlje oblikovano kosim krovom može imati najveću visinu nadozida 120 cm. Maksimalni nagib kosog krova može iznositi 35°.
- etaže građevine mogu biti i više od navedenih, ukoliko to zahtjeva namjena građevine,

5.1.9. Dubina građevine

Pretežita dubina građevine uz ulicu određuje se u odnosu na pretežitu dubinu uličnog poteza.

5.1.10. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice

Najveći koeficijent iskoristivosti ulične građevne čestice je **kin=3,0**

5.1.11. Zadržavanje postojećih građevina

Postojeće vrijedne građevine (sukladno izvršenoj kategorizaciji i daljnjem vrednovanju) obavezno zadržati uz mogućnost nužne sanacije i rekonstrukcije, sve sukladno konzervatorskoj podlozi.

5.1. 12. Unutrašnjosti bloka

Prilikom programiranja sadržaja potrebno je afirmirati unutrašnjost dvorišta (u većoj mjeri osigurati javno korištenje unutrašnjosti bloka), kroz predlaganje javnih sadržaja, pješačkih površina i prolaza, uklanjanje i zamjena gradskog tkiva koje nije adekvatno odnosno ne doprinosi urbanitetu.

5.1.13. Promet

Garažno parkirališne potrebe utvrđuju se na osnovu predviđenih sadržaja u skladu s odredbama Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba i prostornih mogućnosti.

Unutar blokova Donjeg grada moguća je izgradnja garaža samo za potrebe stanovnika bloka kapaciteta do maksimalno 100 PM (osim za prostore obuhvata UPU-a kada je u programskim smjericama određeno drugačije), maksimalne dubine 2 (dvije) podzemne etaže, i to prema normativu najviše 1 PGM/1 stan. Odobravanju gradnje garaža, prethodi izrada prometne studije kojom se utvrđuje prometna usklađenost s užom (blok) i širom zonom obuhvata (kontaktni blokovi);

Kolni pristup u podzemnu garažu treba biti organiziran sa parcele, na način da se omogući prihvat automobila na parcelu, a nikako na način da se pristupa liftom i sl. direktno s ulice i na taj način remeti odvijanje pješačkog i drugog vida prometa u ulici.

5.1.14. Uređenje građevne čestice

Građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti sukladno karakteru zone.

5.1.15. Uvjeti za kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću

Kod planiranja i projektiranja objekta i prilaznih putova potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (NN 78/13).

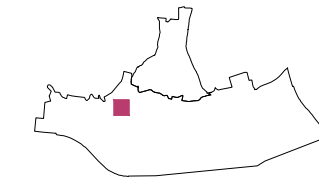
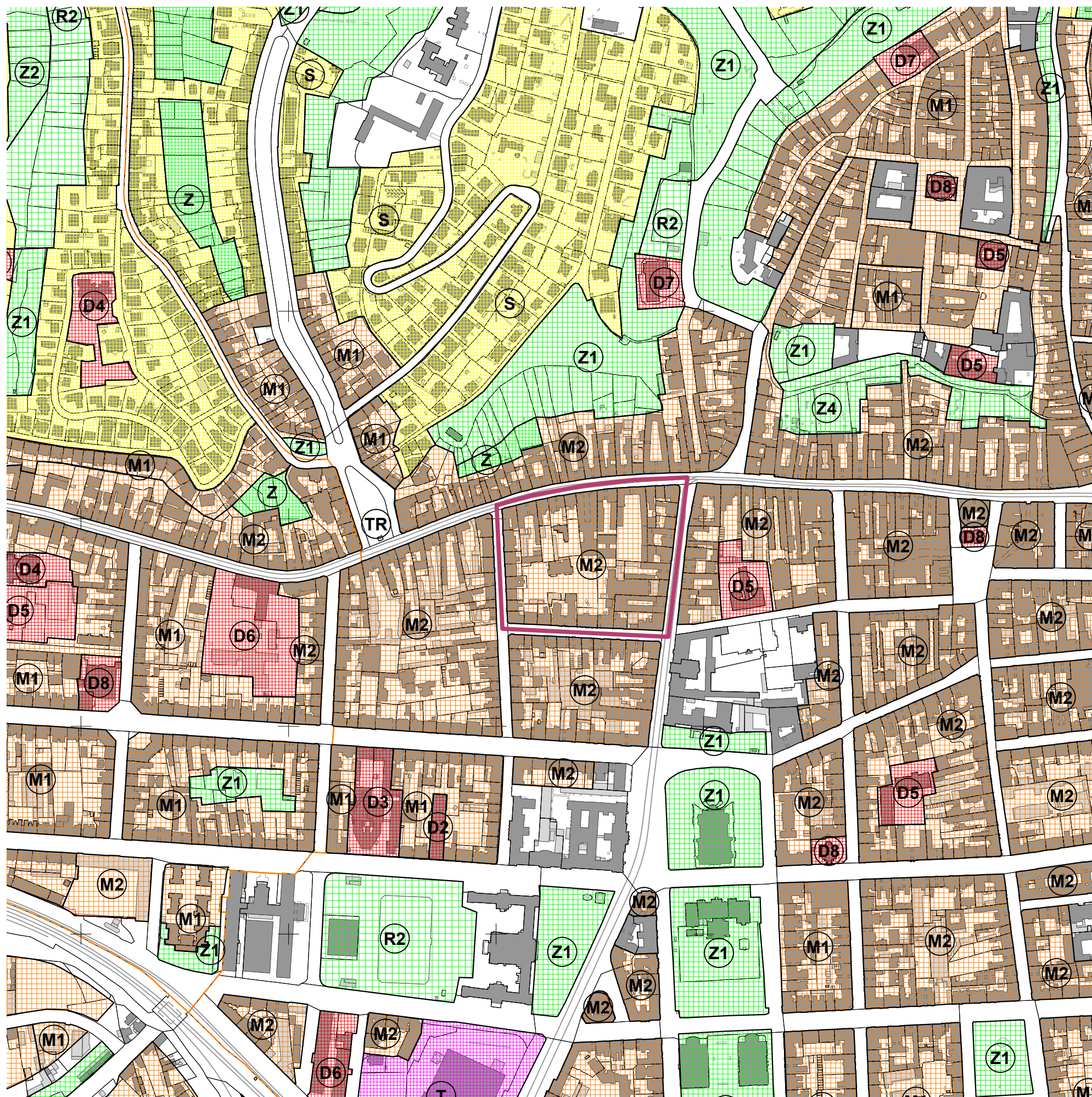
5.1.16. Uvjeti za zaštitu od požara

Kod planiranja potrebno je osigurati nesmetan pristup vatrogasne tehnike i njen rad u skladu s važećim zakonskim normama i standardu zaštite koji je potrebno osigurati u svrhu zaštite građevine/a, a kod projektiranja potrebno je se držati mjera zaštite od požara.

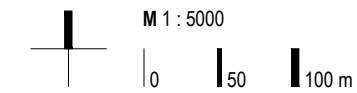
5.1.17. Energetska učinkovitost

U svrhu racionalne upotrebe i uštede energije potrebno je predvidjeti i alternativne izvore energije, pri čemu se prednost daje obnovljivim izvorima koji nemaju negativan utjecaj na kvalitetu okoliša.

[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

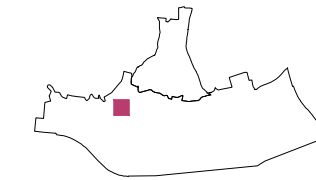
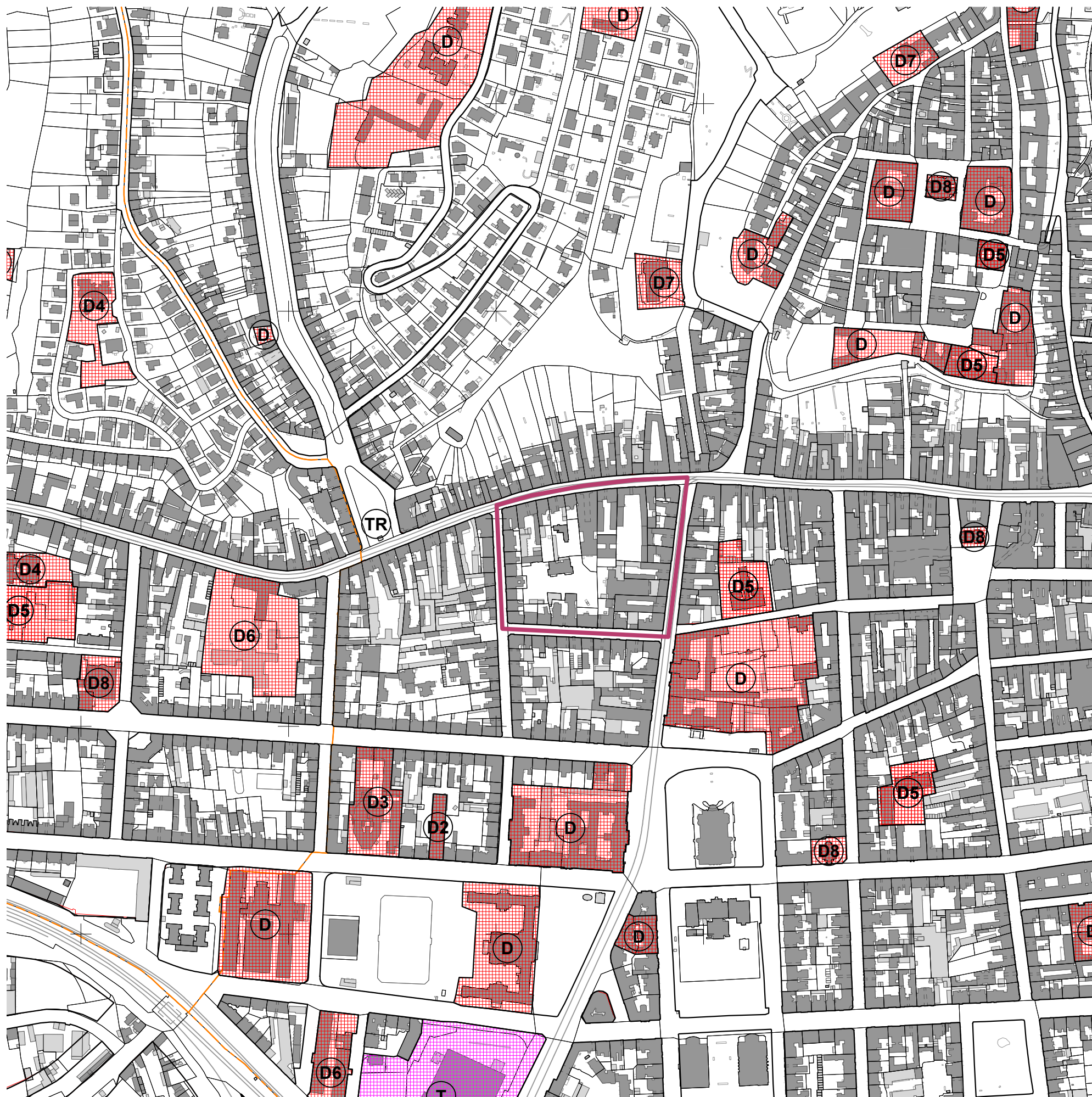


PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

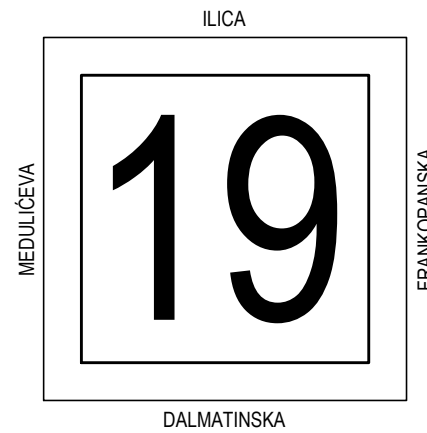
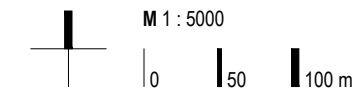


- | | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| | obuhvat | | zaštitne zelene površine |
| | stambena namjena | | tržnica |
| | mješovita namjena | | |
| | mješovita namjena - pretežito stambena | | |
| | mješovita namjena - pretežito poslovna | | |
| | javna i društvena namjena | | |
| | javna 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 - ugostiteljsko turistička | | |
| | sportsko-rekreacijska namjena - sport bez gradnje | | |
| | javne zelene površine - javni park | | |
| | javne zelene površine - gradske park šume | | |
| | javne zelene površine - tematske zone | | |

[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

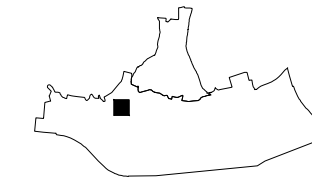


PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

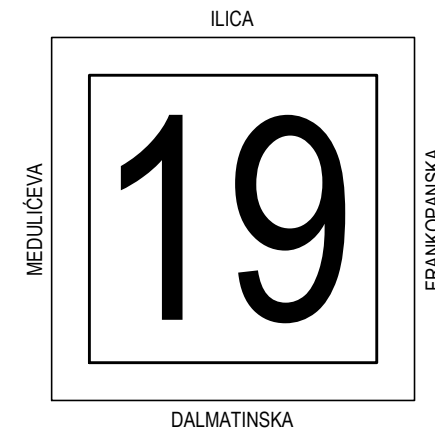
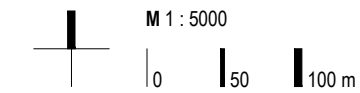


-  obuhvat
-  javna i društvena namjena
-  javna i društvena namjena - socijalna
-  javna i društvena namjena - zdravstvena
-  javna i društvena namjena - predškolska
-  javna i društvena namjena - školska
-  javna i društvena namjena - visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi
-  javna i društvena namjena - kulturna
-  javna i društvena namjena - vjerska

[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 3.a PROMET

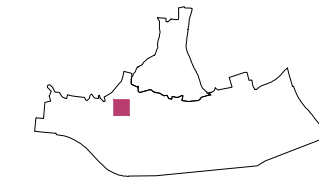
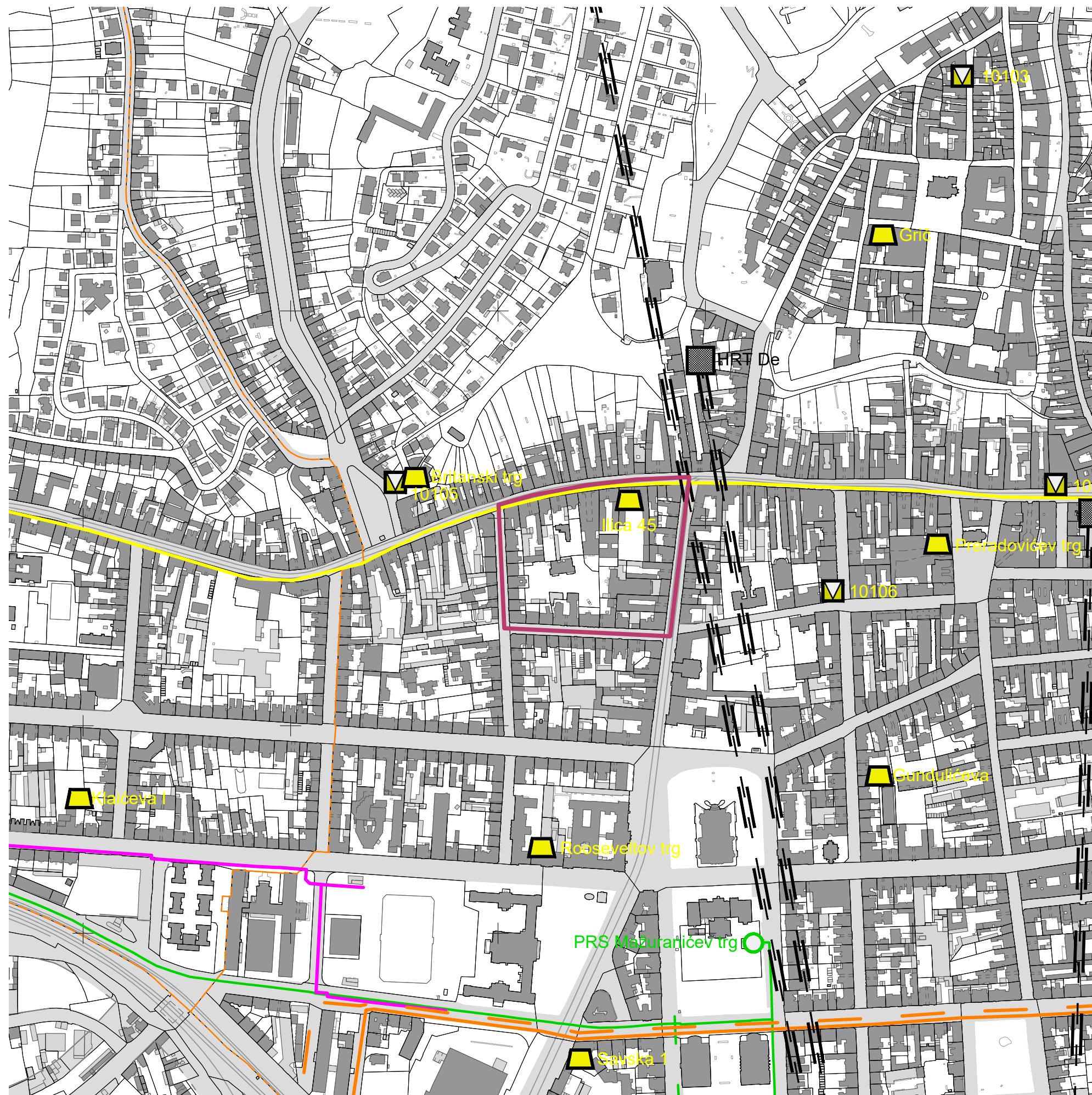


PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

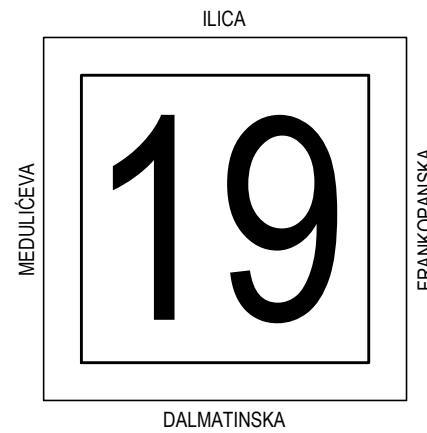
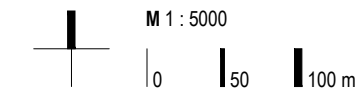


-  obuhvat
-  glavna gradska ulica
-  gradska ulica
-  koridori javno prometnih površina
-  biciklistička staza
-  pruga tramvaja i lakošinske željeznice - podzemna dionica (crtkana linija)
-  pješačke površine
-  željeznička pruga - magistralna glavna
-  željeznička pruga - I reda
-  benzinska postaja - postojeća
-  rezervacija proširenja postojeće ulice

[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 3.b ENERGETSKI SUSTAV, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

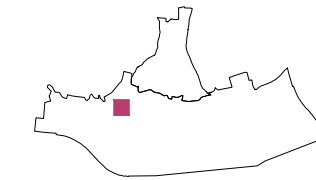
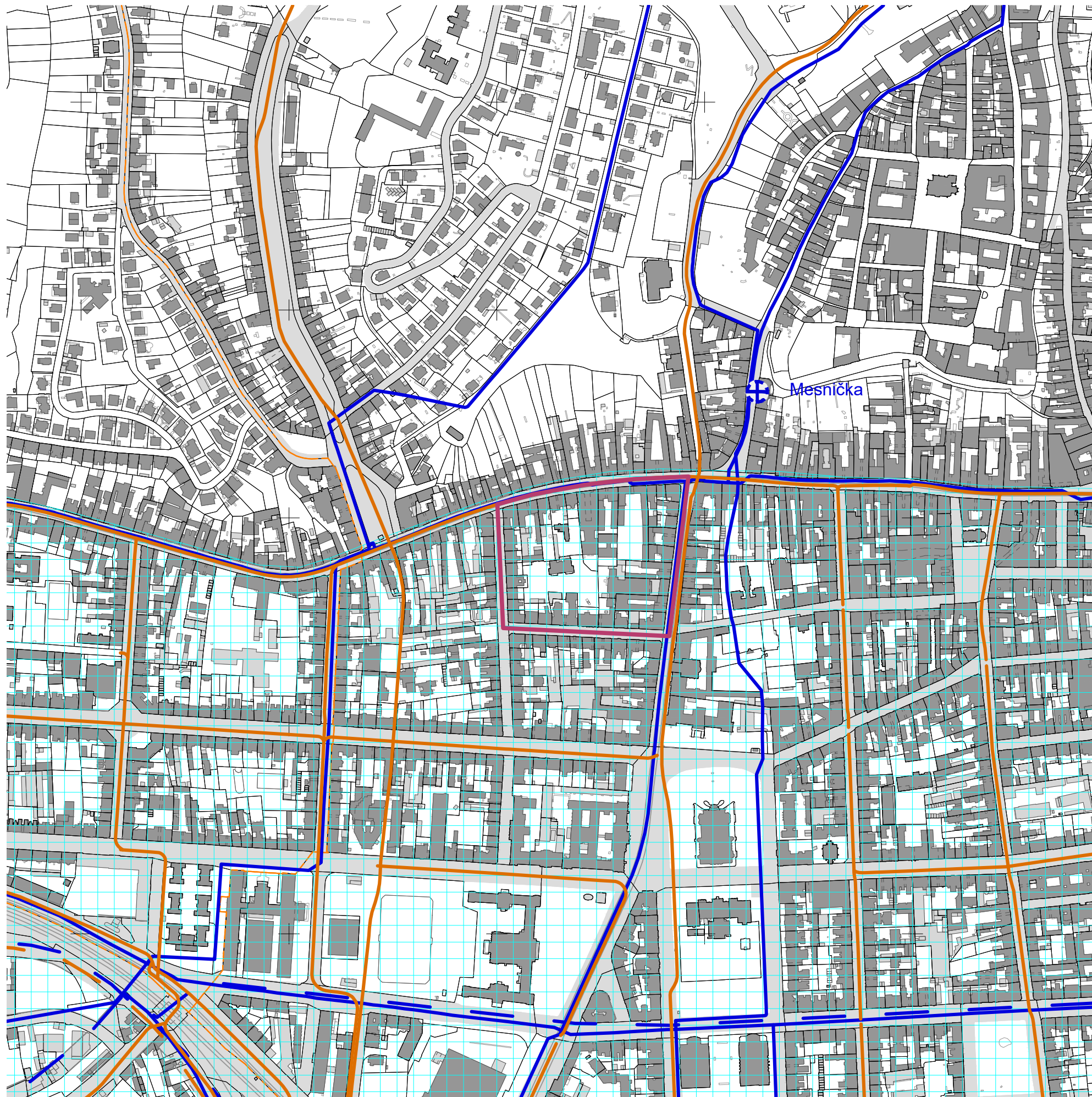


PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

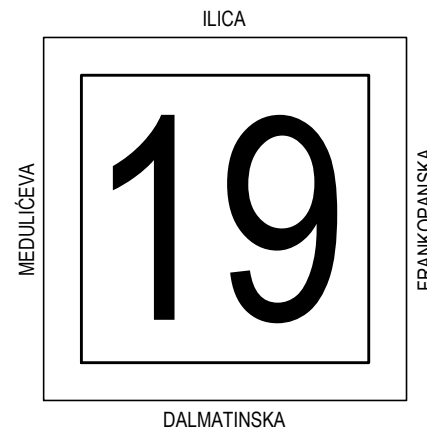
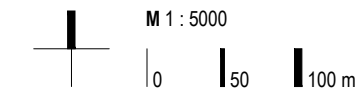


- obuhvat
- Energetski sustav
- cijevni transport nafte i plina
- plinovod VT - postojeći i planirani
- plinska regulacijska stanica (PRS), razdjelna stanica (RS), blokadna stanica (BS) - postojeća i planirana
- elektroenergetika
- kabel 110 kV - postojeći i planirani
- toplovod i parovod - postojeći i planirani
- Pošta i telekomunikacija
- pošta
- poštanski ured - postojeći
- telekomunikacije
- udaljeni pretplatnički stupanj - postojeći i planirani
- magistralni vodovi - postojeći
- radio i TV sustav veza
- radijski koridor - postojeći i planirani

[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 3.c VODNOGOSPODARSKI SUSTAV I POSTUPANJE S OTPADOM



PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



Vodnogospodarski sustav
 vodoopskrba i korištenje voda



crpna stanica - postojeća i planirana



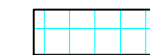
vodoopskrbni cjevovod - postojeći i planirani

odvodnja otpadnih voda



dovodni kanal - postojeći i planirani

uređenje vodotoka i voda
 vodozaštita

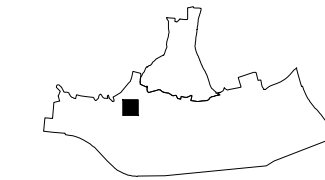
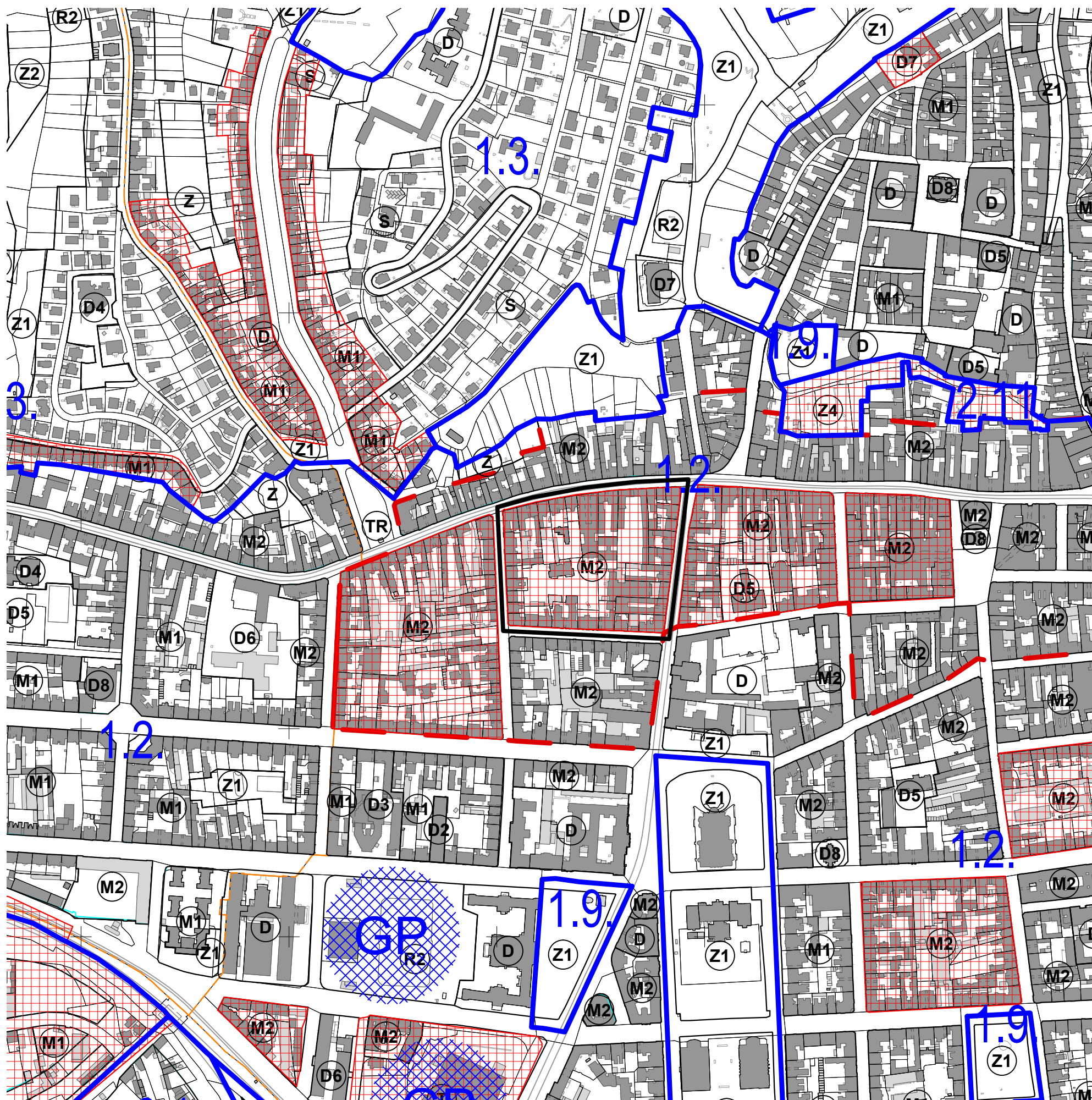


vodozaštitno područje - III. zona

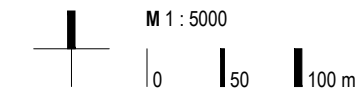
[1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

(Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4.a URBANA PRAVILA



PODACI
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0



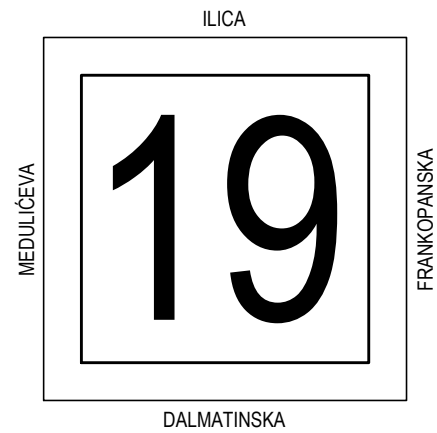
1. visokokonsolidirana gradska područja

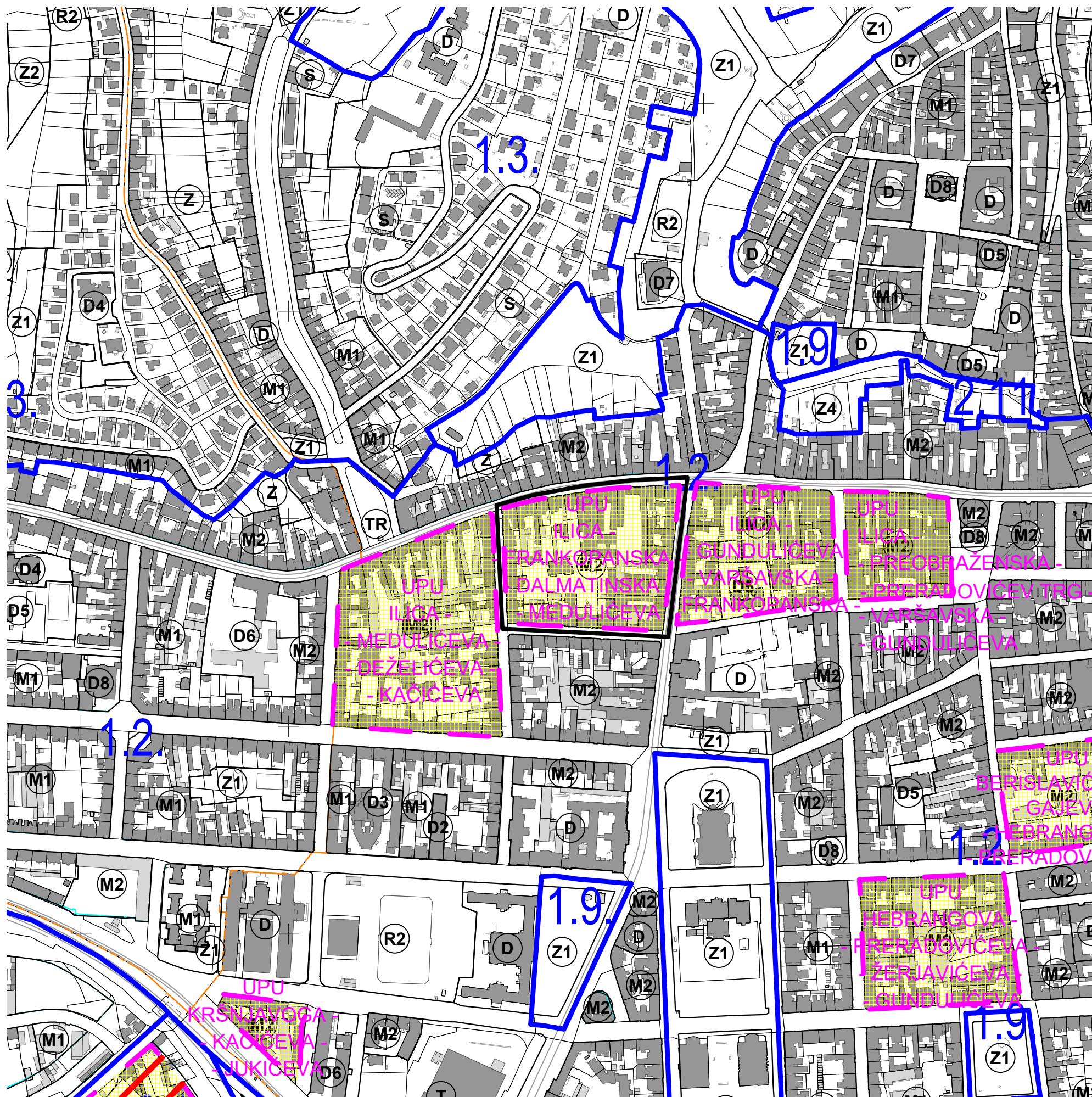
- 1.2. Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama
- 1.3. Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja
- 1.9. Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i park-šuma

2. konsolidirana gradska područja

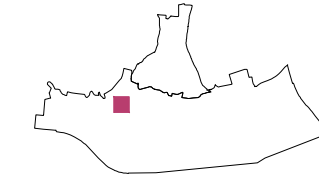
- 2.11. Uređenje javnih zelenih površina

-  granica zona urbanih pravila
-  iznimka urbanog pravila
-  granica najužeg gradskog središta
-  gradski projekt

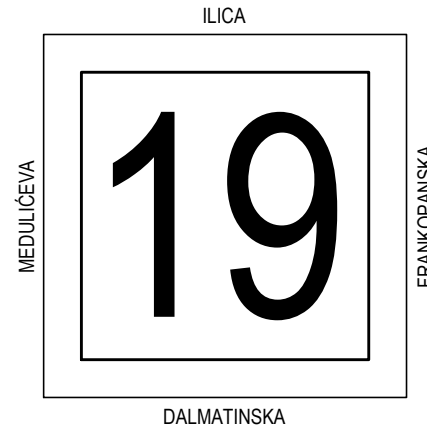
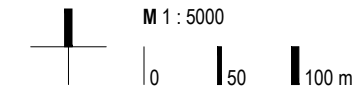




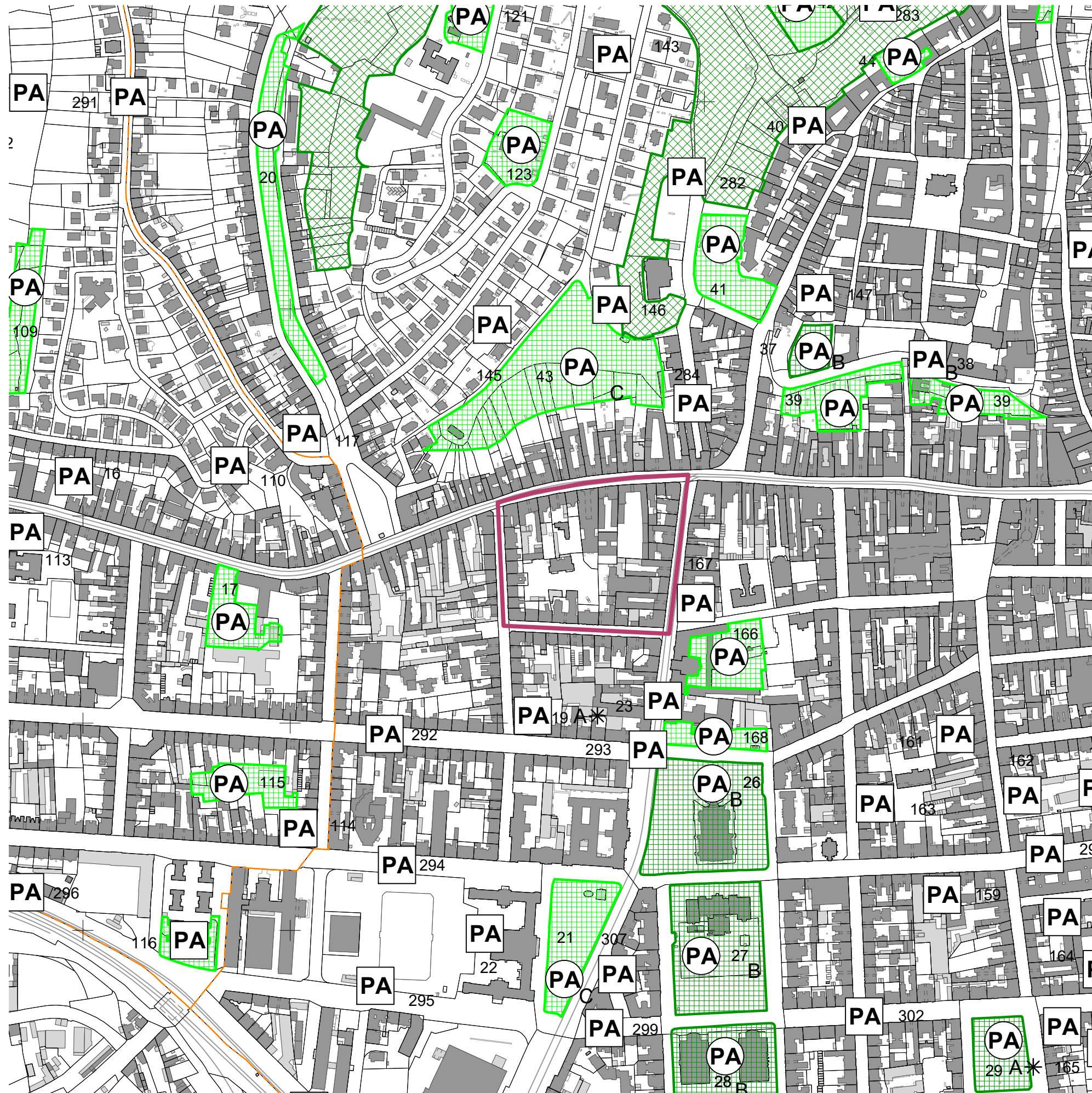
[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
 4.b PROCEDURE URBANO - PROSTORNOG UREĐENJA



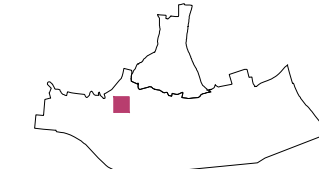
PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



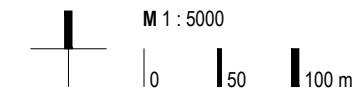
- obuhvat
- urbanistički planovi uređenja
- granica obuhvata urbanističkih planova uređenja
- javni natječaji
- granica zona urbanih pravila
- 1.1. - 3.2.** oznake zona urbanih pravila









[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
 4.c ZAŠTIĆENI I EVIDENTIRANI DIJELOVI PRIRODE

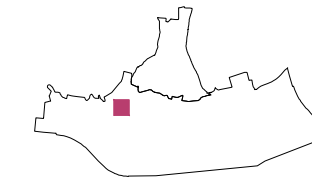
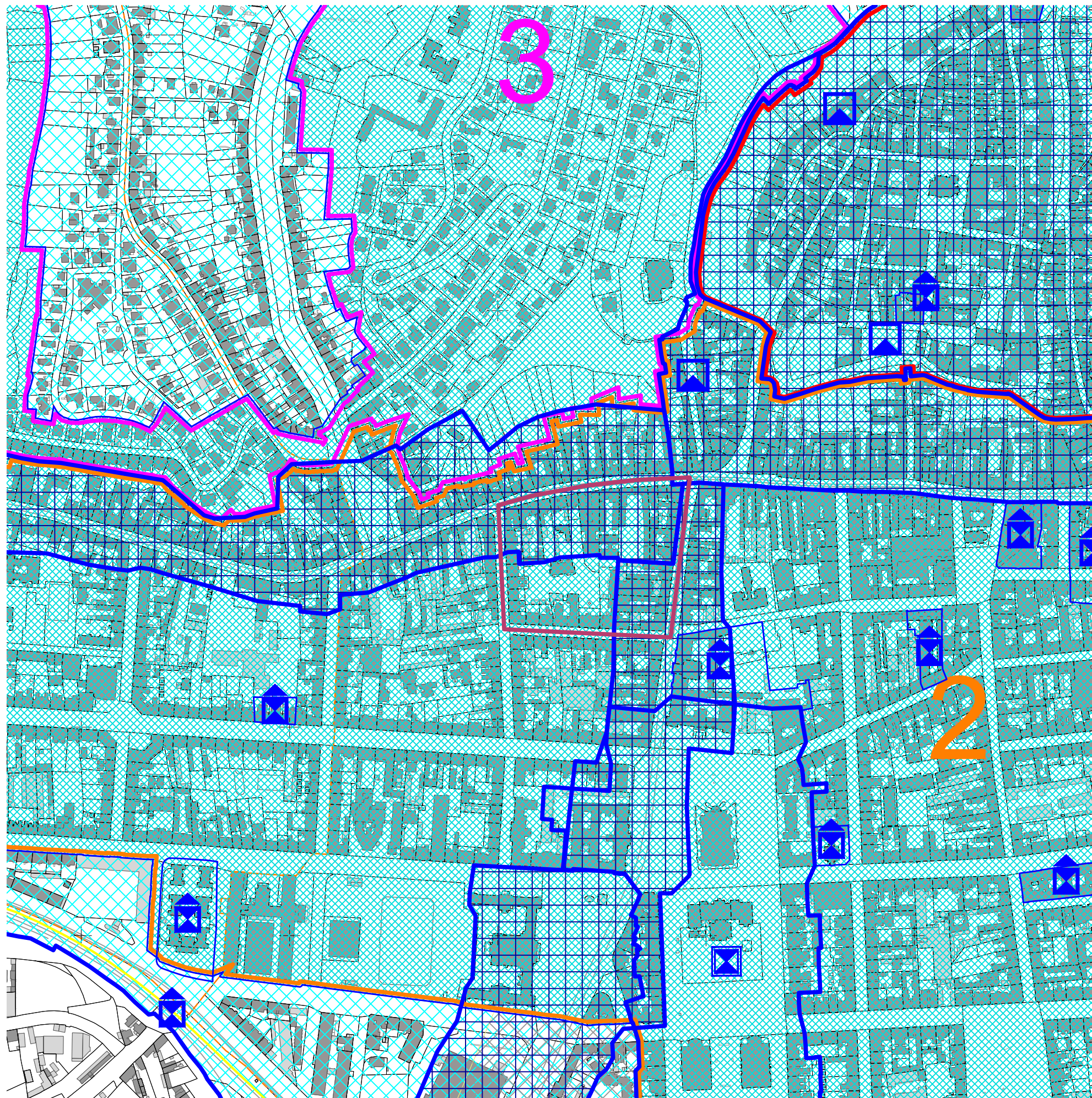


PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

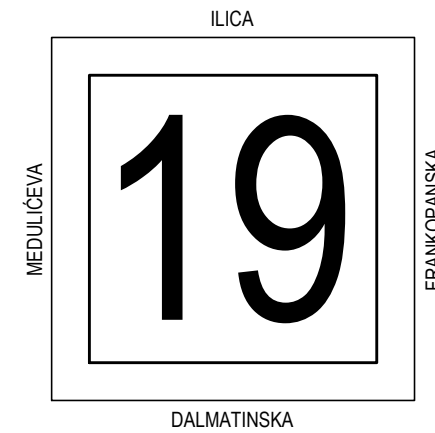
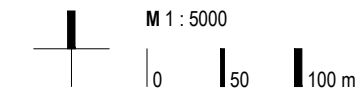







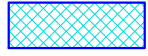
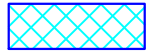




-  obuhvat
-  zaštićeni dijelovi prirode
-  spomenik parkovne arhitekture
-  prirodna područja preporučena za zaštitu
-  spomenik parkovne arhitekture
-  parkovna arhitektura
-  pojedinačni dijelovi prirode

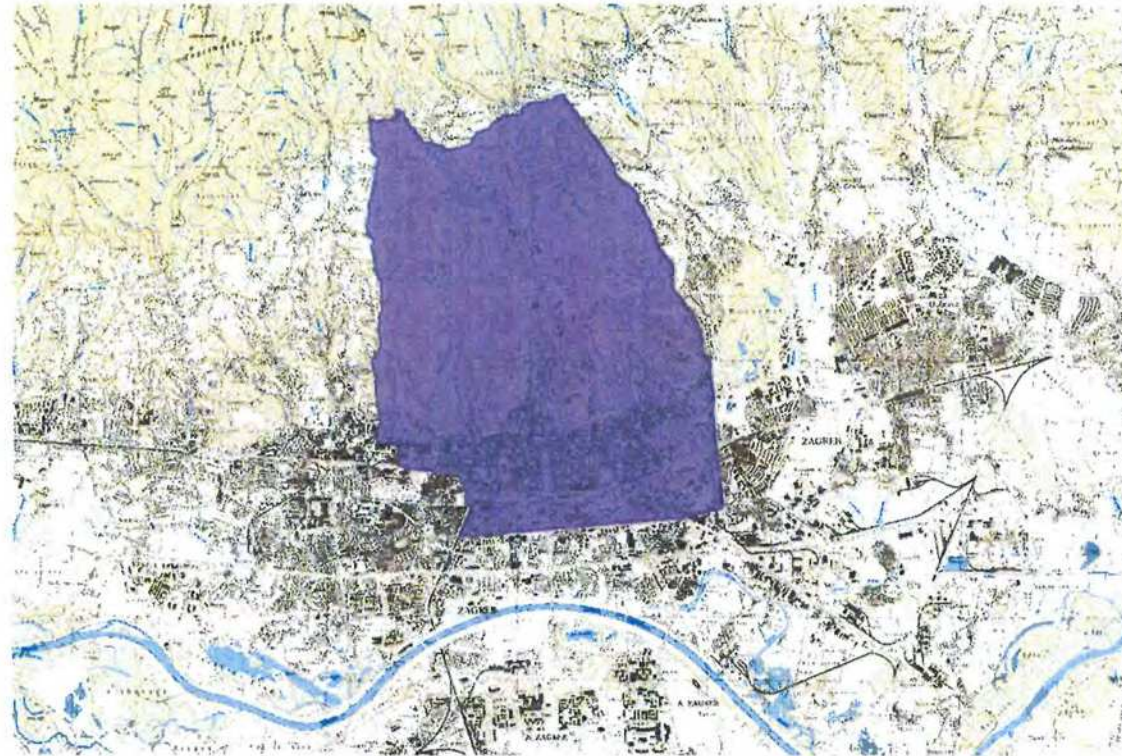
[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [1] IZVADAK IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA
 ZAGREBA (Sl. gl. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16)
 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
 4.d NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA



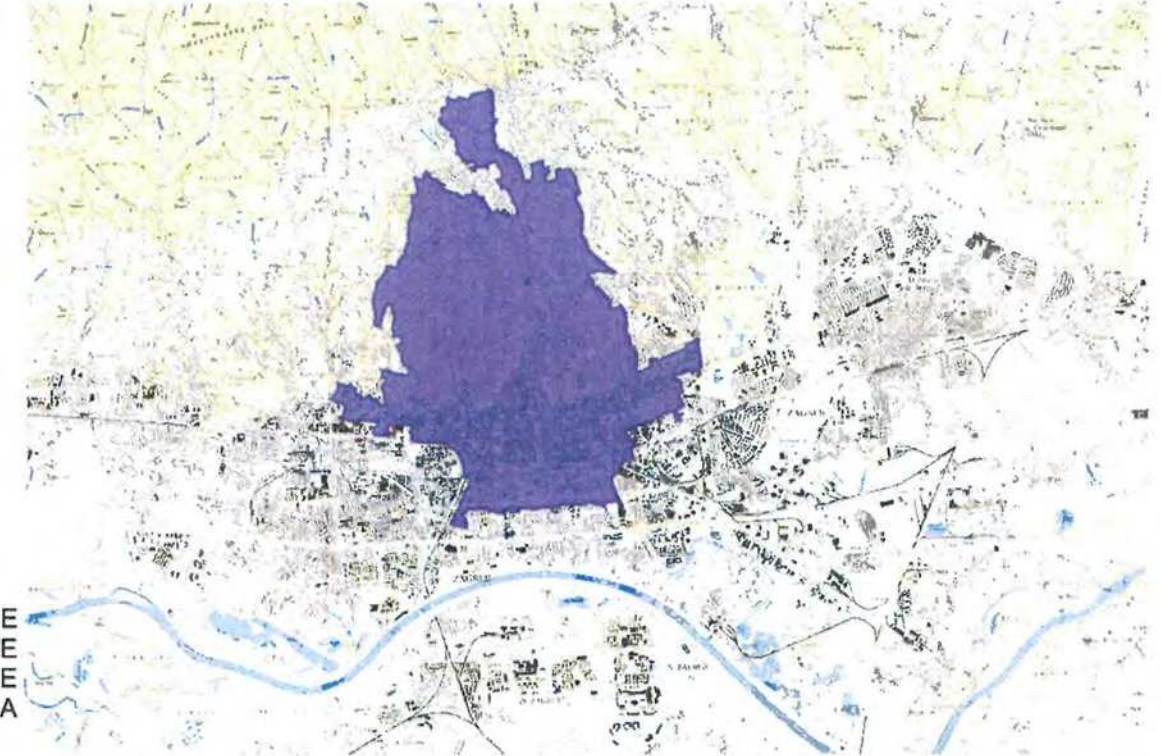
PODACI
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



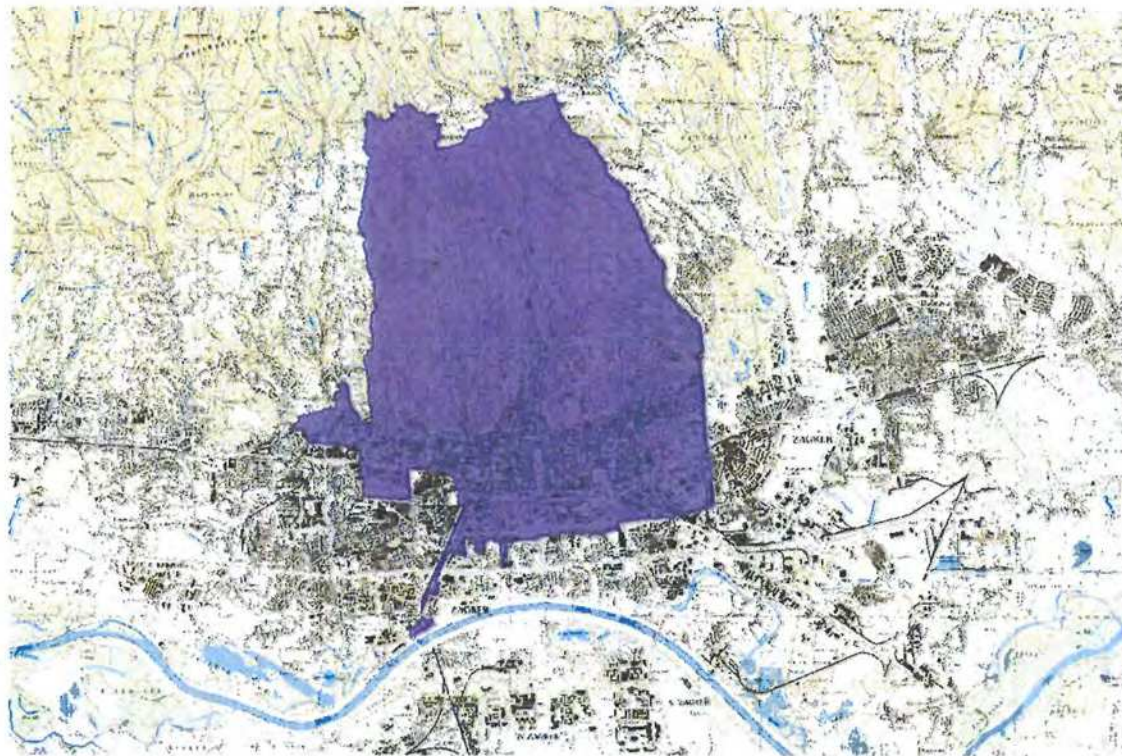
-  obuhvat
- prostorne međe kulturnog dobra
-  povijesna graditeljska cjelina - gradska naselja
-  graditeljski sklop
-  arheološko područje
- pojedinačni lokaliteti
-  arheološki pojedinačni lokaliteti
- sustav zaštite
-  A
-  B
- povijesno gradsko središte - detaljne mjere
-  Gornji Grad i Kaptol
-  Donji Grad
-  područje planski regulirane rezidencijalne izgradnje do pol. 20. st.
-  zone i potezi unutar kojih nije dopuštena gradnja visokih objekata



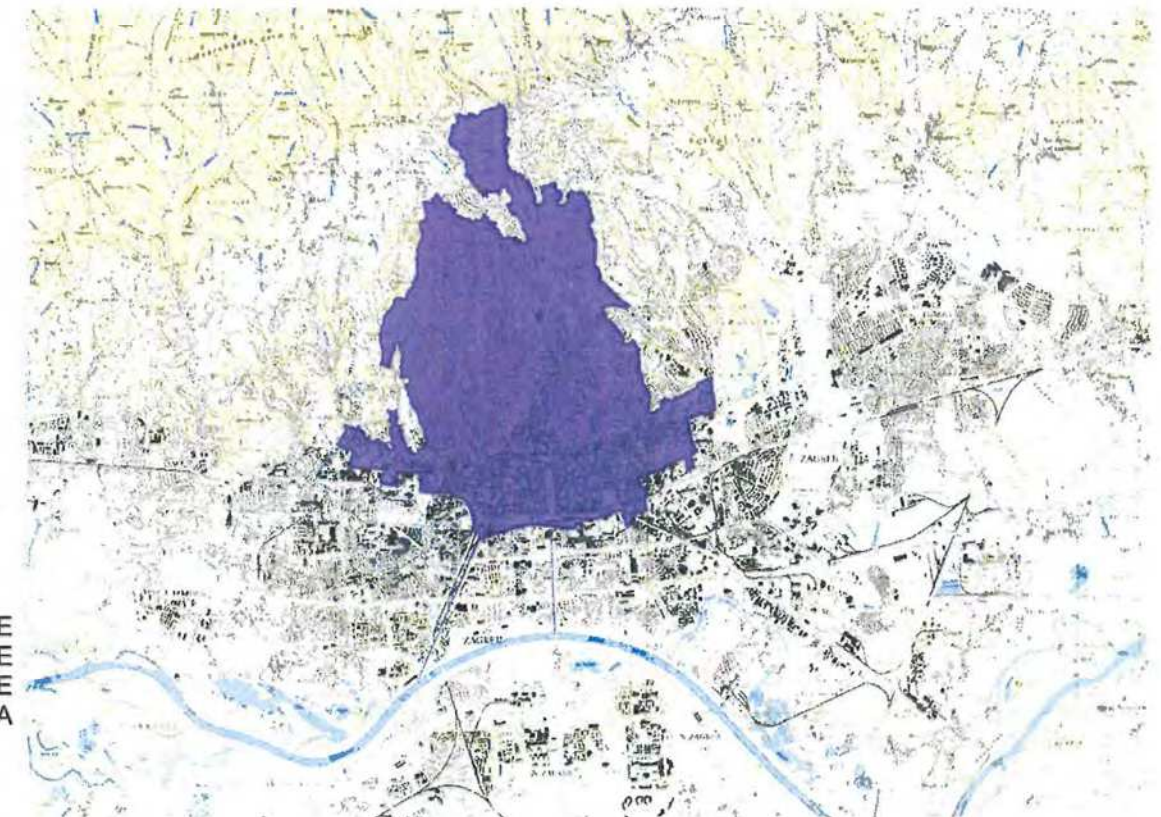
1986. GODINE UTVRĐUJE SE NOVA GRANICA ZAŠTITE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA



2009. GODINE REVIDIRA SE GRANICA ZAŠTITE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA



2001. GODINE REVIDIRA SE GRANICA ZAŠTITE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA



2010. GODINE REVIDIRA SE GRANICA ZAŠTITE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA

IV) KONZERVATORSKE SMJERNICE SA SUSTAVOM MJERA ZAŠTITE I OČUVANJA KULTURNIH DOBARA

Konzervatorske smjernice sa sustavom mjera zaštite nepokretnih kulturnih dobara utvrđene su za sve vrste kulturnih dobara u pripadajućem sustavu zaštite.

Za zaštitu i očuvanje nepokretnih kulturnih dobara na područjima za koja će se izraditi detaljniji urbanistički planovi, sustav mjera zaštite utvrđuje se sukladno članku 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i mjerama zaštite utvrđenim u ovoj Konzervatorskoj podlozi, te sukladno razini planske dokumentacije.

Člankom 57. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara određeno je da se radi zaštite i očuvanja kulturno-povijesne cjeline obvezno izrađuje konzervatorska podloga za područje te cjeline.

Slijedom toga konzervatorska podloga za GUP grada Zagreba je ujedno i konzervatorska podloga za kulturno-povijesne cjeline koje se nalaze u obuhvatu tog plana.

Temeljem ove konzervatorske podloge izrađuje se detaljnija konzervatorska dokumentacija za planove prostornog uređenja na području zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina.

Za zaštitu i očuvanje nepokretnih kulturnih dobara utvrđuju se sljedeće mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara:

Opće mjere zaštite:

- Radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na kulturnom dobru, kao i u njegovoj neposrednoj blizini, odnosno koje bi mogle narušiti cjelovitost kulturnoga dobra, mogu se poduzimati uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.
- Gradnja i postavljanje uređaja alternativnih izvora energije, postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture, antenskih prihvata, uređaja za pasivno korištenje sunčeve energije i sl. na prostoru nepokretnog kulturnog dobra moguće je jedino uz prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.
- Za povedbene dokumente prostornog uređenja iz čl. 99 ove odluke, koji se odnose na prostore nepokretnog kulturnog dobra, sukladno članku 56. Zakona o zaštiti i o čuvanju kulturnih dobara, nadležno tijelo izrađuje konzervatorsku podlogu koja sadrži opće i posebne uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara u području obuhvata plana.
- Za urbanističko - arhitektonske i arhitektonsko - urbanističke natječaje iz čl. 99 ove odluke, koji se odnose na prostore nepokretnog kulturnog dobra, sukladno odredbama Zakona o zaštiti i o čuvanju kulturnih dobara, konzervatorske propozicije nadležnog tijela zaštite moraju biti ugrađene u program za provedbu natječaja.

1. Arheološka baština

Ovim Planom obuhvaćena je arheološka baština – arheološka područja i arheološki pojedinačni lokaliteti na prostoru obuhvata Plana.

Arheološka baština su vrijedna arheološka područja i arheološki pojedinačni lokaliteti na čijem području se pretpostavlja, odnosno, očekuje ili je, kroz provedena arheološka istraživanja i/ili slučajne nalaze, pronađena vrijedna arheološka građa značajna za proučavanje kulturno-povijesnog kontinuiteta i duge naseljenosti prostora od prapovijesti, antike do srednjeg i novog vijeka.

Zbog velikog značaja arheološke baštine, ali i nužnih daljnjih arheoloških istraživanja ubiciranih arheoloških područja i pojedinačnih arheoloških lokaliteta, ovom Konzervatorskom podlogom obuhvaćena je i evidentirana arheološka baština na području Plana.

1.a. Arheološko područje

Arheološko područje je prostor na kojem se, temeljem šireg povijesno-kulturološkog konteksta mogu očekivati arheološki nalazi.

Mjere zaštite:

- kod izvođenja građevinskih radova koji zadiru u slojeve pod zemljom, a izvode se na prostoru koji je na kartama označen kao evidentirano arheološko područje, obavezan je arheološki nadzor nadležnog tijela;
- u slučaju arheološkog nalaza kod izvođenja radova isti se moraju prekinuti i o nalazu izvjestiti tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara;
- u slučaju arheološkog nalaza obavezno je provesti daljnja arheološka istraživanja uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- po potrebi izraditi plan istraživanja i zaštite arheoloških područja osobito onih gdje se mogu očekivati arheološki nalazi;
- za sve zahvate unutar granica zaštićenog arheološkog područja potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.

1.b. Arheološki pojedinačni lokalitet

Arheološki pojedinačni lokalitet je obilježen nalazom arheoloških struktura ili se na njemu s velikom vjerojatnošću pretpostavlja i/ili očekuje arheološki nalaz.

Mjere zaštite:

- prije izvođenja građevinskih radova na području evidentiranog pojedinačnog arheološkog lokaliteta obavezno je provesti arheološka istraživanja uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- provedba istraživanja i zaštite arheoloških lokacija, gdje se s velikom vjerojatnošću pretpostavlja i/ili se očekuje arheološki nalaz, osobito na lokalitetima koji se spominju kao najstarije župe Zagrebačke biskupije;
- za sve zahvate unutar granica zaštićenog arheološkog pojedinačnog lokaliteta potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.

2. Povijesna graditeljska cjelina

Ovim Planom obuhvaćene su zaštićene povijesne graditeljske cjeline na području Plana: zaštićena Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, te zaštićene povijesne graditeljske cjeline gradskih i seoskih naselja.

U postupku zaštite povijesnih graditeljskih cjelina provedena je valorizacija po principu očuvanosti i vrijednosti prostorne i graditeljske strukture, te zoniranje područja kulturnog dobra na zone zaštite „A“ i „B“.

Mjere zaštite povijesnih graditeljskih cjelina s ucrtanim prostornim međama kulturnog dobra i utvrđenim zonama zaštite „A“ i „B“, prikazane su na kartografskom prikazu 4d) Nepokretna kulturna dobra.

Zona zaštite „A“

Potpuna konzervatorska zaštita odnosi se na povijesnu graditeljsku cjelinu ili njezine dijelove koja sadrži iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni utvrđuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće

poštivanje tradicije, namjene i sadržaja prostora. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

Zona zaštite „B“

Djelomična konzervatorska zaštita odnosi se na dijelove povijesne graditeljske cjeline koja sadrži vrijedne elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni, utvrđuju se zaštita i očuvanje osnovnih elementa povijesno planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih građevina i drugih, za ukupnost određene povijesne graditeljske cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevine i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone dozvoljavaju se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima, koji proizlaze iz suvremenih potreba.

Inventarizacija i kategorizacija građevinskog fonda na području povijesnih graditeljskih cjelina

Valorizacija građevnog fonda unutar zaštićenih povijesnih cjelina provodi se s ciljem očuvanja, građevina kao predmeta zaštite, koji prezentira prepoznatljivi povijesni identitet sredine, te da se primjenom odgovarajućih mjera zaštite i konzervatorskih propozicija stvore pretpostavke za optimalnu spomeničku prezentaciju kako same građevine tako i zaštićene prostorne cjeline.

Kao osnovno načelo utvrđeno je da je svaka povijesna građevina jedan od glavnih i bitnih elemenata u strukturi povijesnog prostora i nositelj njegovih specifičnih obilježja, čuvar i prezentant njegovih povijesnih karakteristika i ambijentalnih osobitosti, odnosno dokumentira i upotpunjuje povijesnu matricu grada.

Radi zaštite i očuvanja sveukupnih kulturno-povijesnih vrijednosti, povijesne matrice i identiteta prostora te povijesnih građevina, unutar zaštićenih povijesnih cjelina s ciljem stvaranja uvjeta za obnovu i afirmaciju tih vrijednosti, utvrđuje se:

Kategorizacija građevnog fonda:

Radi stvaranja pretpostavki za cjelovitu provedbu mjera zaštite, prvenstveno u zoni "A" Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb, sustavno se provodi inventarizacija i kategorizacija građevnog fonda. Kategorizacija se provodi primjenom osnovnih i posebnih kriterija utvrđenih u uputama nadležnog ministarstva:

- svojstvo;
- značenje i funkcija;
- vrijeme nastanka;
- funkcija, odnosno namjena;
- oblikovanje;
- materijali;
- okruženje (neposredna okolina, ambijent);
- konstrukcija;
- kvaliteta izvedbe i obrade detalja;
- kulturološko značenje;
- vještine;
- opus autora.

Utvrđeni su sljedeći stupnjevi spomeničke vrijednosti i zaštite povijesne graditeljske strukture.

Kategorija Z/A

Povijesne građevine koje su pojedinačno zaštićena kulturna dobra i građevine za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra. To su građevine izrazitih kvaliteta iz svih epoha i stilskih pripadnosti, sve do arhitektonskih ostvarenja novijeg doba s obzirom na arhitektonske kvalitete, građevinske karakteristike i tipološka svojstva, odnosno značajne povijesne funkcije.

Mjere zaštite:

- Zahvati trebaju omogućiti:
- očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika građevine te parcele, uz, u pravilu, očuvanje izvorne namjene;
 - intaktnost svih očuvanih izvornih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti objekta, mjerila, oblikovanja, graditeljskih i konstruktivnih elemenata, posebno pročelja, krovništa i stubišta, te osnovnoga konstruktivnog sustava i očuvanih vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru;
 - mogućnost manjih zahvata sa ciljem ponovne uspostave bitnih arhitektonskih i graditeljskih obilježja;
 - mogućnost preinaka i prilagodbi suvremenim potrebama kojima se neće ugroziti izvorna oblikovna i graditeljska obilježja građevine;
 - na građevinama u potezima ulica trgovačko-komercijalnog središta, na kojima su prizemlja (i mezanini) već u funkciji javne namjene (lokali), postoji mogućnost zahvata u svrhu prilagodbe uređivanja i oblikovanja tih prostora suvremenim potrebama ako takav zahvat ne utječe bitno na izvorna graditeljska i konstruktivna obilježja građevina;
 - eventualnu novu namjenu mora se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi;
 - sanacija i obnova svake zgrade mora se provoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu, uz očuvanje koncepta organizacije izvornih parcela, odnosno posjeda s kojima čine kvalitetnu cjelinu;
 - nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter bilo da se radi o rekonstrukciji, nadogradnji, preoblikovanju ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru objekta, odnosno karakteru šireg okoliša;
 - nije dopuštena ugradnja i zamjena građevinskih elemenata i materijala koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov bitumenskom šindrom i sl.), osim, iznimno, na onim građevinama u potezima ulica na kojima su prizemlja javne namjene (lokali), a prema detaljnim propozicijama službe zaštite.

Povijesna graditeljska struktura unutar zaštićene povijesne cjeline koja nema obilježja pojedinačnoga kulturnog dobra

To su građevine koje posjeduju određene graditeljske i tipološke značajke, arhitektonske karakteristike, funkcije i sadržaje određenoga povijesnog sloja gradnje različitog stupnja očuvanosti i vrijednosti, a koji su dio i nositelj specifičnih prostornih obilježja, njegovih povijesnih karakteristika i ambijentalnih osobitosti, koji dokumentiraju kontinuitet gradskog prostora u cjelini i time određuju njegovu povijesno-urbanističku ulogu i vrijednost u ukupnoj matrici i slici povijesnog Zagreba.

Primjenom utvrđenih kriterija vrednovanja povijesne graditeljske strukture, s obzirom na svojstvo, značenje i funkciju, vrijeme nastanka i posebne kriterije specifične za pojedine vrste građevina, povijesne građevine vrednovane su na sljedeći način.

Kategorija B0

Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku, te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini. To su građevine koje predstavljaju kvalitetne primjere određenih graditeljsko-tipoloških kategorija (najamne kuće, obiteljske, poslovne i sl.) i karakterističnih su građevinskih svojstava, te zamjetne arhitektonske pretenzije određenih povijesnih razdoblja, stilske pripadnosti, sve do arhitektonskih ostvarenja najnovijeg doba ili opusa pojedinih autora. U ovu su kategoriju svrstane i građevine koje su kasnijim cjelovitim rekonstrukcijskim zahvatima u vanjštini i/ili unutrašnjosti oblikovane u duhu određenoga povijesnog sloja i predstavljaju dovršenu arhitektonsku cjelinu; građevine koje su jedinstveni

primjeri po kriteriju rijetkosti i kulturno-povijesne vrijednosti i vrijedna pojedinačna graditeljska ostvarenja epohe i objekti koji su, zbog kasnijih parcijalnih zahvata, dobili neprimjerene djelomične dogradnje koje su narušile skladane odnose prvotne gradnje, a na kojima je, na temelju dokumentacije izvornog stanja, moguće ponovo uspostaviti izvorno stanje.

Mjere zaštite:

Zahvati trebaju omogućiti:

- intaktnost svih očuvanih zatečenih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti objekta, mjerila, oblikovnih karakteristika, posebno pročelja, krovništa i stubišta, te osnovnoga konstruktivnog sustava i očuvanih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru, uz maksimalno očuvanje izvorne namjene;
- mogućnost i obvezu zahvata sa ciljem uklanjanja kasnijih intervencija kojima su degradirane vrijednosti izvornika (mjerilom, materijalom i oblikovno neprimjerenim dogradnjama i adaptacijama);
- mogućnost neinvanzivnih zahvata u unutrašnjosti objekta radi prilagodbe suvremenim potrebama korištenja;
- mogućnost zahvata u zoni prizemlja i mezanina (u središnjoj trgovačko-komercijalnoj zoni) u građevinama u kojima su ti prostori već oblikovani i namijenjeni javnim komercijalnim sadržajima, u svrhu prilagodbe uređivanja i oblikovanja tih prostora suvremenim potrebama, s time da takav zahvat bitno ne utječe na izvorna graditeljska i konstruktivna obilježja građevina;
- nije dopuštena ugradnja i zamjena građevinskih elemenata i materijala koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov bitumenskom šindrom i sl.), osim, iznimno, na onim građevinama u potezima ulica u kojima su prizemlja javne namjene (lokali), a prema detaljnim propozicijama službe zaštite.

Kategorija B1

Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja. To su građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine i objekti na kojima su kasnijim (često neprimjerenim) rekonstrukcijskim zahvatima u vanjštini i/ili unutrašnjosti izmijenjena neka izvorna obilježja (mjerilo, oblikovni elementi i sl.), a na kojima je, na temelju dokumentacije izvornog stanja, moguće ponovo uspostaviti ta obilježja.

Mjere zaštite:

Zahvati trebaju omogućiti:

- očuvanje zatečenih ili ponovnu uspostavu izvornih elemenata oblikovanja i volumena gornjih etaža, stubišta i očuvanih izvornih elemenata oblikovanja i opreme zajedničkih dijelova građevine;
- mogućnost određenih zahvata u unutrašnjosti objekta u cilju prilagodbe suvremenim potrebama korištenja ili novoj namjeni;
- mogućnost zahvata u zoni prizemlja i mezanina (u središnjoj trgovačko-komercijalnoj zoni) u građevinama u kojima su ti prostori već oblikovani i namijenjeni javnim komercijalnim sadržajima, u svrhu prilagodbe uređivanja i oblikovanja tih prostora suvremenim potrebama, s time da takav zahvat bitno ne utječe na izvorna graditeljska i konstruktivna obilježja građevina;
- mogućnost zahvata i dogradnji na dvorišnoj strani objekta, sa ciljem povećavanja kvalitete korištenja objekta, uz uvjet da takav zahvat ne utječe nepovoljno na morfološke i oblikovne elemente objekta u cjelini i da ne narušava prostorni odnos prema susjednim objektima i neposrednom okruženju, odnosno da uspostavlja primjeren prostorno-oblikovni i funkcionalni odnos s neposrednom okolinom;
- iznimno, moguća je adaptacija i prenamjena potkrovlja za stambeni prostor, uz uvjet očuvanja gabarita i oblikovnih elemenata krovništa, posebno na uličnoj strani objekta;
- nije dopuštena ugradnja i zamjena građevinskih elemenata i materijala koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru objekta (PVC ili metalna stolarija, pokrov bitumenskom šindrom i sl.), osim, iznimno, na onim građevinama u potezima ulica u kojima su prizemlja javne namjene (lokali), a prema detaljnim propozicijama službe zaštite.

Kategorija B2

Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja. To su građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti, graditeljsko tipoloških obilježja određenog vremena i koje su, naknadnim znatnim zahvatima, izgubile izvornost i kvalitetu, te ne pridonose spomeničkoj prezentaciji povijesnog ambijenta.

Mjere zaštite:

Zahvati trebaju omogućiti:

- očuvanje mjerila i oblikovanja uličnih građevina, posebno pročelja;
- mogućnost zahvata u unutrašnjosti objekta radi prilagodbe suvremenim potrebama korištenja;
- mogućnost zahvata u zoni prizemlja i mezanina (u središnjoj trgovačko-komercijalnoj zoni) u građevinama u kojima su ti prostori već oblikovani i namijenjeni javnim komercijalnim sadržajima, u svrhu prilagodbe uređivanja i oblikovanja tih prostora suvremenim potrebama, s time da takav zahvat bitno ne utječe na izvorna graditeljska i konstruktivna obilježja građevina;
- mogućnost rekonstrukcijskih zahvata i dogradnji na dvorišnoj strani objekta, sa ciljem povećavanja kvalitete korištenja objekta, uz uvjet da takav zahvat ne utječe nepovoljno na morfološke i oblikovne elemente objekta u cjelini i da ne narušava prostorni odnos prema susjednim objektima i neposrednom okruženju, odnosno da uspostavlja primjeren prostorno-oblikovni i funkcionalni odnos s neposrednom okolinom;
- mogućnost adaptacije i prenamjene potkrovlja za stambeni prostor, uz uvjet očuvanja gabarita i oblikovnih elemenata krovništa;
- iznimno, mogućnost nadogradnje pojedinih nižih građevina koje su uokvirene potezom više gradnje te rekonstrukcijskih zahvata na građevinama koje ne posjeduju značajna i kvalitetna arhitektonsko-graditeljska obilježja određenoga povijesnog sloja gradnje. U slučaju nadogradnje potrebno je ostvariti oblikovnu usklađenost nadograđene etaže s ukupnim volumenom objekta i ambijentalnim osobitostima predjela;
- iznimno, radi sanacije i afirmacije prostornih i ambijentalnih vrijednosti cjeline - uređivanja bloka i gradskog središta, te uz detaljnu elaboraciju koja podrazumijeva arhitektonski snimak građevine u mjerilu 1:50 i ocjenu argumentirane opravdanosti, posebnim će se uvjetima definirati mogućnost uklanjanja postojeće građevine i zamjenske gradnje koja će kao kvalitetno urbanističko-arhitektonsko rješenje pridonijeti povećanju kvalitete ambijenta.

Kategorija C

Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi Donjega grada i koja, po svojoj arhitektonskoj i urbanističkoj kvaliteti, nije formativna komponenta cjeline; druga gradnja u unutrašnjosti blokova (uključivo pomoćni objekti, garaže i sl.).

Mjere zaštite:

Zahvati trebaju omogućiti:

- mogućnost/potrebu uklanjanja u cilju afirmacije vrijednosti prostora te, iznimno, zamjensku gradnju, uz uvažavanje morfoloških i ambijentalnih osobitosti predjela (parcele ili bloka) te drugih prostorno-planskih parametara;
- iznimno, mogućnost rekonstrukcijskih zahvata sa ciljem povećavanja kvalitete korištenja objekta, uz uvjet da takav zahvat ne utječe nepovoljno na morfološka obilježja bloka i ne narušava prostorni odnos prema susjednim objektima i neposrednom okruženju, odnosno da pridonosi povećavanju kvalitete ambijenta.

Kategorija D

Recentna produkcija koja ne podliježe konzervatorskom vrednovanju - građevine sagrađene od 70-tih godina 20. stoljeća.

Detaljne mjere zaštite provedene kategorizacije povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesno graditeljskih cjelina sadržane su u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio Elaborata Plana.

Kategorizacija građevnog fonda povijesnih građevina, započeta na prostoru Donjeg grada sustavno će se ugrađivati u konzervatorsku podlogu.

2.a. Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb

Povijesnu urbanu cjelinu Grad Zagreb kao kulturno dobro karakterizira povijesna slojevitost i različitost morfoloških, tipoloških, prostornih i ambijentalnih obilježja pojedinih predjela, te različitost stupnja vrijednosti i očuvanosti povijesne strukture.

S obzirom na navedena obilježja izvršeno je zoniranje Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb, te su određeni sustavi zaštite:

“A”- Područje izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture

Primjenjuje se na prostorne i građevne strukture izraženih urbanističko-arhitektonskih, kulturno-povijesnih, pejzažnih ili ambijentalnih vrijednosti, naglašenog značenja za sliku grada, te s građevnom supstancom visoke spomeničke vrijednosti, koja kao graditeljsko nasljeđe Zagreba definira njegovu povijesnu urbanu matricu.

Ovim sustavom zaštite obuhvaćeni su:

- povijesna jezgra Gornjeg grada i Kaptola s povijesnim podgrađima i središnjim gradskim trgom, područje Nova Ves - Medvedgradska, područje Donjeg grada planirano i pretežno dovršeno do kraja 19. st., područja planske rezidencijalne izgradnje na podsijemskom pobjeđu nastala krajem 19. stoljeća te između dva svjetska rata, područja nastala širenjem grada na istok krajem 19. i početkom 20. stoljeća te između dva svjetska rata, prostorna cjelina središnjeg gradskog groblja Mirogoj, te prostorna cjelina Predsjednički dvori - vila Weiss.

Ovoj zoni odgovara režim potpune konzervatorske zaštite povijesne urbane strukture, pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja prostorne i građevne strukture, određene topografijom, povijesnom građevnom supstancom, te raznolikošću namjena i sadržaja.

Zaštitu koja proizlazi iz spomeničkih svojstava povijesne urbane strukture, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, te pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara, potrebno je provoditi cjelovito, što podrazumijeva očuvanje i obnovu izvornih karakteristika, uklanjanje uzroka i posljedica ugroženosti te osiguranje optimalne spomeničke prezentacije kulturnog dobra.

Opći uvjeti zaštite:

- sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza, te postojeće - očuvane povijesne parcelacije;
- sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja;
- sprječavanje nadogradnje ili dogradnje pojedinih zgrada ili pak neprimjerenih adaptacija kojima se bitno mijenja izvorna arhitektonska zamisao;
- očuvanje karakterističnih rješenja krovova i sprječavanje bitnih promjena gabarita i oblikovanja, budući da su dio autentičnog arhitektonskog rješenja i mjerodavni kao peta fasada u karakterističnoj slici naselja;
- postojeću kvalitetnu gradnju u dvorištu bloka ili parcele, koja je izgrađena sukladno ranijim propisima, moguće je zadržati, a principom postupnosti treba omogućiti odgovarajuću rekonstrukciju i uklanjanje degradirajućih elemenata i sadržaja;
- nije dopuštena ugradnja graditeljskih elemenata i opreme koja nije u skladu s autentičnim elementima gradnje;

- u naseljima ili dijelovima naselja, kao i u potezima koji su zatečeni kao devastirani ili nedovršeni, moguća je interpolacija i gradnja zamjenskih objekata, uz uvažavanje mjerila i ostalih lokalnih uvjeta te uz prethodnu valorizaciju lokacije;
- za novu gradnju kao i za uređivanje gradskih trgova, preporuča se provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima, kao što su javna rasvjeta, zelenilo i hortikulturna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela, te predvrtova i karakterističnih ograda;
- ✕ svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti;
- ✕ parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe;
- ✕ u park šumama dozvoljeni su samo oni zahvati i radnje čija je svrha njihovo održavanje i uređenje, a cilj i smjernice gospodarenja određuju se u skladu s namjenom, koja prvenstveno služi za odmor i rekreaciju;
- ✕ unutar granica park šuma nije dozvoljena izgradnja i šume se ne mogu prenamjeniti za druge namjene te se iste trebaju očuvati u sadašnjim površinama;
- ✕ za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- za sve kompleksne zahvate uređenja pojedinih blokova na području Donjeg grada kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura/morfologija bloka potrebno je izraditi provedbeni dokument prostornog uređenja;
- za sve kompleksne zahvate uređenja na području zone „A“ Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb kojima se bitno mijenja prostorna i građevinska struktura/morfologija potrebno je izraditi detaljne konzervatorske propozicije i studije bloka.

Posebni uvjeti zaštite za područje 1. GORNJI GRAD I KAPTOL, prema grafičkom prikazu:

Na području povijesnog gradskog središta kao potpuno morfološki i strukturalno definiranom prostoru, svi zahvati u prostoru i graditeljskoj strukturi uvjetovani su obvezom uvažavanja očuvanih vrijednosti i uklapanja u takav povijesno uvjetovani ambijent;

- Obveza očuvanja i sanacije pojedinačnih kulturnih dobara.
- Obveza očuvanja, obnove i sanacije objekata povijesne graditeljske strukture koja po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavlja povijesni sloj izgradnje koji je nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora.
- nije dopušteno uklanjanje pojedinačnih kulturnih dobara, kao i građevina koje po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavljaju povijesni sloj gradnje vrijedan očuvanja kao nositelj i prezentant prostornih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora. Iznimno, takav zahvat moguć je isključivo prema uvjetima iz članka 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te uz detaljnu valorizaciju arhitektonsko-oblikovnih i graditeljskih obilježja građevine.
- Mogućnost izgradnje novih objekata kao interpolacija u definiranom povijesnom tkivu, odnosno mogućnost zamjenske gradnje, uz očuvanje karakteristične povijesne parcelacije, ograničena je isključivo na minimalni broj lokacija za koje se detaljnijom konzervatorskom obradom utvrdi mogućnost uklanjanja postojeće graditeljske strukture koja ne posjeduje spomeničku, kulturno-povijesnu, ambijentalnu i graditeljsku vrijednost; odnosno ne posjeduje obilježja graditeljske strukture vrijedne očuvanja kao povijesni sloj izgradnje koji upotpunjuje povijesnu fizionomiju prostora ili tvori segmente specifične ambijentalnosti, s obzirom na arhitektonske, građevinske, graditeljsko-tipološke karakteristike, značajne povijesne funkcije i namjene.

Nova odnosno zamjenska izgradnja, treba u svim elementima - morfološki, mjerilom i gabaritima biti u skladu s povijesnim i ambijentalnim obilježjima lokacije i kvalitetno arhitektonsko ostvarenje, a nije dopuštena gradnja za namjene koje zahtijevaju intenzivan promet vozila.

Za novu izgradnju potrebno je provesti arhitektonski natječaj, kojem treba prethoditi detaljnija konzervatorska obrada i arheološka istraživanja

- Rekonstrukcije, adaptacije i prenamjene tavana, karakterističnih etaža, prizemlja i podruma;
- Rekonstrukcije, adaptacije i prenamjene potrebno je provoditi s ciljem sanacije, uređenja, afirmacije i optimalne prezentacije izvornih povijesnih, ambijentalnih, morfoloških i strukturalnih obilježja prostora i graditeljske strukture; mjerila i očuvane karakteristične povijesne parcelacije, uklanjanja degradirajućih elemenata sadržaja; maksimalnim očuvanjem izvorne stambene namjene; te uspostavljanjem onih namjena koji doprinose revitalizaciji ambijenta; a prema specifičnim obilježjima svake pojedine lokacije,

- Nisu dopuštene rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje, kao intervencije na povijesnoj graditeljskoj strukturi koja je nositelj karakteristične povijesne matrice, a kojima se bitno utječe i mijenjaju izvorna/postojeća kvalitetna graditeljska i oblikovna obilježja, mjerilo i gabariti.

Iznimno, ovi zahvati su mogući na pomoćnim objektima na parceli, čijom rekonstrukcijom i eventualno minimalnim povećanjem volumena se omogućava istovremeno uklanjanje ostale nekvalitetne izgradnje na parceli;

- Adaptacije tavana

- Na prostorima, potezima, ambijentima i karakterističnim povijesnim prospektima grada, posebno na povijesnim palačama na liniji bedema Gradeca, kanoničkim kurijama na Kaptolu, kao i na zgradama koje svojim krovstvom određuju sliku trga ili ulice, nisu dopuštene adaptacije i prenamjene kojima se bitno utječe na integritet povijesne strukture i mijenja, izražajnost i izvornost krovne konstrukcije, te kontinuitet krovnih kosina sa karakterističnom vrstom pokriva – crijepom, kao peta fasada grada

- Adaptacija i prenamjena tavana u stambeni prostor, isključivo unutar postojećeg/izvornog gabarita, moguća je na građevinama koje po svojoj tipologiji (građanske i obrtničke kuće 18. i 19. st) tradicionalno koriste krovništa, uz uvjet da takav zahvat bude u funkciji procesa revitalizacije povijesne jezgre, poštuje osnovni tip i gabarit krovništa, te omogućiti građevinsku sanaciju i seizmičku zaštitu građevine.

- Adaptacije karakterističnih etaža

- Adaptacije su moguće u okvirima koji omogućavaju očuvanje izvornog karakterističnog tlocrtnog koncepta i konstrukcije, graditeljsko-oblikovnih i obrtničkih karakteristika i materijala interijera.

- Adaptacije prizemlja i podruma

- Nisu dopuštene adaptacije prizemlja u poslovne prostore namjena kojih nije primjerena spomeničkoj i ambijentalnoj vrijednosti prostora (skladišta, autolimarije, građevinske bravarije i sl.).

- U uličnim i pomoćnim dvorišnim objektima moguće su adaptacije prizemlja i podruma u lokale namjena kojih je primjerena povijesnom gradskom središtu, uz uvjet da se očuvaju karakteristična izvorna graditeljska i oblikovna obilježja prostora (konstrukcija, pročelje), uz primjenu materijala i oblikovnih elemenata koji korespondiraju sa tradicijskim elementima gradnje i nemaju bitnog i trajnog utjecaja na integritet povijesne strukture i ambijentalne vrijednosti; isto se odnosi i na rješenje reklamnih natpisa.

- Ulaze u te prostore osigurati iz veže, hodnika ili dvorišta pripadajućeg objekta, a izvedbom ulaza ne smiju se degradirati arhitektonsko-oblikovna i graditeljska obilježja građevine, posebno pročelja.

- Nije dopušteno rastvaranje uličnih pročelja kao i intervencije u plohu pločnika – pješačkih površina (usjecanja, gradnja pristupnog stubišta) radi izvedbe ulaza u te prostore.

- U potpunosti treba očuvati i u maksimalnoj mjeri omogućiti prezentaciju izvornog tradicijskog konstruktivnog sustava – svođene konstrukcije.

- Obvezna dokumentacija za utvrđivanje posebnih uvjeta je arhitektonski snimak postojećeg stanja građevine ili dijela građevine na kojem se planira zahvat, sa prikazima karakterističnih detalja, prijedlog zahvata te opis radova.
- Za rekonstrukcijske i sanacijske zahvate te adaptacije koje zadiru u konstruktivni sustav povijesnih građevina, posebno onih spomeničke vrijednosti, obvezna je provedba detaljnijih istražnih radova (konzervatorskih, restauratorskih, arheoloških) i statička ekspertiza građevinsko-konstruktivnog stanja i ugroženosti od vlage.
- Promet - u cilju prometnog rasterećenja prostora potrebno je maksimalno reducirati mogućnost parkiranja na javnim površinama, posebno tamo gdje je onemogućeno pješačko komuniciranje, oko glavnih povijesnih žarišta, reprezentativnih građevina i prostora, koji su nositelji identiteta prostora.

Posebni uvjeti zaštite za područje 2. DONJI GRAD, prema grafičkom prikazu:

Na području povijesnog gradskog središta kao potpuno morfološki i strukturalno definiranom prostoru, svi zahvati u prostoru i graditeljskoj strukturi uvjetovani su obvezom uvažavanja i afirmacije vrijednosti prostora - elemenata urbanog koncepta i povijesne matrice, povijesne graditeljske strukture, te uklapanja zahvata u takav povijesno uvjetovani ambijent.

- Karakteristični elementi urbanog koncepta i povijesne matrice:

- obveza očuvanja karakteristične mreže komunikacija, trgova, trgova-parkova i perivoja, njihovih trasa, izvornog formata i fizionomije, nivelete, regulacijske i građevne linije, parterne i hortikulture obrade, te svih elemenata vrijedne povijesne urbane opreme;
- obveza očuvanja prostornih i funkcionalnih žarišta i simbola kontinuiteta života, te povijesne organizacije prostora;
- obveza očuvanja karakterističnih, do danas očuvanih, prostornih jedinica - insula i blokova, očuvanjem njihovog formata, morfologije, dimenzije, građevne linije, karakteristične parcelacije i organizacije prostora, mjerila i dipozicije objekata, parternog uređenja slobodnih površina i kvalitetnog zelenila;
- zaštita karakterističnog mjerila - visine izgradnje, u cilju očuvanja homogenosti strukture i povijesne slike grada, posebno raznolikosti visina uličnih građevina, što pretpostavlja da se kod interpolacija i rekonstrukcija treba slijediti pretežito/karakteristično mjerilo područja odnosno ambijenata, te uklapanje u određeni povijesni ambijent na način da se održi čitljivost povijesne matrice;
- obveza očuvanja i sanacije pojedinačnih kulturnih dobara;
- obveza očuvanja, obnove i sanacije objekata povijesne graditeljske strukture koja po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavlja povijesni sloj izgradnje koji je nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora;
- mogućnost rekonstrukcije i sanacije objekata koji nemaju navedena obilježja povijesne graditeljske strukture vrijedne očuvanja, u svrhu povećanja kvalitete objekata i njihove uklopljenosti u povijesni ambijent;
- nije dopušteno uklanjanje pojedinačnih kulturnih dobara te građevina koje po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavljaju povijesni sloj gradnje vrijedan očuvanja kao nositelj i prezentant prostornih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora. Iznimno, takav zahvat moguć je isključivo prema uvjetima iz članka 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te uz detaljnu valorizaciju arhitektonsko-oblikovnih i graditeljskih obilježja građevina;
- mogućnost i obvezu uklanjanja objekata bez arhitektonskih vrijednosti i bez bitnog ambijentalnog ili funkcionalnog značenja u povijesnoj strukturi Donjeg grada, odnosno koji predstavljaju izrazitu degradaciju povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostora.

- Gradnja novih objekata

- Nova odnosno zamjenska izgradnja, kao interpolacija u potezu definiranom povijesnom graditeljskom strukturom koja posjeduje spomenička obilježja, odnosno koja kao povijesni sloj izgradnje upotpunjuje povijesnu fizionomiju prostora ili tvori segmente specifične ambijentalnosti; treba u svim

- elementima - morfološki, mjerilom i gabaritima biti u skladu s povijesnim i ambijentalnim obilježjima lokacije – uličnog poteza, odnosno bloka; i kvalitetno arhitektonsko ostvarenje.
- Za novu gradnju potrebno je provesti arhitektonski natječaj.
 - **Na perimetru (obodu) bloka** mogućnost gradnje novih objekata, odnosno zamjenske gradnje, određena je kao:
 - mogućnost popunjenja neizgrađenih građevnih parcela;
 - kao zamjena dotrajalih i nekvalitetnih građevina koje nemaju utjecaja fizionomiju prostora, ili kao cjelovit rekonstrukcijski zahvat prostorne jedinice - bloka, u cilju povećanja njihove prostorne, graditeljske i sadržajne kvalitete; uz obvezu očuvanja postojeće i dovršenja karakteristične koncepcije, morfoloških i strukturalnih obilježja i mjerila bloka - poteza, kao i poštivanja karakteristične zatečene parcelacije; te kao kvalitativni doprinos i afirmacija sveukupnih vrijednosti prostora.
 - **Unutar prostora bloka**, s ciljem dovršenja nedefiniranih ili sređivanja degradiranih obilježja prostora ili zatečene graditeljske strukture, moguće interpolirati nove građevine koje svojim volumenom, pozicijom i oblikovanjem, afirmiraju postojeće i stvaraju nove kvalitete, elemente uređenja i oblikovanja prostora; pri čemu ti volumeni svojim gabaritima i oblikovanjem ne smiju onemogućiti percepciju povijesnog ambijenta neposredne okoline i optimalnu spomeničku prezentaciju povijesne strukture;
 - blokovi označeni u grafičkom prikazu (Martićeva - Smičiklasova - Trg žrtava fašizma - Tomašićeva, blok Cesarčeva, Preradovićeva - Hebrangova - Gajeva - Berislavićeva, Žerjavićeva - Gundulićeva - Hebrangova - Preradovićeva - Trg P. Svačića, Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva, Dalmatinska - Frankopanska - Prilaz Gj. Deželića - Medulićeva, Ilica - Kačićeva - Prilaz Gj. Deželića - Medulićeva, Klaićeva - Krajiška - Prilaz Gj. Deželića - Primorska, Ilica - Gundulićeva - Varšavska - Frankopanska, Ilica - Preobraženska - Trg P. Preradovića - Varšavska - Gundulićeva, Trg bana Jelačića - Praška - Teslina - Gajeva, Trg bana Jelačića - Petrinjska - Amruševa - Trg N. Š. Zrinskog - Praška, Frankopanska - Varšavska - Gundulićeva - Masarykova - Trg m. Tita, Gundulićeva - Varšavska - Trg P. Preradovića - Preradovićeva - Masarykova, Bogovićeve - Gajeva - Teslina - Preradovićeva, Teslina - Gajeva - Berislavićeva - Preradovićeva, Vlaška - Vončinina - Rubetićeve - Schlosserove stube), određeni su za prioritetnu izradu detaljnih konzervatorskih propozicija i studija bloka.
 - **Gradnja visokih objekata (viših od 9 etaža)** nije dopuštena:
 - na prostoru sjeverno od željezničke pruge, između Trga Francuske republike na zapadu i Heinzelove na istoku, uz iznimku prostora Bloka Badel i bloka Kršnjavoga - Savska - Jukićeva, za koje će se parametri gradnje definirati konzervatorskim propozicijama za program natječaja odnosno posebnim uvjetima;
 - unutar prostornog koridora Središnje osi, između zgrade NSK i Trnjanske ulice, odnosno unutar vizurnih linija Most slobode, crkva sv. Marka i Most slobode, Katedrala;
 - unutar prostornog koridora Savske ceste, odnosno između vizurnih pravaca Jadranski most, crkva Krista Kralja na Mirogoju, te Jadranski most i Ilički neboder;
 - u cilju očuvanja i afirmacije urbane morfologije i matrice, isto se kao preporuka odnosi i na prostor uz Ulicu grada Vukovara unutar koridora definiranog postojećim građevinskim pravcima objekata Vukovarska 35 (arh.Galić), na sjeveru i Vukovarska 52 (arh.Fabris) na jugu;
 - u preostalom prostoru omogućava se gradnja visokih objekata pozicioniranih u pravilu uvučeno od postojećih građevnih pravaca, s time da je s obzirom na mogući utjecaj na okolnu izgradnju i vizure na središnji dio povijesne jezgre, pozicija, format i volumen takve izgradnje uvjetovan obvezom prethodne detaljnije analize svake pojedine lokacije.
 - **Rekonstrukcije-adaptacije, nadogradnje i dogradnje na povijesnoj graditeljskoj strukturi**
Rekonstrukcije - adaptacije
Rekonstrukcije - adaptacije građevina potrebno je provoditi s ciljem sanacije, uređenja i optimalne prezentacije izvornih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostorne i graditeljske strukture; uklanjanja degradirajućih elemenata i sadržaja; maksimalnim očuvanjem izvorne namjene; te uspostavom onih namjena koji doprinose afirmaciji vrijednosti građevine i ambijenta.
 - Adaptacije tavana

- Na prostorima, potezima, ambijentima i karakterističnim povijesnim prospektima grada, na građevinama koje svojim krovstvom određuju fizionomiju prostora, sliku trga ili ulice, te na pojedinačnim kulturnim dobrima, nisu dopuštene adaptacije i prenamjene kojima se bitno utječe na integritet povijesne strukture i mijenja izražajnost i izvornost krovne konstrukcije.
- Na ostalim građevinama mogućnost adaptacije uvjetovana je obvezom očuvanja postojećeg/izvornog gabarita, tipa, konstruktivnih i oblikovnih elemenata krovišta, te omogućavanjem građevinske sanacije i seizmičke zaštite građevina.
- **Adaptacije karakterističnih etaža**
 - Adaptacije su moguće u okvirima koji omogućavaju očuvanje izvornog karakterističnog tlocrtnog koncepta i konstrukcije, graditeljsko-oblikovnih i obrtničkih karakteristika i materijala interijera.
- **Adaptacije prizemlja i podruma**
 - Nisu dopuštene adaptacije i prenamjene prizemlja i podruma u poslovne prostore namjena kojih nije primjerena spomeničkoj i ambijentalnoj vrijednosti prostora i graditeljske strukture (skladišta, autolimarije, građevinske bravarije i sl.).
 - U uličnim i dvorišnim građevinama moguće su adaptacije i prenamjene prizemlja i podruma u lokale namjena kojih je primjerena gradskom središtu, uz uvjet da se očuvaju karakteristična izvorna graditeljska i oblikovna obilježja prostora (konstrukcija, pročelje), te uz primjenu materijala i oblikovnih elemenata koji korespondiraju sa tradicijskim elementima gradnje i nemaju bitnog i trajnog utjecaja na integritet povijesne strukture i ambijentalne vrijednosti; isto se odnosi i na rješenje reklamnih natpisa.
 - Ulaze u te prostore osigurati iz veže, hodnika ili dvorišta pripadajućeg objekta, a izvedbom ulaza ne smiju se degradirati arhitektonsko-oblikovna i graditeljska obilježja građevine, posebno pročelja.
 - Nije dopušteno rastvaranje uličnih pročelja kao i intervencije u plohi pločnika-pješačkih površina (usjecanja, gradnja prilaznog stubišta i sl.) radi izvedbe ulaza u te prostore.
 - U potpunosti treba očuvati i u maksimalnoj mjeri omogućiti prezentaciju izvornog konstruktivnog sustava (svođene konstrukcije podruma i prizemlja).

Nadogradnje

- Nisu dopuštene nadogradnje pojedinačnih kulturnih dobara i povijesne graditeljske strukture koja po oblikovnoj dovršenosti, arhitektonskim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima predstavlja povijesni sloj izgradnje koji je nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora.
- Nadogradnje kao mogući oblik intervencije prihvatljive su na pojedinim nižim građevinama koje su uokvirene višom izgradnjom, a same ne posjeduju značajna i kvalitetna arhitektonsko-graditeljska obilježja određenog povijesnog sloja izgradnje. U slučaju nadogradnje potrebno je ostvariti oblikovnu usklađenost nadograđene etaže sa ukupnim volumenom objekta i ambijentalnim osobitostima predjela.

Dogradnje

- Nisu dopuštene dogradnje kojima se bitno mijenja izvorna/zatečena koncepcija i definirani gabariti građevine.
Iznimno, dogradnja kao oblik intervencije moguća je na temelju detaljnog elaboriranja stanja i potreba za očuvanje vitalnih funkcija građevine i kvalitetu stanovanja.

Promet

- u cilju prometnog rasterećenja prostora potrebno je maksimalno reducirati mogućnost parkiranja na javnim površinama, posebno tamo gdje je onemogućeno pješačko komuniciranje, oko glavnih povijesnih žarišta, reprezentativnih građevina i prostora, koji su nositelji identiteta prostora.

Posebni uvjeti zaštite za 3. PODRUČJE PLANSKI REGULIRANE REZIDENCIJALNE IZGRADNJE DO POLOVICE 20. STOLJEĆA, prema grafičkom prikazu

- Obveza očuvanja karakterističnih elemenata urbanog koncepta, povijesne matrice i fizionomije,
- Obveza očuvanja karakterističnih morfoloških i strukturalnih prostornih obilježja, mjerila i tipologije gradnje, ambijentalnih i prirodnih vrijednosti predjela, te prirodne konfiguracije terena,
- Obveza očuvanja i sanacije pojedinačnih kulturnih dobara,
- Obveza očuvanja, obnove i sanacije objekata povijesne graditeljske strukture koja po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavlja povijesni sloj izgradnje koji je nositelj i prezentant specifičnih ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora,
- Mogućnost rekonstrukcije i sanacije objekata koji nemaju navedena obilježja povijesne graditeljske strukture vrijedne očuvanja, u svrhu povećanja kvalitete objekata i njihove uklopljenosti u povijesni ambijent,
- Nije dopušteno uklanjanje pojedinačnih kulturnih dobara, te građevina koje po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavljaju povijesni sloj gradnje vrijedan očuvanja kao nositelj i prezentant prostornih obilježja i ambijentalnih osobitosti, te u bitnome određuje fizionomiju prostora. Iznimno, takav zahvat moguć je isključivo prema uvjetima iz članka 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te uz detaljnu valorizaciju arhitektonsko-oblikovnih i graditeljskih obilježja građevina,
- Mogućnost uklanjanja objekata bez arhitektonskih vrijednosti i bez bitnog ambijentalnog ili funkcionalnog značenja u povijesnoj strukturi predjela, odnosno koji predstavljaju izrazitu degradaciju povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostora,
- Nova ili zamjenska gradnja treba u svim elementima - morfološki, mjerilom, gabaritima i namjenom, biti u skladu s kulturno-povijesnim i ambijentalnim obilježjima lokacije, te kvalitetno arhitektonsko ostvarenje,
- Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina objekata, u cilju očuvanja homogenosti i ambijentalnih vrijednosti predjela, potrebno je omogućiti uklapanje novog volumena u određeni povijesni ambijent na način da se održi čitljivost povijesne matrice, omogući oblikovanje hortikulturno uređenje slobodnih površina (predvrtova i vrtova) i očuvanje kvalitetnog zelenila; te sukladno tom maksimalno prilagodi način rješavanja prometa u mirovanju. ✱

“B” – Područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture

Primjenjuje na dio Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb, s vrijednom prostornom i građevnom strukturom te pretežno očuvanom kvalitetnom građevnom supstancom, odnosno predjele grada unutar kojih su cjelovito zaokružene njegove temeljne prostorno-urbane i arhitektonsko-graditeljske značajke.

Ovim sustavom zaštite obuhvaćeni su:

- obodno područje Donjeg grada u granicama njegovog planskog širenja na zapad, uključujući prostorne cjeline iličkih vojarni, te na istok između Petrove, Zvonimirove i Vrbanićeve ulice, s južne strane prostor do željezničke pruge, sa vizurnim koridorima Savske ceste i „Središnje osi“, te sjeverni predjeli između Jelenovca, Pantovčaka, Prekrižja, Okrugljaka te predjel između Mlinova i Gračanske ceste.

Ovoj zoni odgovara režim zaštite osnovnih elemenata povijesne urbane strukture i pejsažnih vrijednosti, te pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja te strukture.

Mjere zaštite:

Za dijelove područja kulturnog dobra - Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, za koja je utvrđen sustav zaštite „B“, kod planiranja uređenja prostora, gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina, navedene mjere zaštite primjenjuju se adekvatno stupnju vrijednosti i očuvanosti prostorne i graditeljske strukture.

- potpuna zaštita odnosi se na očuvanje fizionomije, gabarita izgradnje, urbanih interijera i sl., uz mogućnost nužnog prilagođavanja postojeće supstance suvremenim potrebama;
- unutar prostornog koridora Savske ceste i „Središnje osi“ potpuna zaštita odnosi se na očuvanje glavnih ekspozicija, karakterističnih vizura i slike povijesne jezgre, te sukladno tome određivanje gabarita nove gradnje;
- u slučaju zamjenske gradnje ili pojedinačne interpolacije, kao i kod rekonstrukcije postojećih zgrada, svi elementi relevantni za određivanje zahvata u prostoru - oblik i veličina građevinske parcele, namjena, veličina i oblikovanje građevine te njezin smještaj na parceli, uređenje parcele, način priključenja parcele i objekta na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu - moraju se podrediti ograničenjima i obvezama koje proizlaze iz urbanističkih i arhitektonskih specifičnosti svakog pojedinog naselja, odnosno lokalnim uvjetima;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima, kao što su javna rasvjeta, zelenilo i hortikulturna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela, te predvrtova i karakterističnih ograda;
- ✱ svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti;
- ✕ parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe;
- ✱ u park šumama dozvoljeni su samo oni zahvati i radnje čija je svrha njihovo održavanje i uređenje, a cilj i smjernice gospodarenja određuju se u skladu s namjenom, koja prvenstveno služi za odmor i rekreaciju;
- ✕ unutar granica park šuma nije dozvoljena izgradnja i šume se ne mogu prenamjeniti za druge namjene te se iste trebaju očuvati u sadašnjim površinama;
- ✕ vrijedne krajolike potrebno je očuvati zadržavanjem njihovog strukturalnog karaktera što podrazumijeva očuvanje postojećeg prostornog odnosa između neizgrađenog i izgrađenog te šumskih, livadnih površina i površina pod vinogradima, voćnjacima i oranicama;
- ✕ u vrijednim krajolicima nužno je očuvanje prirodnih vodotoka, prirodne topografije terena i karakteristične parcelacije koja u potpunosti respektira prirodne topografske uvjete;
- ✕ u vrijednim krajolicima nije dopušteno unošenje volumena, oblika i građevinske materijale koji nisu primjereni ambijentu i tradiciji građenja uz obavezu očuvanja karakterističnih obilježja krajolika i kvalitetnih vizura;
- za gradnju uličnih objekata, te za uređivanje gradskih trgova preporuča se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja;
- za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- za sve kompleksne zahvate uređenja blokova: Blok «Badel», Branimirova-Domagojeva-Kneza Borne-Erdödy-jeva, Kršnjavoga-Kačićeva-Pierottijeva-Jukićeva, Vlaška-Vončinina-Produžena Jurkovićeva-Jurkovićeva-Petretičev trg, blok „Frank“, Hanuševa-Republike Austrije-Talovčeva kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura/morfologija bloka potrebno je izraditi provedbeni dokument prostornog uređenja.

2.b. Gradska naselja

Zaštita gradskih naselja podrazumijeva očuvanje njihove autentičnosti i poštivanje izvornih urbanističko-arhitektonskih zamisli, te se moguće intervencije u njima ponajprije odnose na sanaciju i održavanje kako prostora u cjelini, tako i svake pojedine građevine, poštujući primijenjenu karakterističnu tehnologiju i građevinske materijale.

Zaštićena gradska naselja su očuvanja vrijedne prepoznatljive prostorne urbanističko-arhitektonske cjeline, za koje su sukladno provedenoj valorizaciji prostora utvrđene zone zaštite „A“ i „B“.

- za sve zahvate unutar granica zaštićenih gradskih naselja potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara.

Za zaštićena gradska naselja potrebno je izraditi detaljnije planove uređenja, koji će sadržavati konzervatorsku podlogu s detaljnim mjerama zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

2.c. Seoska naselja

Zaštita seoskih naselja podrazumijeva očuvanje njihove autentičnosti i povijesne matrice naselja, prostorne organizacije, smještaja u prirodnom okolišu, tradicijske građevne strukture i karakteristične slike naselja. Moguće intervencije u njima ponajprije se odnose na sanaciju i održavanje kako prostora u cjelini, tako i svake pojedine građevine, poštujući tradicijski način gradnje i građevinske materijale.

Zaštićena seoska naselja su očuvanja vrijedne prepoznatljive prostorne i ambijentalno-graditeljske cjeline, za koje su sukladno provedenoj valorizaciji prostora utvrđene zone zaštite „A“ i „B“.

Zona zaštite „A“ – područje iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture

Zona zaštite „A“ valorizacijom je utvrđena za seoska naselja ili njihove dijelove izraženih kulturno-povijesnih, graditeljskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, s očuvanom graditeljskom strukturom visoke spomeničke vrijednosti, koji ukazuje na povijesni kontinuitet življenja na tom prostoru.

Na području zone zaštite „A“ primjenjuje se potpuna konzervatorska zaštita povijesne matrice naselja, prostornih i pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina;

Zona zaštite „B“ – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture

Zona zaštite „B“ valorizacijom je utvrđena za seoska naselja ili njihove dijelove s vrijednom prostornom i pretežno očuvanom kvalitetnom graditeljskom strukturom.

Na području zone zaštite „B“ primjenjuje se konzervatorska zaštita očuvanih elemenata povijesne urbane strukture i pejzažnih vrijednosti te očuvanih pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina.

Mjere zaštite:

Mjere zaštite, uvjeti za rekonstrukciju ili novu izgradnju unutar područja zaštićenih seoskih naselja razlikuju se i primjenjuju ovisno o utvrđenoj zoni zaštite, ambijentalnim i pejzažnim specifičnostima, povijesnoj matrici naselja te karakterističnoj tipologiji izgradnje.

- zaštita slike naselja, njegove povijesne matrice i karakterističnog mjerila;
- zaštita reljefa i specifičnih osobina pripadajućeg krajobraza;
- očuvanje autohtonih elemenata pejzaža – šuma, livada, oranica, voćnjaka;
- afirmiranje sadnje i njegovanja autohtonih biljnih vrsta;
- zaštita i sanacija vodotoka i njihovih karakterističnih krajobraznih obilježja u sastavu seoskog naselja ili njegovoj blizini, kao i sprečavanje zagađivanja i degradacije njihovog prirodnog toka;
- održavanje karakteristične povijesne matrice i organizacije prostora naselja;
- očuvanje oblika, trase i dimenzije komunikacija i ostalih javnih površina naselja;
- očuvanje prostornih detalja, visokog i niskog zelenila, ograda, mostića, prilaza okućnicama odnosno parcelama, zdenaca, bunara, raspela i drugih elemenata opreme vanjskih prostora ;
- njegovanje tipične organizacije parcela sa stambenim i poljoprivrednim građevinama;
- čuvanje preostalih etnoloških građevina i gospodarskih sklopova, što podrazumijeva njihovu sanaciju, restituciju i eventualno rekonstrukciju prema propozicijama nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara;
- pojedinačne etnološke građevine koje su smještene unutar seoskih naselja potrebno je obnavljati i zadržati "in situ";
- zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva dijelova naselja, zemljišta, vodotoka, šuma, livadnih površina, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- sprečavanje unošenja stranih oblikovnih i građevinskih elemenata i njegovanje tradicijskog načina oblikovanja, građenja i materijala;

Zona zaštite „A“ – područje iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture

Zona zaštite „A“ valorizacijom je utvrđena za gradska naselja ili njihove dijelove izraženih urbanističko-arhitektonskih, kulturno-povijesnih, pejzažnih ili ambijentalnih vrijednosti, naglašenog značenja za užu i širu sliku grada, s očuvanom graditeljskom strukturom visoke spomeničke vrijednosti.

Na području zone zaštite „A“ primjenjuje se potpuna konzervatorska zaštita povijesne urbane strukture, prostornih i pejzažnih obilježja te pojedinačnih građevina;

Zona zaštite „B“ – područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture

Zona zaštite „B“ valorizacijom je utvrđena za gradska naselja ili njihove dijelove s vrijednom prostornom i pretežno očuvanom kvalitetnom graditeljskom strukturom.

Na području zone zaštite „B“ primjenjuje se konzervatorska zaštita očuvanih elemenata povijesne urbane strukture i pejzažnih vrijednosti te očuvanih pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina.

Mjere zaštite:

Mjere zaštite, uvjeti za rekonstrukciju ili novu izgradnju unutar područja zaštićenih gradskih naselja razlikuju se i primjenjuju ovisno o utvrđenoj zoni zaštite, povijesnoj matrici naselja, urbanističko-arhitektonskim i graditeljskim specifičnostima, te karakterističnoj tipologiji izgradnje.

- sanacija i održavanje očuvane povijesne urbane matrice i parcelacije, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih poteza i građevina, u cilju kvalitetne spomeničke prezentacije;
- očuvanje izvornosti i autentičnosti prostora formiranjem cezura oko najvrjednijih dijelova naselja uz odvajanje novih zona za građenje i sprečavanje njihovog pretvaranje u amorfnu preizgrađenost gradskog prostora;
- sanacija i održavanje svake građevine očuvanih izvornih graditeljskih obilježja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i urbane opreme naselja vodeći računa o zatečenim vrijednostima i obilježjima prostora, kao što su zelenilo i hortikulturna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, urbana oprema;
- svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti;
- parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe;
- održavanje i uređivanje predvrtova s karakterističnim ogradama i slično;
- sprječavanje neprimjerenih dogradnji i/ili adaptacija građevina kojima se bitno mijenja njihova izvorna arhitektonska zamisao, gabariti, oblikovanje i stilske značajke;
- očuvanje izvorne i karakteristične tipologije krovova, koji značajno utječu na sliku naselja i vizure unutar i izvan njega;
- nije dopuštena ugradnja graditeljskih elemenata i opreme koja nije u skladu s autentičnim elementima gradnje;
- postojeću izgradnju unutar bloka ili parcele bez spomeničkih svojstava moguće je zadržati, uz uklanjanje neprimjerenih elemenata i sadržaja te njenim usklađivanjem sa spomeničkim i ambijentalnim vrijednostima mikrolokacije;
- za nove izgradnje, kao i za uređivanje gradskih trgova, preporuča se provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja;
- u zoni zaštite „A“ iznimno je moguća interpolacija i gradnja zamjenskih građevina uz prethodnu detaljnu konzervatorsku i prostornu valorizaciju mikrolokacije i usklađivanje s postojećim spomeničkim i ambijentalnim vrijednostima;
- u zoni zaštite „B“ u slučaju nove izgradnje, zamjenske izgradnje kao i rekonstrukcije pojedinačnih građevina svi elementi relevantni za određivanje zahvata u prostoru moraju se podrediti ograničenjima i obavezama koje proizlaze iz izvornih urbanističkih i arhitektonskih specifičnosti svakog pojedinog naselja (oblik i veličina građevinske parcele, namjena, veličina i oblikovanje građevine, materijali, uređenje parcele i smještaj građevine na parceli, način priključenja parcele i građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu);

- zadržavanje visine izgradnje u granicama postojećeg mjerila naselja, s uporabom uglavnom kosog krova, oblikovno usklađenog s karakterističnim postojećim krovovima naselja;
- u zoni zaštite „A“ iznimno je moguća interpolacija i gradnja zamjenskih građevina uz prethodnu detaljnu konzervatorsku i prostornu valorizaciju mikrolokacije i usklađivanje s postojećim spomeničkim i ambijentalnim vrijednostima;
- * u zoni zaštite „B“ u slučaju nove izgradnje, zamjenske izgradnje kao i rekonstrukcije pojedinačnih građevina svi elementi relevantni za određivanje zahvata u prostoru moraju se podrediti ograničenjima i obavezama koje proizlaze iz izvornih urbanističkih i arhitektonskih specifičnosti svakog pojedinog naselja (oblik i veličina građevinske parcele, namjena, veličina i oblikovanje građevine, materijali, uređenje parcele i smještaj građevine na parceli, način priključenja parcele i građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu);
- * ograničavanje širenja naselja i zadržavanje zelenih prirodnih cezura među naseljima kako bi se zadržala njihova samosvojnost i povijesni identitet;
- * za sve zahvate unutar granica zaštićenih seoskih naselja potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. - GUP - str. 121.

3. Povijesni sklop i građevina

Ovim Planom obuhvaćeni su zaštićeni povijesni sklopovi i građevine – graditeljski sklopovi, civilne građevine i sakralne građevine na prostoru Grada Zagreba.

U postupku zaštite povijesnih sklopova i građevina provedena je valorizacija po principu očuvanosti i vrijednosti kulturno-povijesnih i arhitektonsko-graditeljskih značajki.

Mjere zaštite graditeljskih sklopova unutar obuhvata Plana, kao sastavni dio ove Konzervatorske podloge, prate kartografski prikazi s ucrtanim prostornim međama kulturnog dobra.

3.a. Graditeljski sklop

Zaštićeni graditeljski sklopovi su očuvanja vrijedni graditeljski i urbanističko-arhitektonski kompleksi različitih namjena (stambena, proizvodno/gospodarska, industrijska, javna, sakralna i sl.) koji svojom visokom očuvanošću i arhitektonskom, pejzažnom vrijednošću predstavljaju najvažnije prostorne akcente na području grada Zagreba.

Zaštita graditeljskog sklopa podrazumijeva potpunu konzervatorsku zaštitu njegove povijesne i graditeljske strukture, prostornih i pejzažnih specifičnosti te pripadajućih pojedinačnih građevina.

Za zaštićene graditeljske sklopove, u postupku izrade rješenja o zaštiti, izrađena je konzervatorska dokumentacija s detaljnim mjerama njegove zaštite i očuvanja.

Mjere zaštite:

Mjere zaštite za zaštićene graditeljske sklopove razlikuju se i primjenjuju ovisno o njihovim urbanističko-arhitektonskim, graditeljskim i ambijentalnim specifičnostima.

- sanacija i održavanje cjelovite povijesne i graditeljske strukture u cilju očuvanja i kvalitetne spomeničke prezentacije graditeljskog sklopa;
- sanacija i održavanje pojedinačnih i formativnih građevina sklopa s očuvanim izvornim graditeljskim obilježjima;
- obavezna je valorizacija i izrada detaljnije konzervatorske dokumentacije s propozicijama zaštite i očuvanja, te dopuštenim i mogućim intervencijama unutar definiranih prostornih međa sklopa;
- gradnja i uređenje unutar sklopa mogući su prema detaljnim konzervatorskim i urbanističkim propozicijama nadležnih tijela, osim za sklopove za koje je obavezna izrada detaljne urbanističke dokumentacije na temelju konzervatorske podloge s propozicijama zaštite i očuvanja građevina te mogućih intervencija;

- do donošenja detaljnijeg plana na područjima označenih graditeljskih sklopova mogući su samo zahvati s ciljem održavanja postojeće graditeljske strukture, uz mogućnost uklanjanja isključivo pojedinih građevina ili njihovih dijelova neprimjerenih elemenata i sadržaja, u cilju usklađivanja sa spomeničkim i ambijentalnim vrijednostima sklopa;
- * svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti;
- * parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe;
- * u park šumama dozvoljeni su samo oni zahvati i radnje čija je svrha njihovo održavanje i uređenje, a cilj i smjernice gospodarenja određuju se u skladu s namjenom, koja prvenstveno služi za odmor i rekreaciju;
- * unutar granica park šuma nije dozvoljena izgradnja i šume se ne mogu namijeniti za druge namjene te se iste trebaju očuvati u sadašnjim površinama;
- nije dopušteno uklanjanje građevine u svrhu gradnje zamjenskih, osim iznimno pod uvjetima propisanim člankom 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;
- za gradnju unutar prostorne međe zaštićenog sklopa preporuča se provedba arhitektonsko-urbanističkog natječaja;
- za sve zahvate unutar granica zaštićenih graditeljskih sklopova potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. * GUP, str. 125

3.b. Civilna građevina

Zaštićene civilne građevine su očuvanja vrijedne pojedinačne građevine koje posjeduju određeni kulturno-povijesni značaj i/ili visoke arhitektonsko-graditeljske kvalitete, različitih graditeljskih i tipoloških značajki te stupnja očuvanosti izvornih obilježja. Uz stambene građevine to su i građevine javne namjene te građevine specifičnih funkcija i sadržaja: dvorci, ljetnikovci, kurije, stare škole, župni dvorovi i sl.

Zaštita civilne građevine podrazumijeva potpunu konzervatorsku zaštitu svih očuvanih izvornih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti građevine, mjerila, oblikovanja, graditeljskih i konstruktivnih elemenata, posebno pročelja, krovovišta, stubišta, te osnovnog konstruktivnog sustava, kao i očuvanih vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru te izvorne namjene. Također, zaštita obuhvaća i pripadajuće parcele odnosno posjed s kojima čini izvornu kvalitetnu cjelinu.

Mjere zaštite:

- očuvanje i sanacija civilne građevine u svim njenim dijelovima, arhitektonskim i tipološkim karakteristikama i izvornoj namjeni; zajedno s pripadajućom parcelom ili posjedom s kojima čini cjelinu, a sve u cilju očuvanja i kvalitetne spomeničke prezentacije;
- nužnost sustavnog praćenja i kontrole stanja civilne građevine,
- preuzimanje i provođenje zakonske obveze vlasnika odnosno korisnika da se brine o kulturnom dobru;
- svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika civilne građevine, te pripadajuće parcele ili posjeda, u pravilu uz očuvanje izvorne namjene, a eventualna nova namjena mora se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi;
- nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, nadogradnji, preoblikovanju, preparcelaciji ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru građevine odnosno karakteru šireg okoliša;
- nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata, materijala i opreme (PVC ili metalna stolarija, pokrov bitumenskom šindrom i sl.) koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru građevine;
- * svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti;

- * parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe; - str. 139, GUP
- nije dopušteno uklanjanje građevine u svrhu gradnje zamjenskih, osim iznimno pod uvjetima propisanim člankom 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;
- za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. * str. 139, GUP

3.c. Sakralna građevina

Zaštićene sakralne građevine su očuvanja vrijedne pojedinačne sakralne građevine koje spadaju među najstarije i najvrjednije kulturno-povijesne i arhitektonsko-graditeljske spomenike na zagrebačkom prostoru. Župne crkve najstarijih zagrebačkih župa, očuvane crkve, kapele i poklonci na užem i širem području grada, nezaobilazni su dio povijesnog kontinuiteta naseljenih prostora, ujedno i prepoznatljivi orijentiri i akcenti u prostoru.

Zaštita sakralnih građevine podrazumijeva potpunu konzervatorsku zaštitu svih očuvanih izvornih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti građevine, mjerila, oblikovanja, graditeljskih i konstruktivnih elemenata, kao i vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru te očuvanih sakralnih inventara. Također, zaštita obuhvaća i pripadajuće neposredno okruženje koje, svojom funkcijom, povijesno-kulturološkim značajkama i ambijentalnim vrijednostima, čini sa sakralnom građevinom nedjeljivu cjelinu.

Mjere zaštite:

- očuvanje i sanacija sakralne građevine u svim njenim dijelovima, arhitektonskim i tipološkim karakteristikama; zajedno s pripadajućom parcelom ili parcelama s kojima čini cjelinu, a sve u cilju očuvanja i kvalitetne spomeničke prezentacije;
- nužnost sustavnog praćenja i kontrole stanja sakralne građevine,
- preuzimanje i provođenje zakonske obveze vlasnika odnosno korisnika da se brine o kulturnom dobru;
- svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih arhitektonskih i tipoloških karakteristika sakralne građevine, te pripadajuće parcele ili posjeda, uz očuvanje izvorne namjene;
- * komponentu hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cjelosti, a na njoj su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njene estetske i kulturno-povijesne vrijednosti; GUP, str. 141.
- * parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe
- nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, dogradnji, preoblikovanju, preparcelaciji ili prenamjeni u sadržaje koji nisu primjereni karakteru građevine odnosno karakteru šireg okoliša;
- nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata, materijala i opreme koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru građevine;
- nije dopušteno uklanjanje građevine u svrhu gradnje zamjenskih, osim iznimno pod uvjetima propisanim člankom 64. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;
- * za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. GUP, str. 141.

4. Memorijalna baština

Ovim Planom obuhvaćeno je memorijalno (povijesno) područje kao podvrsta zaštićene memorijalne baštine na prostoru Plana.

U postupku zaštite provedena je valorizacija memorijalnih, kulturno-povijesnih i arhitektonsko-graditeljskih značajki memorijalne baštine.

Mjere zaštite memorijalne baštine unutar obuhvata Plana, kao sastavni dio ove Konzervatorske podloge, prate kartografski prikazi s ucrtanim prostornim međama kulturnog dobra.

4.a. Memorijalno i povijesno područje

Groblja, kao memorijalna (povijesna) područja, višestoljetni su sastavni dio prostorne organizacije povijesnih seoskih i gradskih naselja, i nalaze se unutar cinktora župne crkve zaštićenih središta naselja Gračani, Vrapče, Stenjevec te drugih prigradskih župa.

Također, memorijalna (povijesna) područja su i autentična područja povijesnog događaja, visokih memorijalnih i povijesnih vrijednosti.

Mjere zaštite:

Zaštita memorijalnog (povijesno) područja podrazumijeva potpunu konzervatorsku zaštitu povijesnih i memorijalnih obilježja, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja te strukture.

- očuvanje povijesne matrice memorijalnog (povijesnog) područja i svih njegovih dijelova u cilju kvalitetne spomeničke prezentacije;
- očuvanje pejzažnih i ambijentalnih karakteristika memorijalnog (povijesnog) područja;
- * elemente parkovne arhitekture, kao dijela memorijalnog područja, treba očuvati u cjelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno-povijesne vrijednosti; GUP, str. 142
- * parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamjeniti za druge potrebe;
- * očuvanje park šuma u sklopu memorijalnih područja na način da su na istima dozvoljeni samo oni zahvati i radnje čija je svrha njihovo održavanje i uređenje, a unutar njihovi granica nije dozvoljena izgradnja prenamjena ili smanjenje njihovih površina;
- očuvanje pojedinačnih izvornih elemenata koji su sastavni dio memorijalnog (povijesnog) područja;
- svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih obilježja memorijalnog (povijesnog) područja, uz očuvanje izvorne namjene;
- nisu dopuštene intervencije na prostoru memorijalnog (povijesnog) područja ili u njegovoj neposrednoj blizini koje mogu ugroziti njegov spomenički karakter;
- nije dopuštena primjena elemenata, materijala i opreme koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru memorijalnog (povijesnog) područja;
- * za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. - GUP, str. 142.

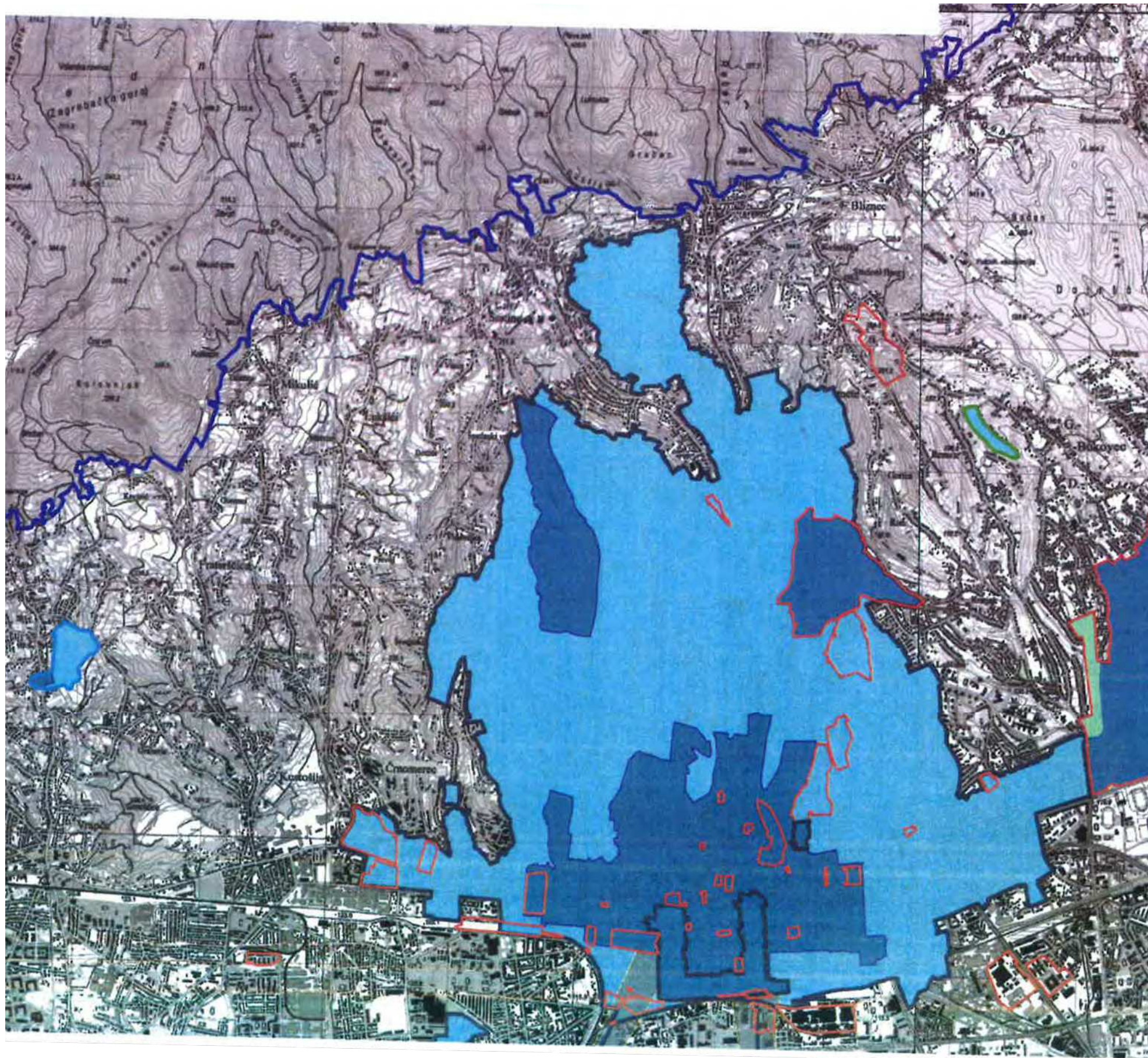
4.b. Spomen (memorijalni) objekt

Ovim Planom obuhvaćeni su zaštićeni spomen (memorijalni) objekti – reprezentativni javni spomenici i fontane, značajna djela monumentalne portretne plastike, spomen-obilježja i spomenička nadgrobna plastika visoke umjetničke, kulturne, povijesne te urbanističke i arhitektonske vrijednosti.

Zaštita spomen (memorijalnog) objekta podrazumijeva potpunu konzervatorsku zaštitu svih njegovih očuvanih izvornih elemenata, oblikovanja i namjene te povijesnih i memorijalnih obilježja.

Mjere zaštite:

- sanacija i održavanje spomen (memorijalnog) objekta u svim njegovim dijelovima, skulpturalnim, arhitektonskim i urbanističkim karakteristikama, zajedno s pripadajućom parcelom ili okolnim uređenjem, a sve u cilju njegova očuvanja i kvalitetne spomeničke prezentacije
- nužnost sustavnog praćenja i kontrole stanja spomen (memorijalnog) objekta
- * preuzimanje i provođenje zakonske obveze vlasnika odnosno korisnika da se brine o kulturnom dobru - GUP, str. 143.
- očuvanje svih pojedinačnih izvornih elemenata koji su sastavni dio spomen (memorijalnog) objekta;
- svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu izvornih oblikovnih karakteristika spomen (memorijalnog) objekta, uz očuvanje njegove izvorne namjene
- nisu dopuštene intervencije na spomen (memorijalnom) objektu ili u njegovoj neposrednoj blizini



[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [2] IZVADAK IZ KONERVATORSKE PODLOGE - Izmjena i dopuna, travanj
 2015.

Kategorizacija građevnog fonda za predmetni blok
 (Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, 2015.)

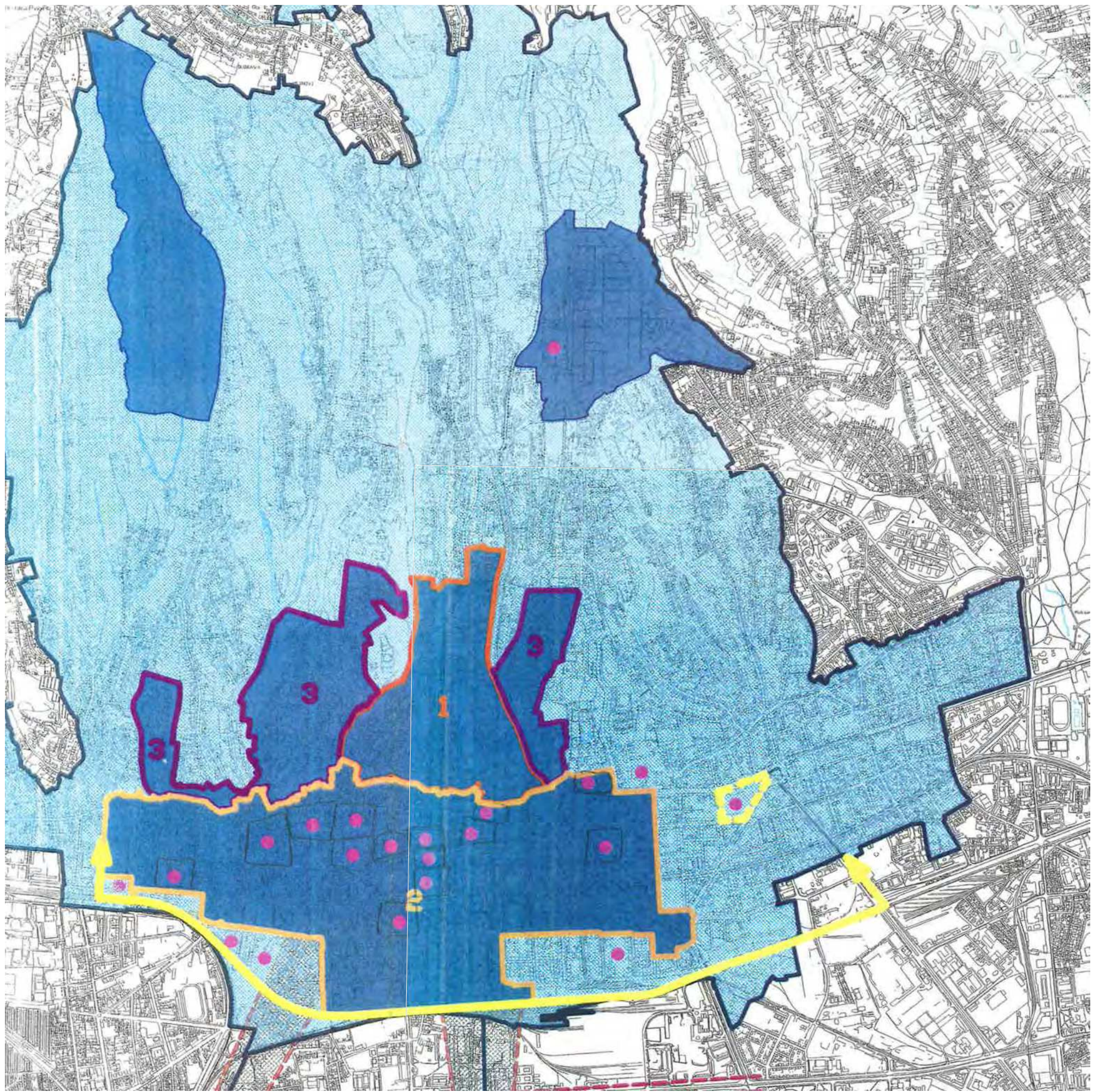


M 1:35000

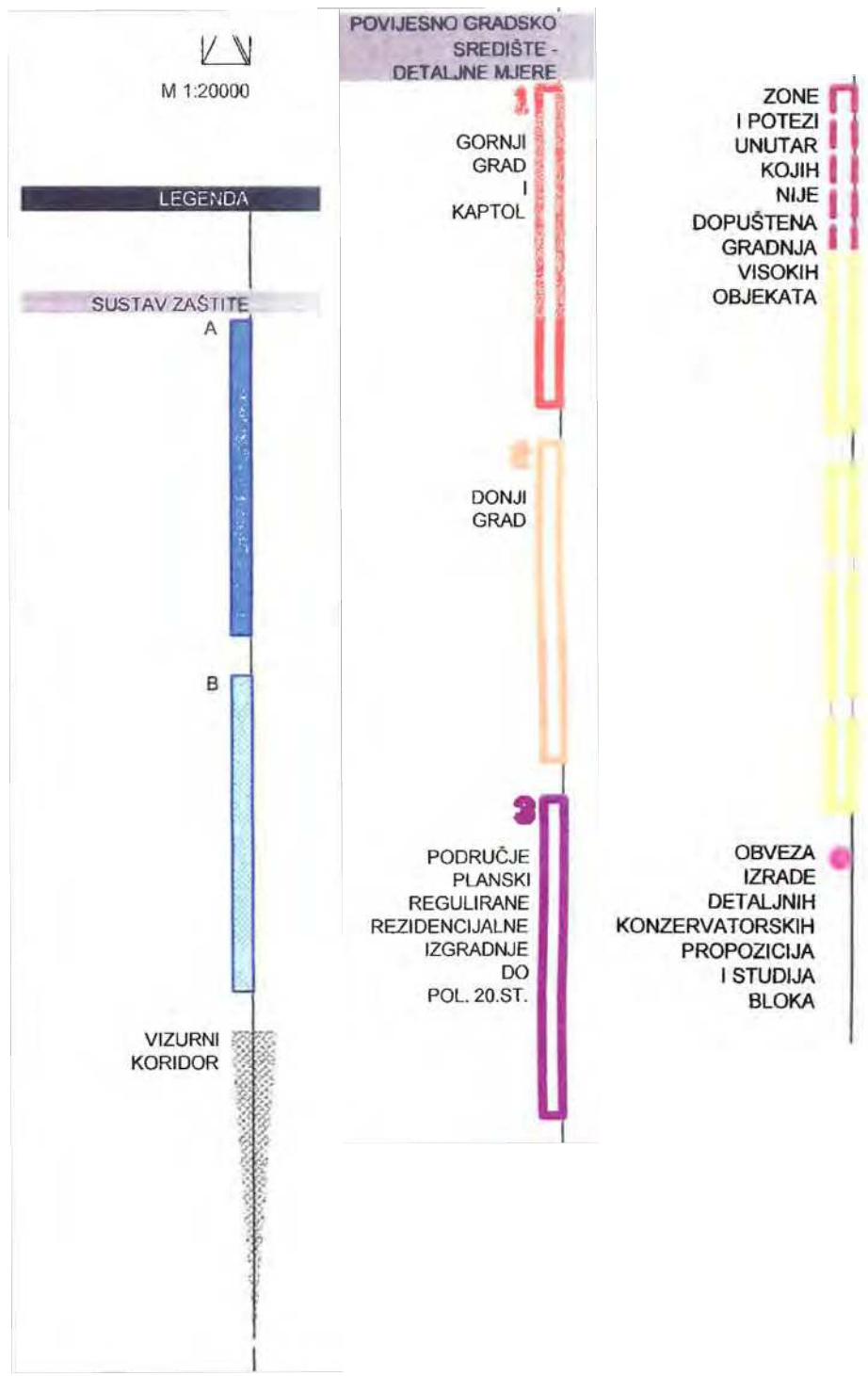
LEGENDA

-  SUSTAV ZAŠTITE "A"
-  SUSTAV ZAŠTITE "B"
-  SUSTAV ZAŠTITE "C"

-  GRADSKA NASELJA
-  SEOSKA NASELJA
-  GRADITELJSKI SKLOP
-  MEMORIJALNO PODRUČJE
-  ETNOLOŠKO PODRUČJE



[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
 [2] IZVADAK IZ KONERVATORSKE PODLOGE - Izmjena i dopuna, travanj 2015.
 Kategorizacija građevnog fonda za predmetni blok
 (Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, 2015.)



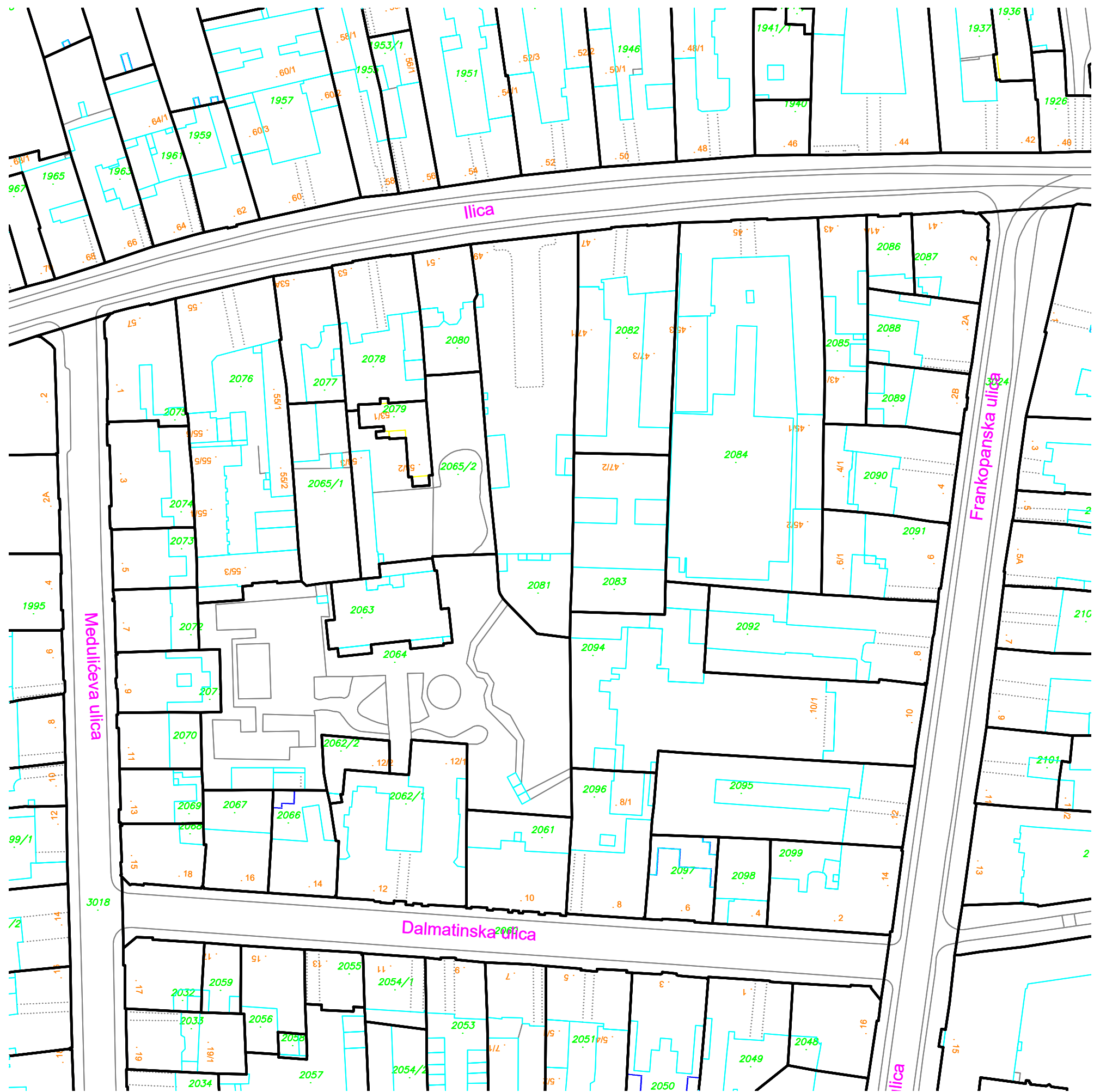
[A] VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
[2] IZVADAK IZ KONERVATORSKE PODLOGE - Izmjena i dopuna, travanj
2015.

Kategorizacija građevnog fonda za predmetni blok
(Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, 2015.)

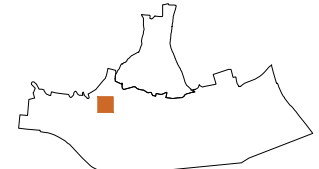


POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA; ETNOLOŠKA BAŠTINA - POJEDINAČNA ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
 CIVILNA GRAĐEVINA, SAKRALNA GRAĐEVINA, ETNOLOŠKA GRAĐEVINA

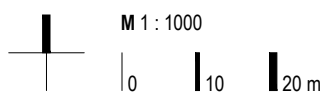
RED. BR.	ID	ADRESA	NAZIV	K.Č.BR.	K.O.	VRSTA	STATUS	BROJ ZAŠTITE	DIO CJELINE
90	2335	Ilica 38	Palača Prve Hrvatske Obrtne Banke d.d.	1902	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	P_REG	P-4194	Z-1525
91	757	Ilica 42	Kuća Majcen	1937, 1938	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0339	Z-1525
92	758	Ilica 44	Zgrada, nekadašnji hotel Pruckner	1939	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0445	Z-1525
93	915	Ilica 49	Zgrada Matice hrvatskih obrtnika	2081	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-6411	Z-1525
94	761	Ilica 55	Kuća Rath	2076	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0446	Z-1525
95	762	Ilica 7	Poslovno-stambena zgrada Srpske pravoslavne crkvene opštine	2257	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0336	Z-1525
96	723	Ilica 85	Zgrada Akademije likovnih umjetnosti s parkom	3830/1	Črnomerec	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-4740	Z-1525
97	694	Ilica 9 / Sv. Preobraženja 2	Zgrada SPCO	2247	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-2659	Z-1525
98	1011	Ilirski trg	Kapela sv. Križa	1454, 1453	Centar	Pov. sklop i građ. - sakral. građ.	PZ	P-4491	Z-1525
99	764	Ilirski trg 1	Palajnovka	1455, dio 1456/1	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0995	Z-1525
100	765	Ivana Gorana Kovačića 17	Ljetnikovac Kune Waidmana s vrtom	1374, 1375	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-1322	Z-1525
101	766	Ivana Gorana Kovačića 2	Gradska vila	1399, 1400	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0661	Z-1525
102	767	Ivana Gorana Kovačića 33	Ljetnikovac Grbac s vrtom	843, 844	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-1323	Z-1525
103	655	Ivana Gorana Kovačića 37	Vila Ehrlich-Marić (danas Hrvatski muzej arhitekture HAZU)	839	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-2953	Z-1525
104	668	Ivana Perkovca 2 / Rooseveltov trg 4 / Ljudevita Farkaša Vukotinovića 4	Novinarski dom	2783	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-2952	Z-1525
105	941	Ive Mallina 14	Vila Meixner	4609	Šestine	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-5679	Z-1525
106	1008	Ive Mallina 27	Kuća Šenoa	4594	Šestine	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0730	Z-1525
107	1001	Jabukovac 35	Vila Petaj	784	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	PZ	P-4458	Z-1525
108	964	Jabukovac 39	Vila Radan	788/1	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-5215	Z-1525
109	768	Jabukovac 5	Vila "Dolnji Jakčin"	795/1, 795/2	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0727	Z-1525
110	551	Jakuševička 80	Crkva sv. Marka Evanđelista, Jakuševac	1154	Jakuševac	Pov. sklop i građ. - sakral. građ.	REG	Z-0709	-
111	552	Jakuševička 82	Zgrada nekadašnje Pučke škole u Jakuševcu	1210	Jakuševac	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-4003	-
112	654	Jakuševička cesta 220	Tradicijiski stambeni i gospodarski objekti	7009/9, 7012/1, 7012/2, 7013, 7014	Čučerje	Etnol. - građ.	REG	Z-2748	-
113	997	Jelenovac 44	Ljetnikovac Andrijević	581	Črnomerec	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0726	Z-1525
114	769	Jezuitski trg 4	Isusovački samostan, danas Galerija Klovičevi dvori	1608	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0184	Z-1525
115	1232	Jordanovac 108	Zgrada Gradske osnovne škole Jordanovac	3677, 3678, 3679, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3680	Maksimir	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-2149	-
116	1066	Jordanovac 110	Zgrada Kolegija Družbe Isusove	3790	Maksimir	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0500	-
117	939	Josipa Eugena Tomića 3	Kuća Peleš	1886	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-1048	Z-1525
118	738	Josipa Freudenreicha 3	Palača Igerčić	1583	Centar	Pov. sklop i građ. - civil. građ.	REG	Z-0622	Z-1525



[B] KATASTARSKA PODLOGA
 [3] KATASTAR / digitalna podloga (2017.)



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



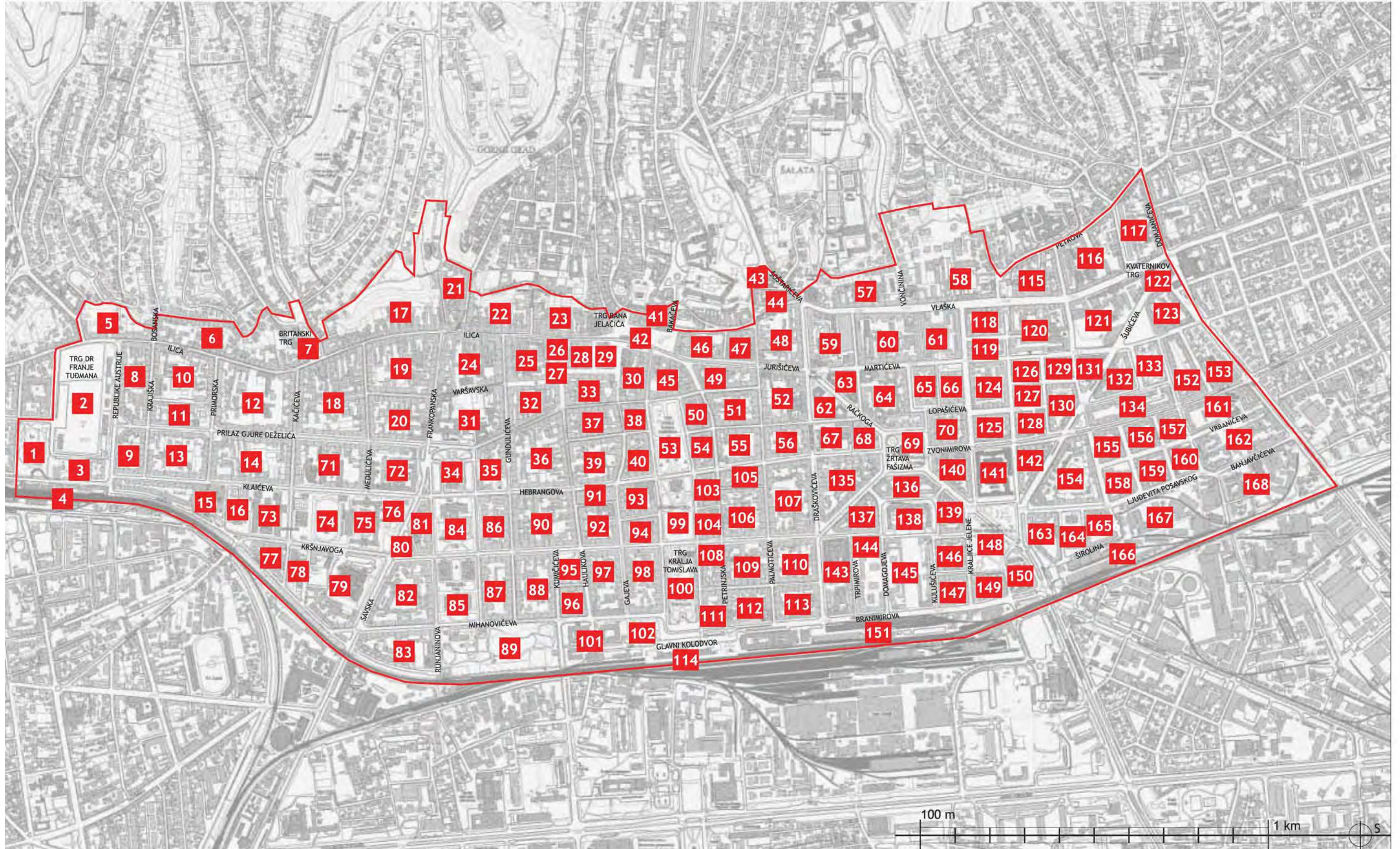
ILICA

MEĐULIĆEVA

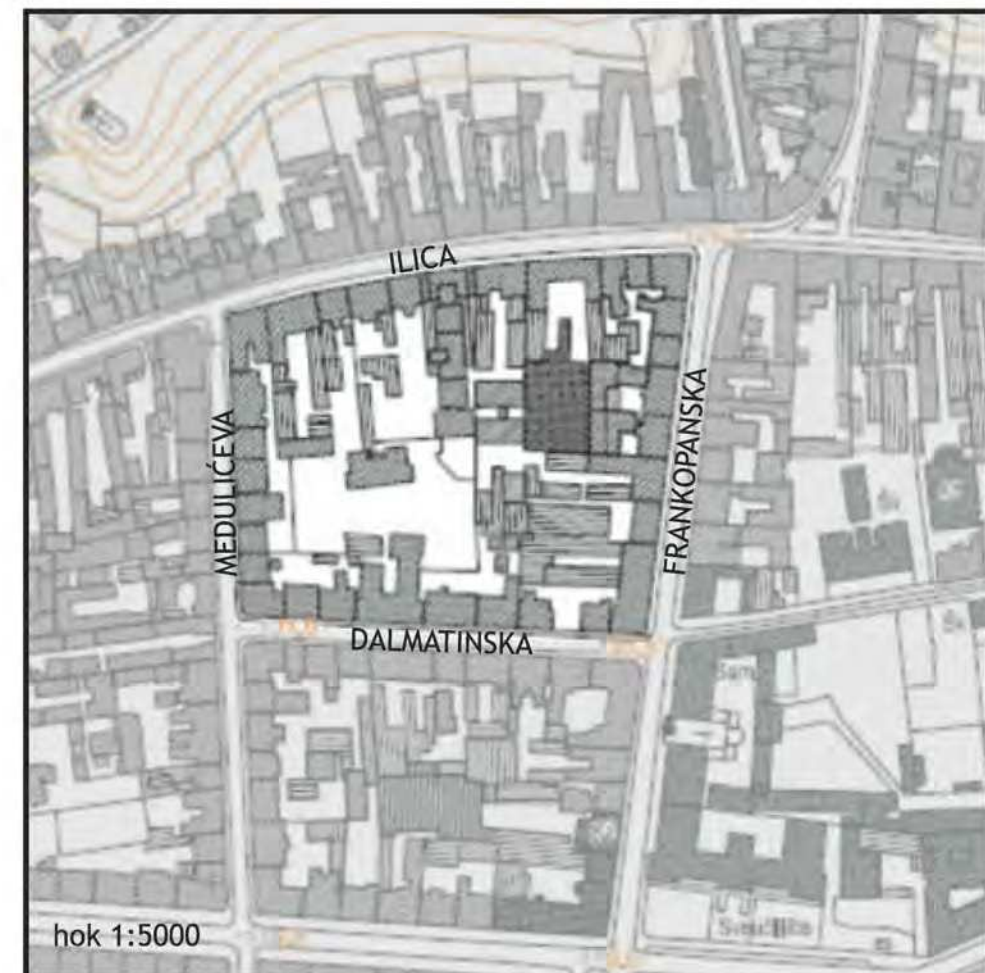
19

FRANKOPANSKA

DALMATINSKA



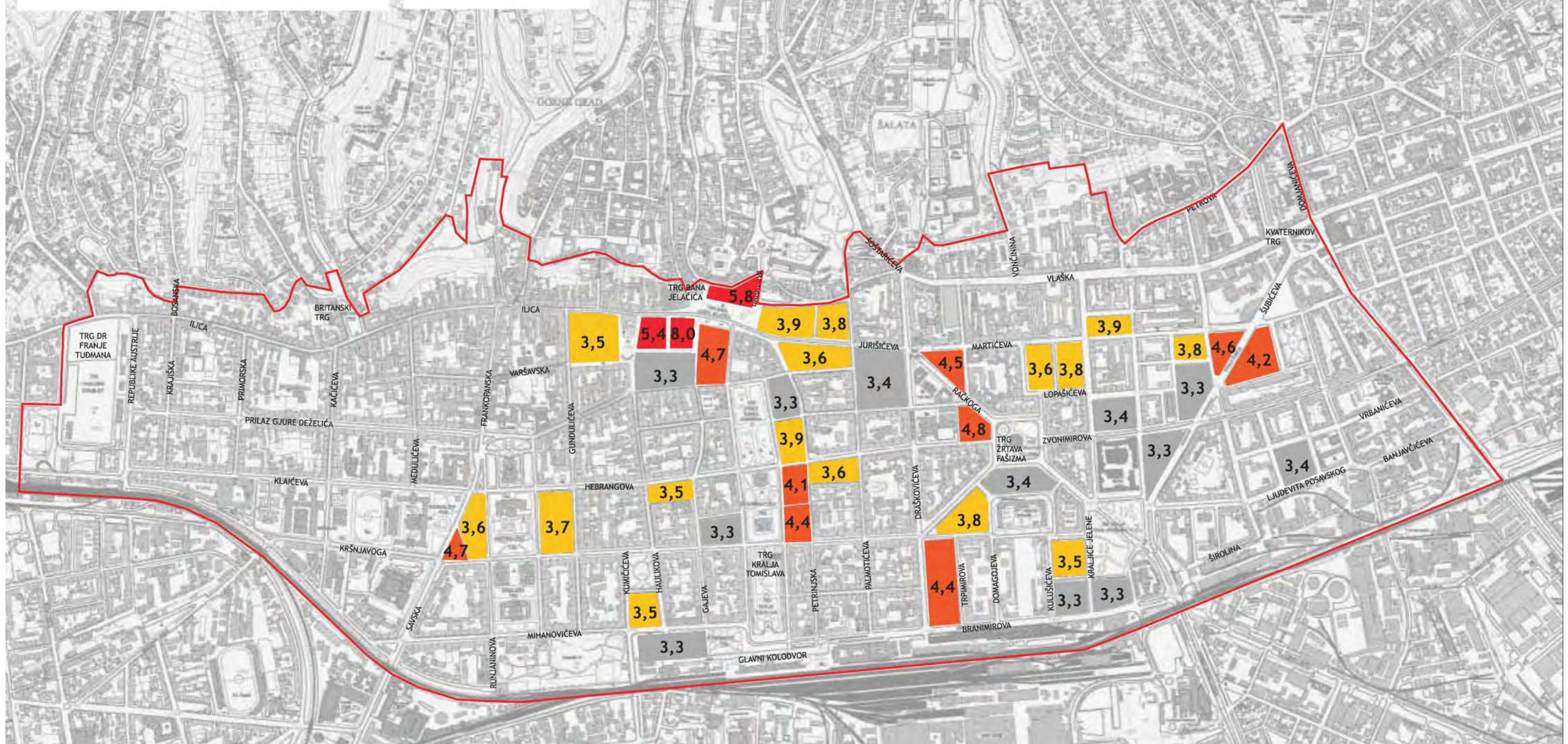
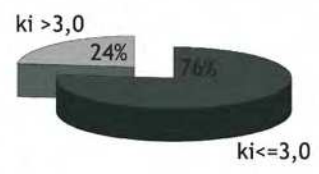
POSTOJEĆE STANJE		
površina bloka	(3.2 ha) 32.081 m ²	
izgrađeno-TP ukupno	19.700 m ²	
izgrađenost bloka % (TP/površina bloka)	61 %	
prosječna etažnost	3	
GBP	ukupno	65.531 m ² btto
	stambeno	28.063 m ² btto
	ostalo	37.468 m ² btto
koeficijent iskoristivosti k _i (GBP/površina bloka)	2,0	
napomena: zgrada „Matice obrtnika“- 9 etaža (arhitekti Freudenberg i Požgaj, 1937.), vrtić u iličkom dvorištu, kazalište Gavella, javna garaža Ilica 45 (140 pmj); kvalitetno zelenilo i igralište u unutrašnjosti bloka		
PLANSKA DOKUMENTACIJA		
PUP Donji grad 1989.-prijedlog		
Zamjenska građevina Dalmatinska 4. sanacija i rekonstrukcija kazališta s kolnim prilazom preko Dalmatinske 8. Proširenje dječje ustanove i preseljenje u narodnu tehniku. Iseljenje prometne policije (preseljeno) i prenamjena u lokale javnog korištenja (uređena nadzemna montažna garaža kapaciteta 140 mjesta), kao i dvorišnih građevina uz Ilicu. Prenamjena Ugostiteljskog obrazovnog centra u hotel.		
GUP 2007/2009.		
namjena	-mješovita-pretežito poslovna M2	
urbana pravila	1.2.-zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama-iznimka -unutar granice „najužeg gradskog središta“	
procedure	Obveza izrade DPU Ilica - Frankopanska-Dalmatinska - Medulićeva	
zaštita	zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode	---
	nepokretna kulturna dobra	Sustav zaštite A Arheološko područje uz Ilicu i Frankopansku Obveza izrade detaljnih konzervatorskih propozicija i studija bloka



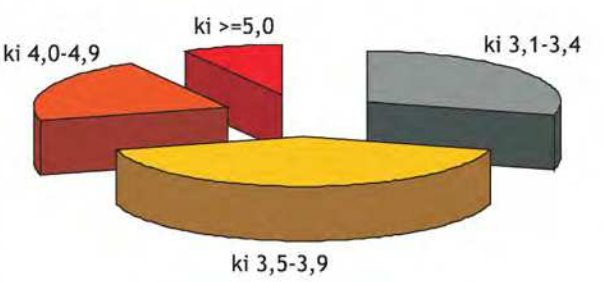
Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba_2009.

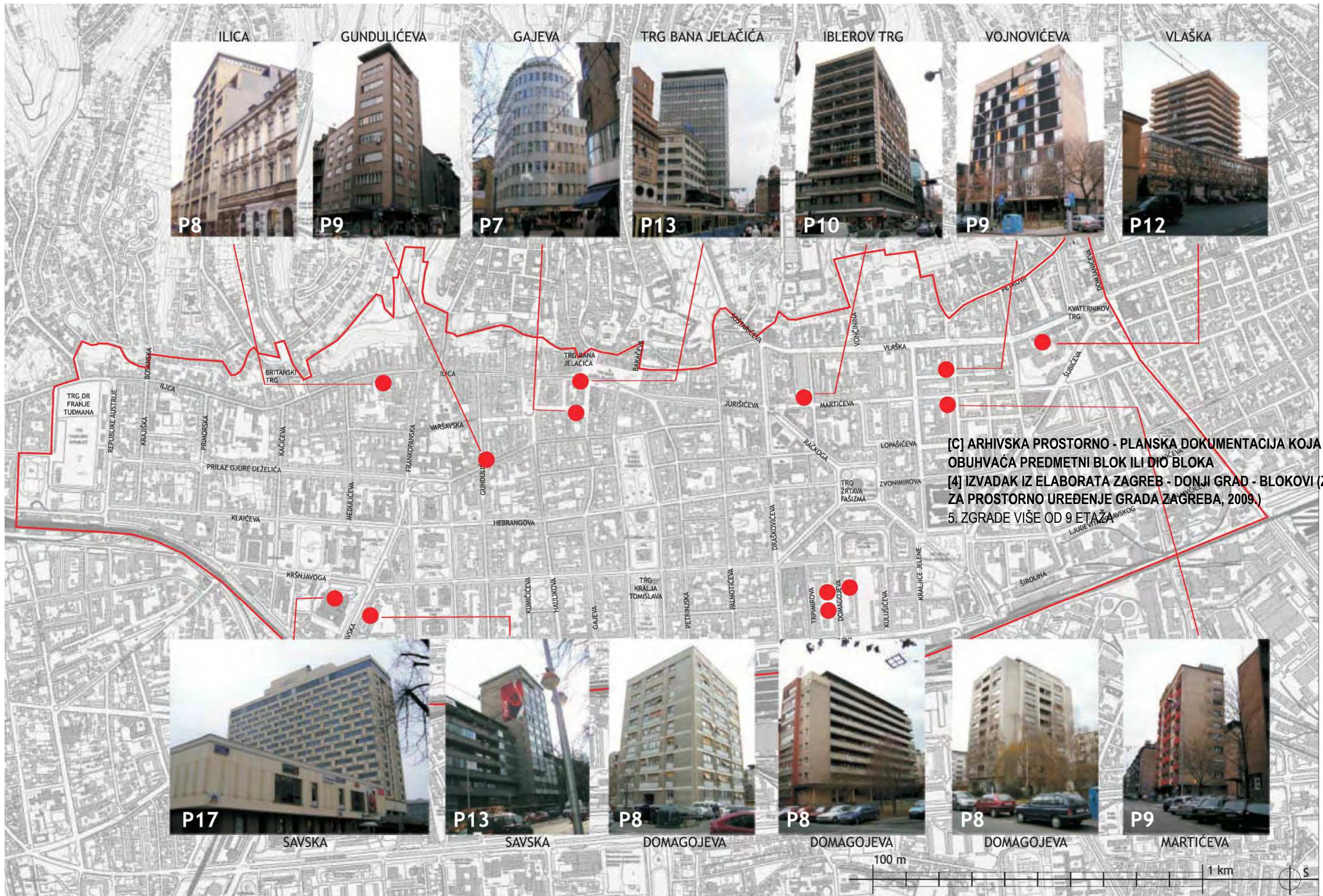
77

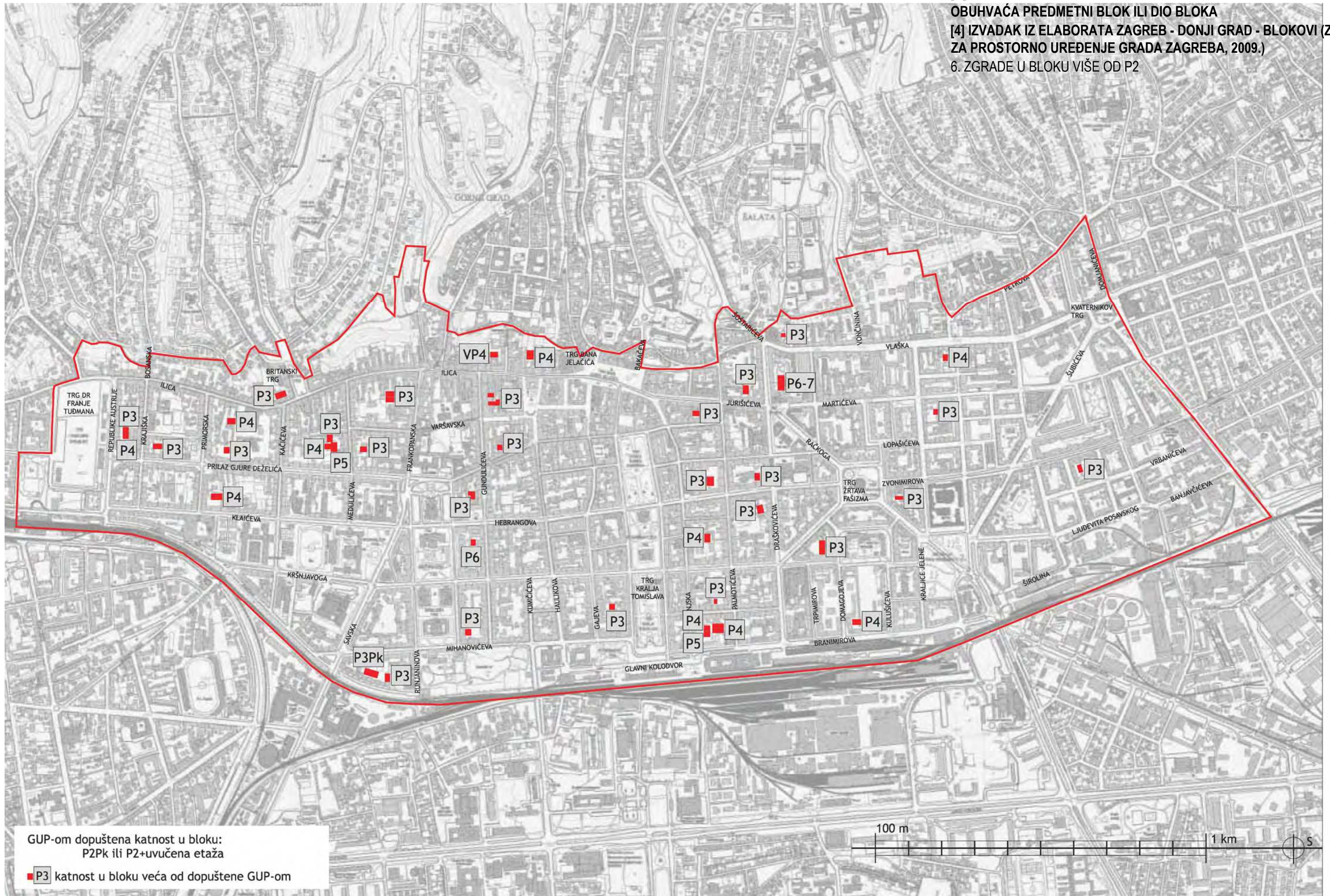
ki do 3,0.....76% (129 blokova)
 ki veći od 3,0...24% (39 blokova)

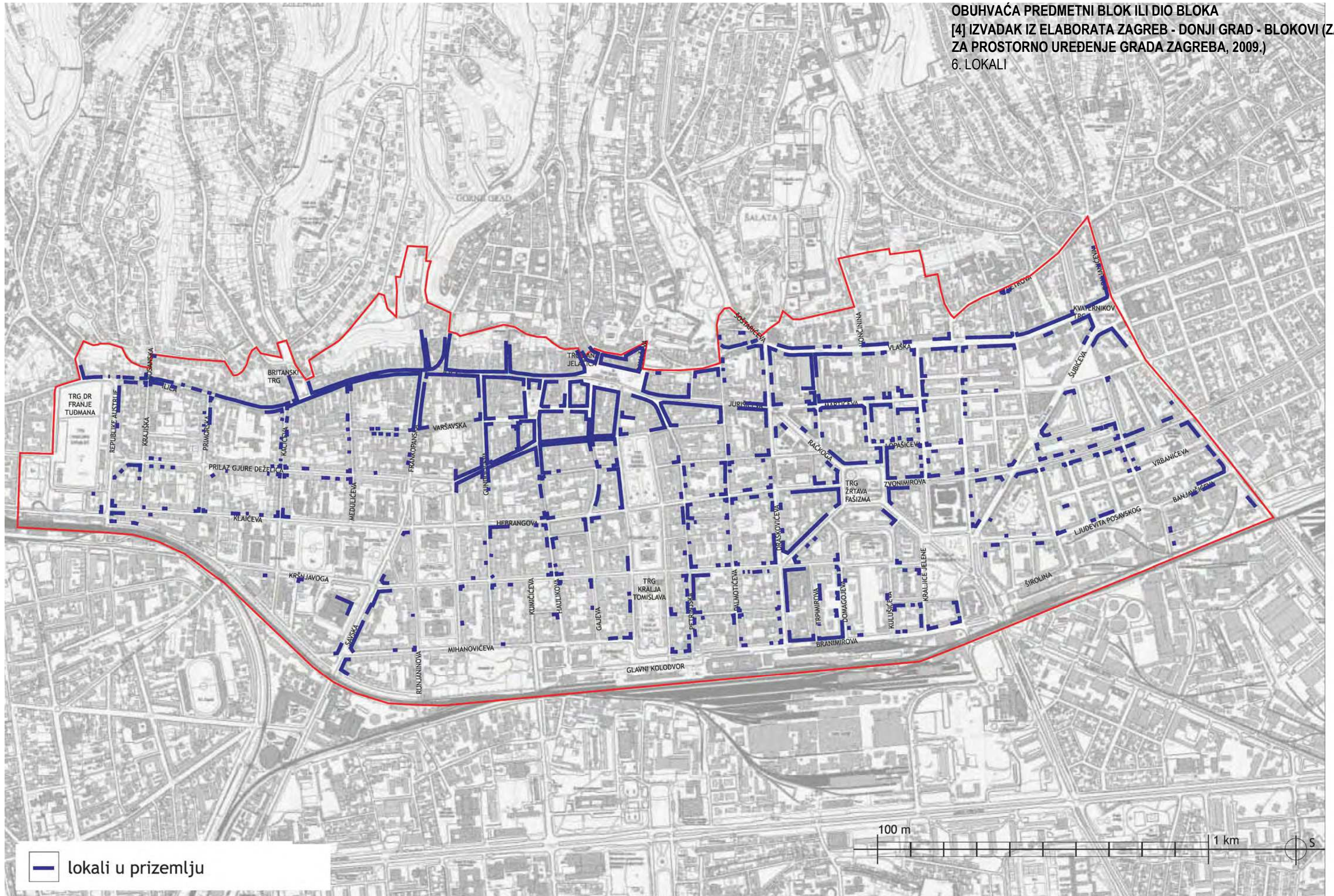


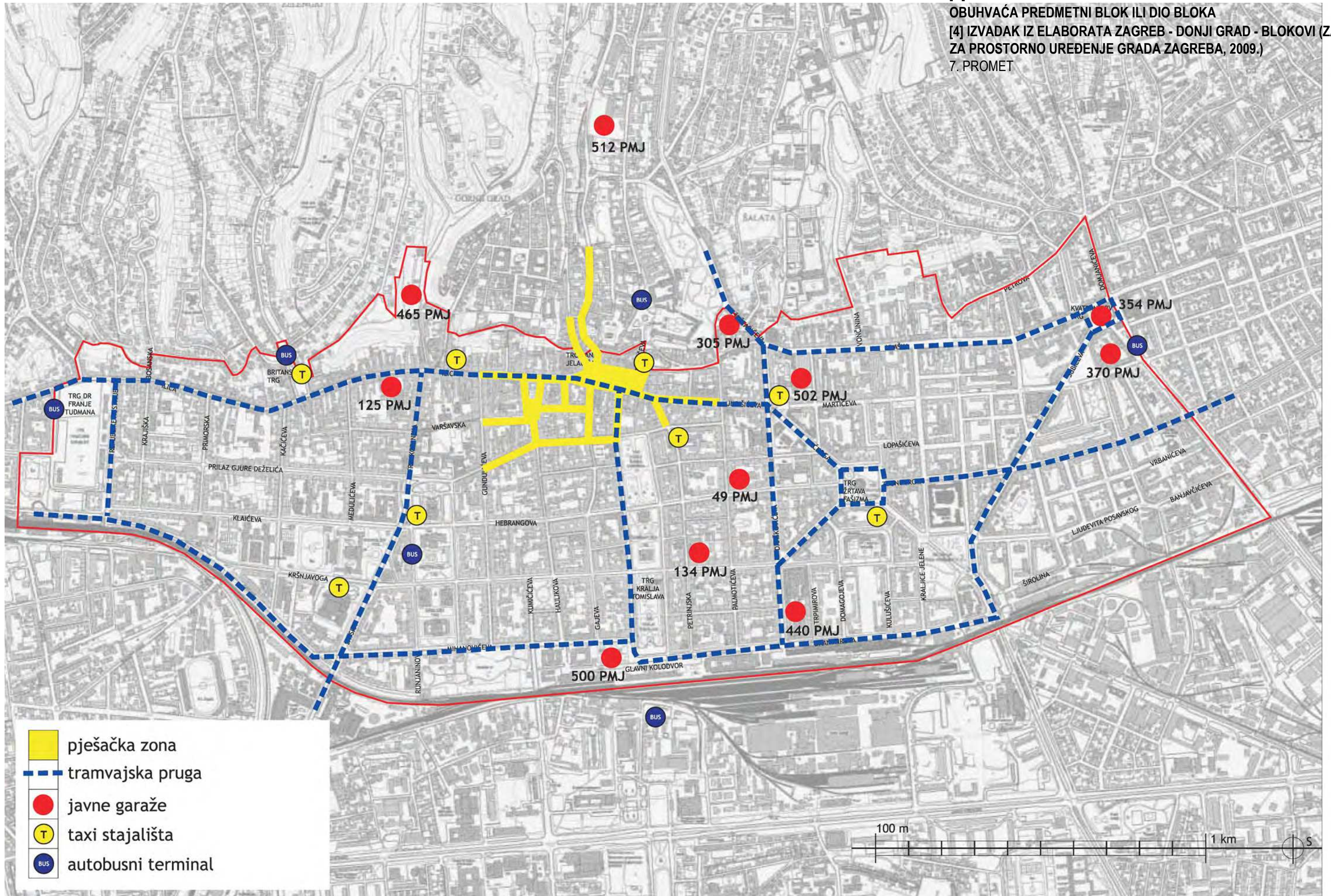
ki 3,1-3,4..... 7% (11blokova)
 ki 3,5-3,9.....10% (16 blokova)
 ki 4,0-4,9..... 5% (9 blokova)
 ki 5,0 i više....2% (3 bloka)







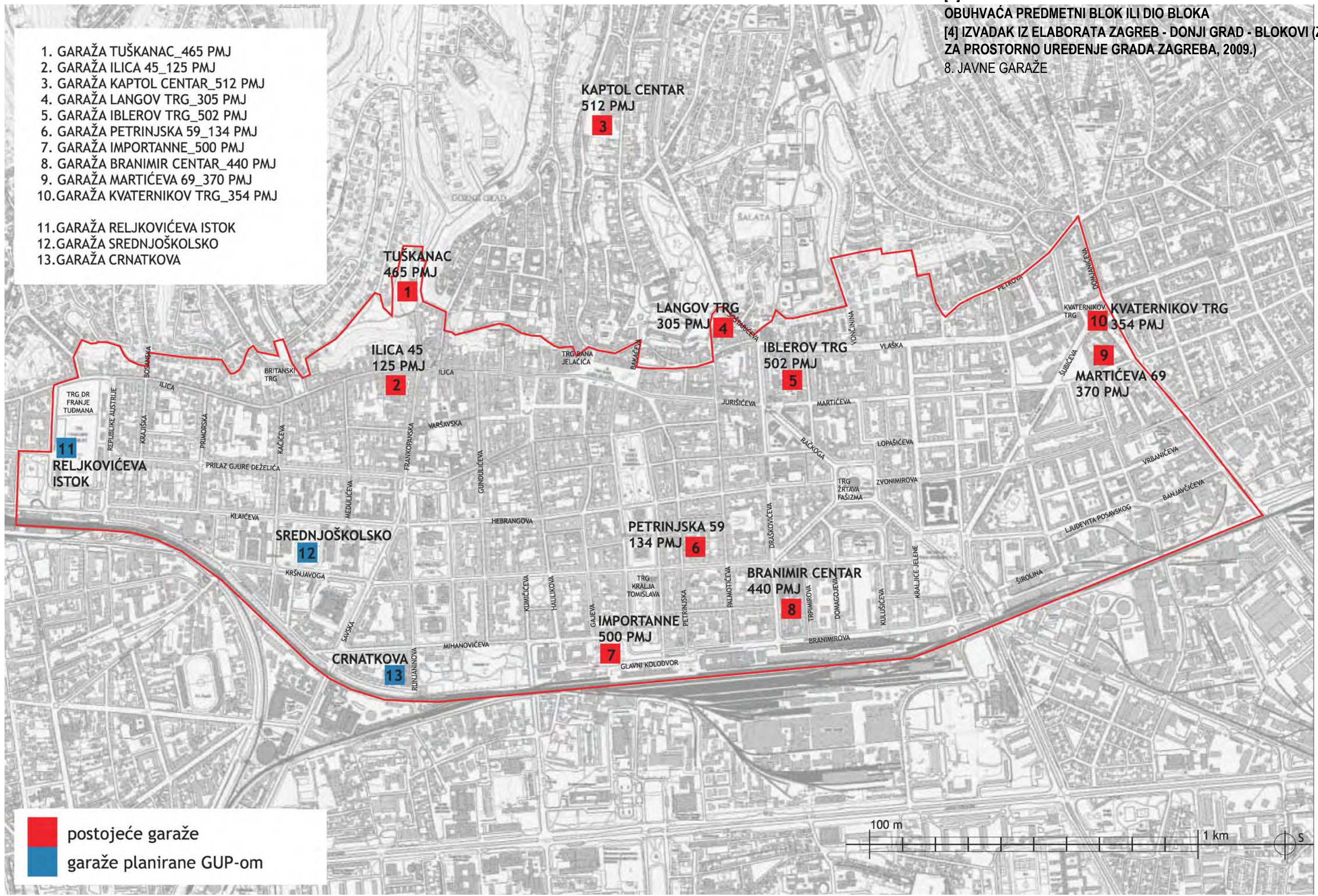




- pješačka zona
- tramvajska pruga
- javne garaže
- T taxi stajališta
- BUS autobusni terminal

1. GARAŽA TUŠKANAC_465 PMJ
2. GARAŽA ILICA 45_125 PMJ
3. GARAŽA KAPTOL CENTAR_512 PMJ
4. GARAŽA LANGOV TRG_305 PMJ
5. GARAŽA IBLEROV TRG_502 PMJ
6. GARAŽA PETRINJSKA 59_134 PMJ
7. GARAŽA IMPORTANTNE_500 PMJ
8. GARAŽA BRANIMIR CENTAR_440 PMJ
9. GARAŽA MARTIĆEVA 69_370 PMJ
10. GARAŽA KVATERNIKOV TRG_354 PMJ

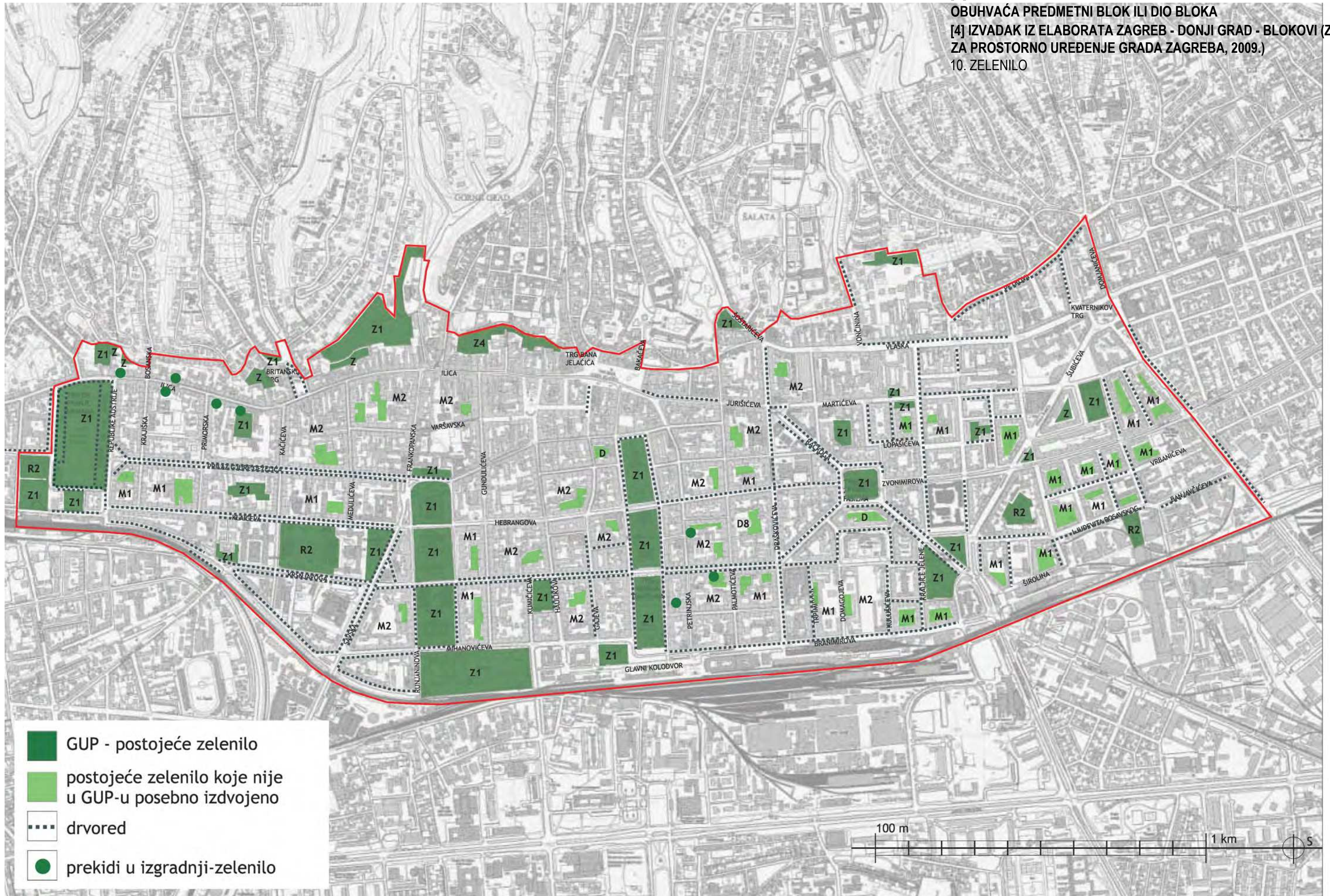
11. GARAŽA RELJKOVIĆEVA ISTOK
12. GARAŽA SREDNJOŠKOLSKO
13. GARAŽA CRNATKOVA

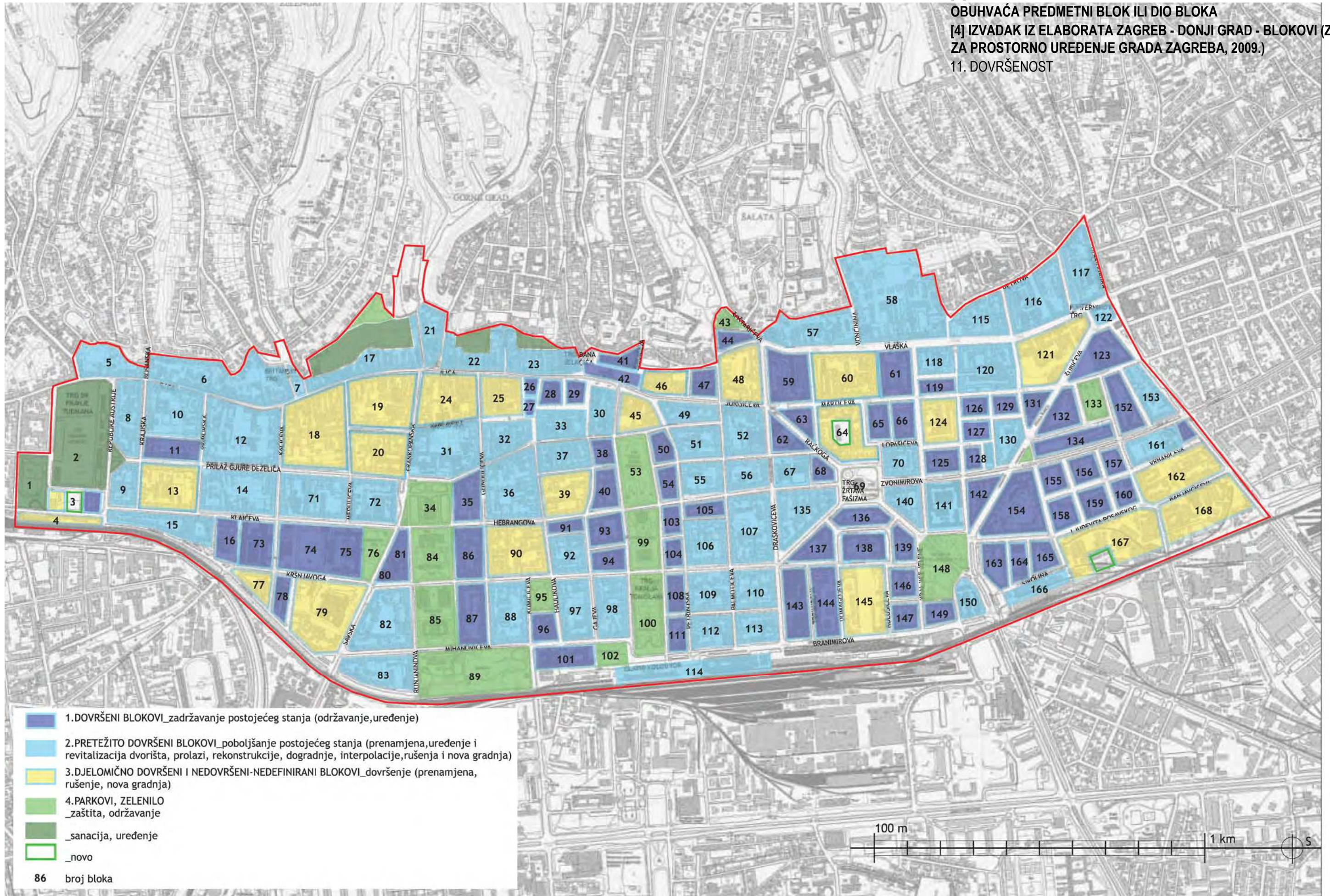


postojeće garaže

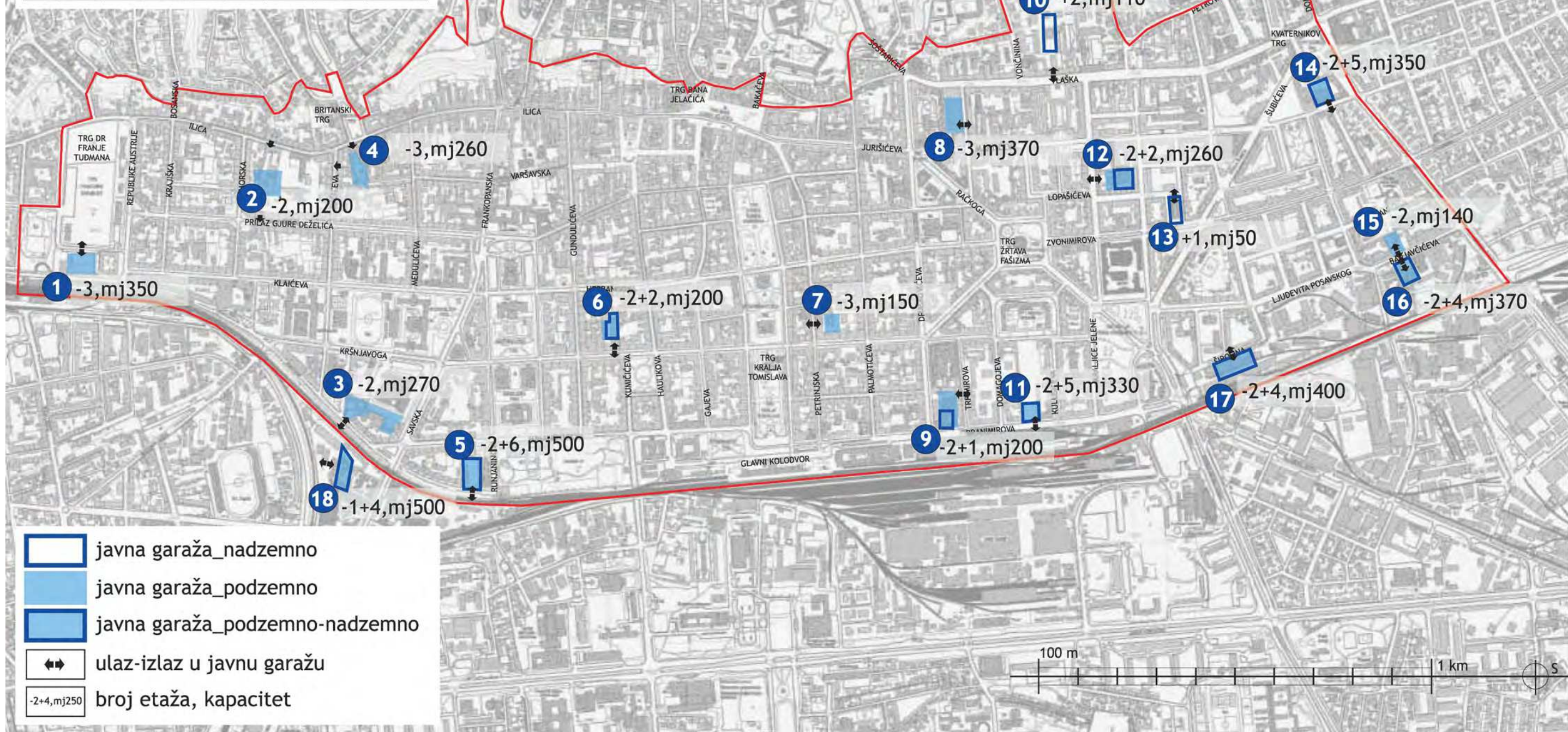
garaže planirane GUP-om

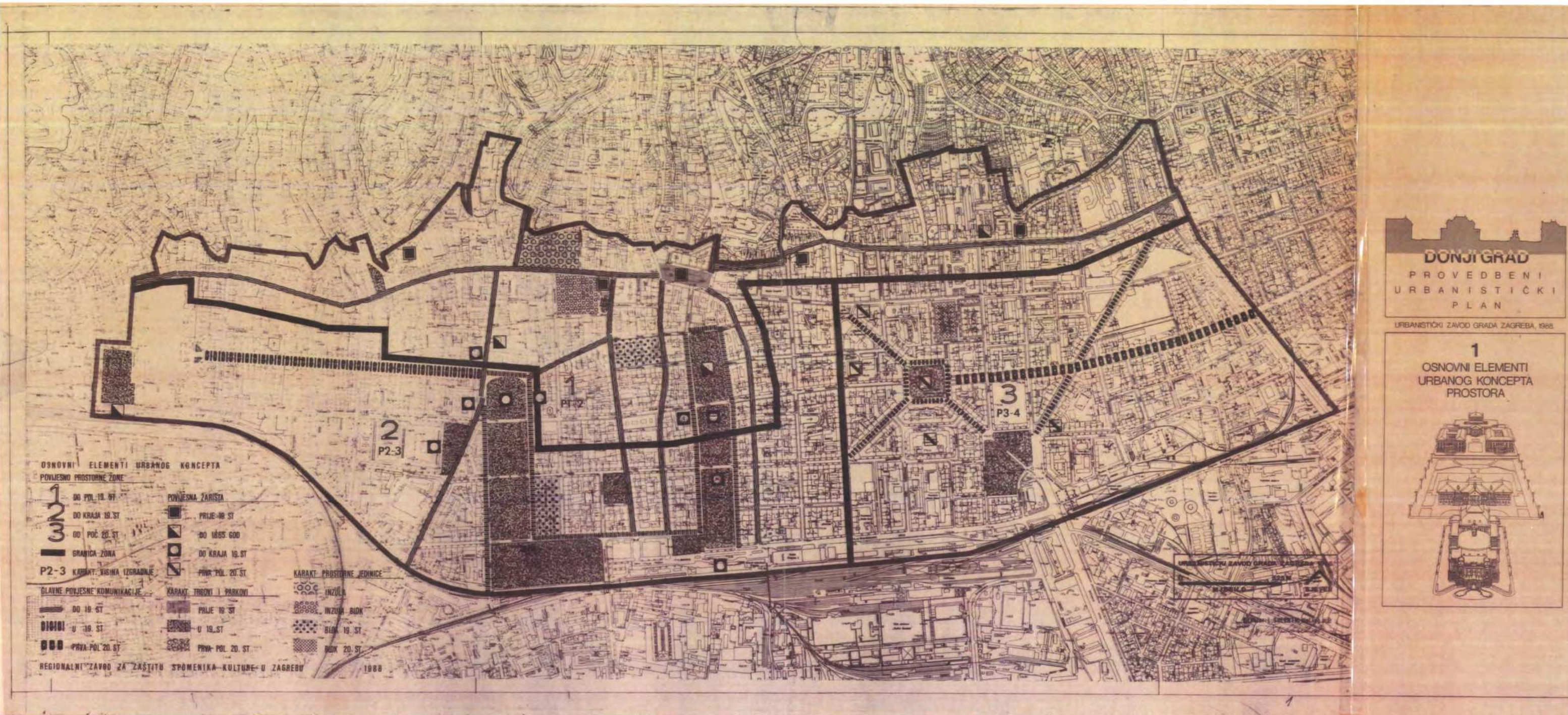






red. broj	broj bloka	naziv	broj etaža			kapacitet mj
			podzemno	nadzemno	ukupno	
1	3	TALOVČEVA	-3		3	350
2	12	ILICA 89	-2		2	200
3	79	PIEROTTIJEVA	-2		2	370
4	18	ILICA-KAČIĆEVA	-3		3	260
5	83	CRNATKOVA	-2	+6	8	500
6	90	ŽERJAVIĆEVA	-2	+2	4	200
7	106	PETRINJSKA 59	-3		3	150
8	59	IBLEROV TRG	-3		3	370
9	143	TRPIMIROVA	-2	+1	3	200
10	58	VLAŠKA		+2	2	110
11	145	BRANIMIROVA	-2	+5	7	330
12	124	KRAŠOVA 19	-2	+2	4	260
13	128	PLEMIĆEVA		+1	1	50
14	123	MARTIĆEVA	-2	+5	7	350
15	162	BANJAVČIĆEVA-SJEVER	-2		2	140
16	168	BANJAVČIĆEVA-JUG	-2	+4	6	370
17	166	SIROLINA	-2	+4	6	400
18		BROZOVA	-1	+4	5	500
19		MARTINOVKA	-1	+3	4	200
20		TRG REVOLUCIONARA	-1	+1	2	110
21		KOTURAŠKA	-1	+5	6	260
22		KOTURAŠKA	-1	+4	5	240





18

Ilica
Medulićeva
Prilaz JNA
Kačićeva

U zoni bloka uz Ilicu zadržavaju se dvorišni objekti uz proširenje površina lokala u prizemlju. Sugeriraju se prenamjene u sadržaje vezane za urbanitet, pa stoga treba iseliti pogonski dio "Mege" i "Orbisa", a zadržati njihove trgovačko javne sadržaje.

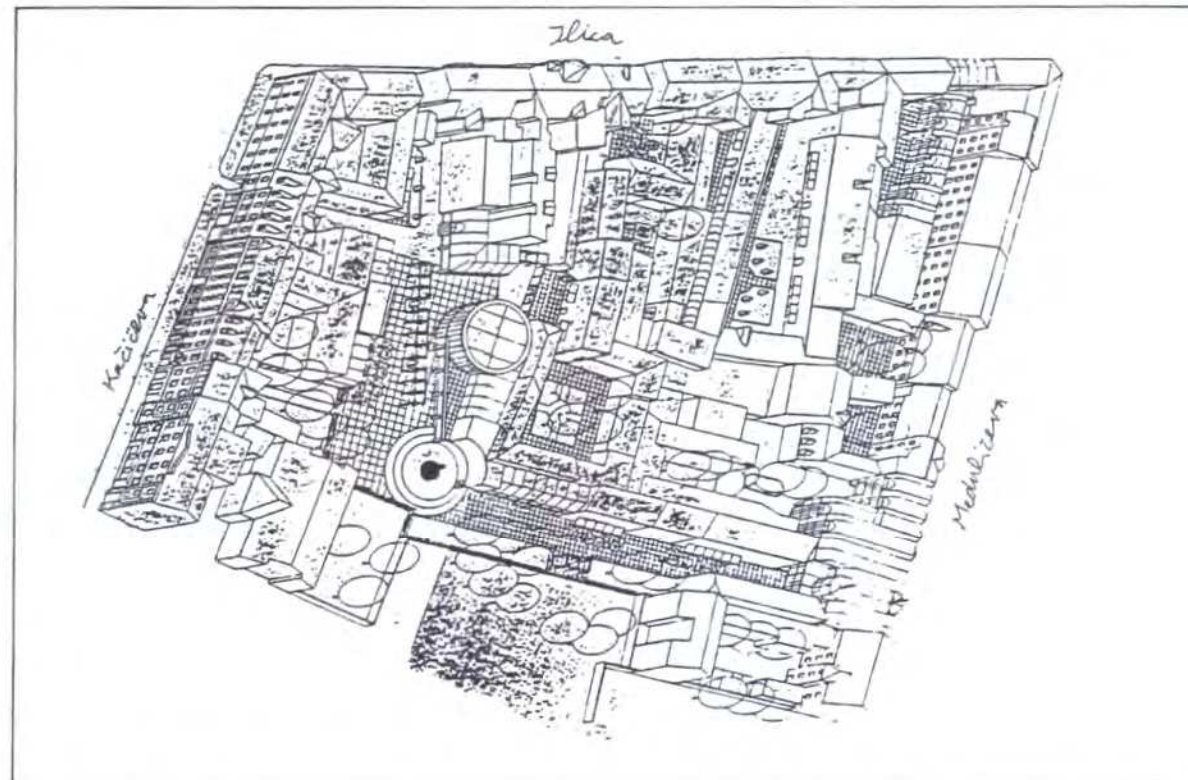
U dvorišnom dijelu Ilice 73 predviđa se podzemna javna garaža. Nakon izgradnje garaže može se obnoviti prizemnu izgradnju unutar naznačene zone izgradnje za sadržaje javnog korištenja.

Nekvalitetna prigradnja uz uglovnicu Ilica 59 se može zamijeniti, uz kvalitetno oblikovanje novog volumena s trgovačko zanatskim radnjama orijentiranim na pripadajuću parcelu Ilica 51.

Novi objekti u Medulićevoj 12 i 14 su stambeni s lokalima i kolnim prolazom u prizemlju. Moguć poslovni prostor u 1. katu.

Unutrašnji prostor sjevernog dijela bloka treba urediti kvalitetnim opločenjem i zelenilom voeći računa da je to djelomično vanjski korisni prostor lokala u prizemlju.

Zelene površine bloka povećavaju se planiranim širenjem parcele dječje ustanove.



19

Ilica
Frankopanska
Dalmatinska
Medulićeva

U Dalmatinskoj 4 planira se interpolacija prema izrađenim uvjetima.

Uz Ilicu se preporuča mješovita namjena i proširenje lokala u dvorišnim objektima.

Planira se preseljenje prometne milicije u Ilici 45. Objekte prenamjeniti za lokale različitih sadržaja javnog korištenja.

Preseljenjem ugostiteljskog obrazovnog centra iz Frankopanske na planiranu lokaciju u Novom Zagrebu, omogućava se prenamjena objekta u mini hotel.

Dječjoj ustanovi unutar bloka treba omogućiti proširenje, pa se zato predlaže preseljenje u objekt Narodne tehnike, i formiranje proširene parcele.

Predviđa se sanacija i rekonstrukcija Dramskog kazališta uz uvjet osiguranja kolnog pristupa preko Dalmatinske 8.

Moguće natkrivanje dijelova dvorišta uz Frankopansku i Ilicu.

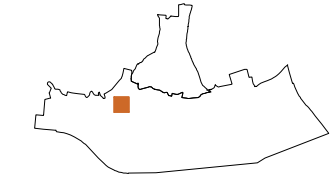
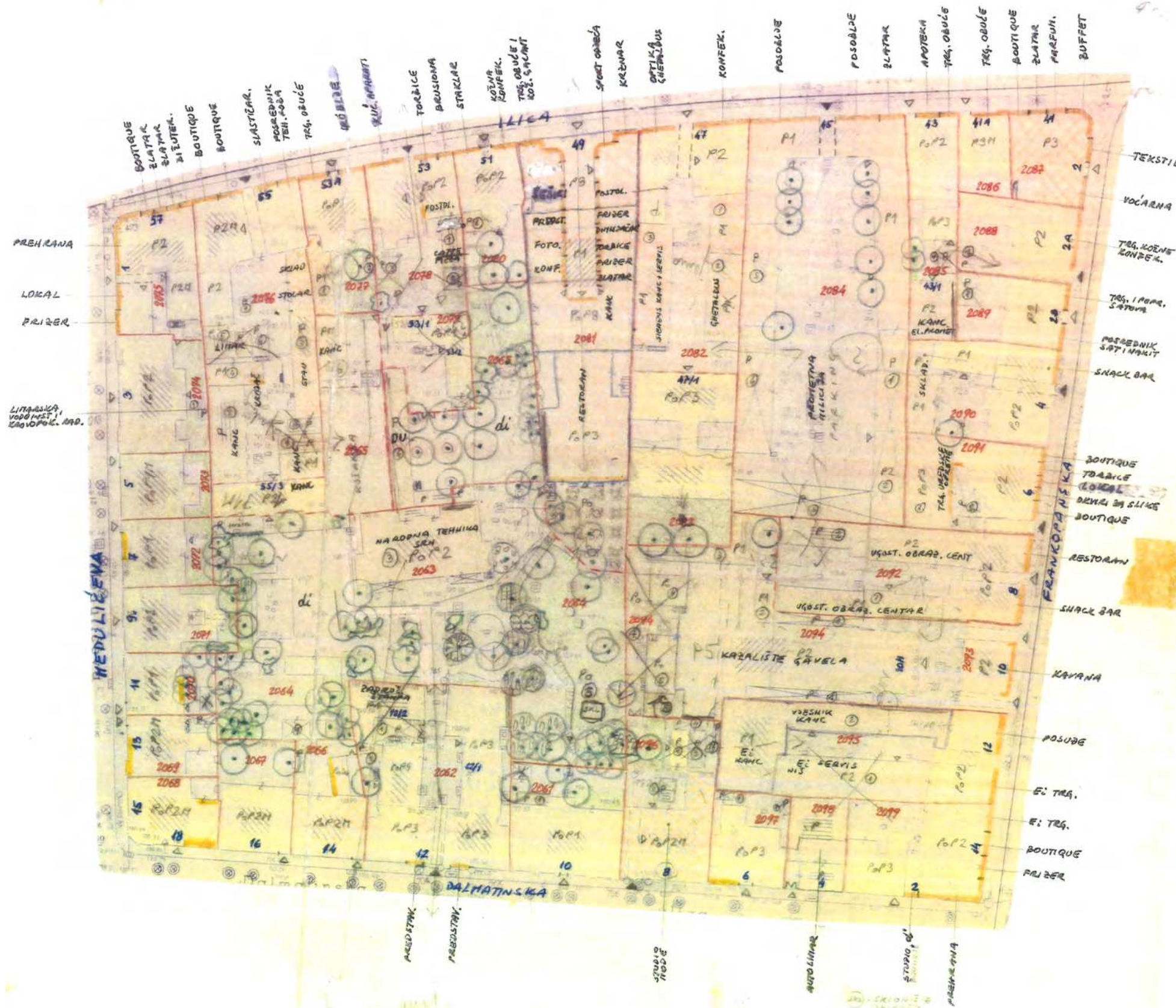
20

Dalmatinska
Frankopanska
Prilaz JNA
Medulićeva

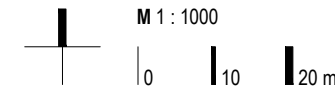
U Prilazu JNA 4 predlaže se prigradnja objekta za potrebe Srpske pravoslavne eparhije.

Dalmatinska ulica zadržava se kao stambena sa sadržajima koji ne ometaju stanovanje.

Teži se raščišćavanju bloka i prenamjeni dvorišne izgradnje u sadržaje primjerene centru.

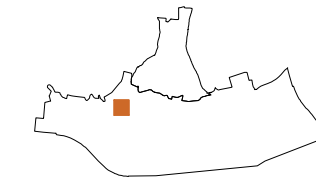
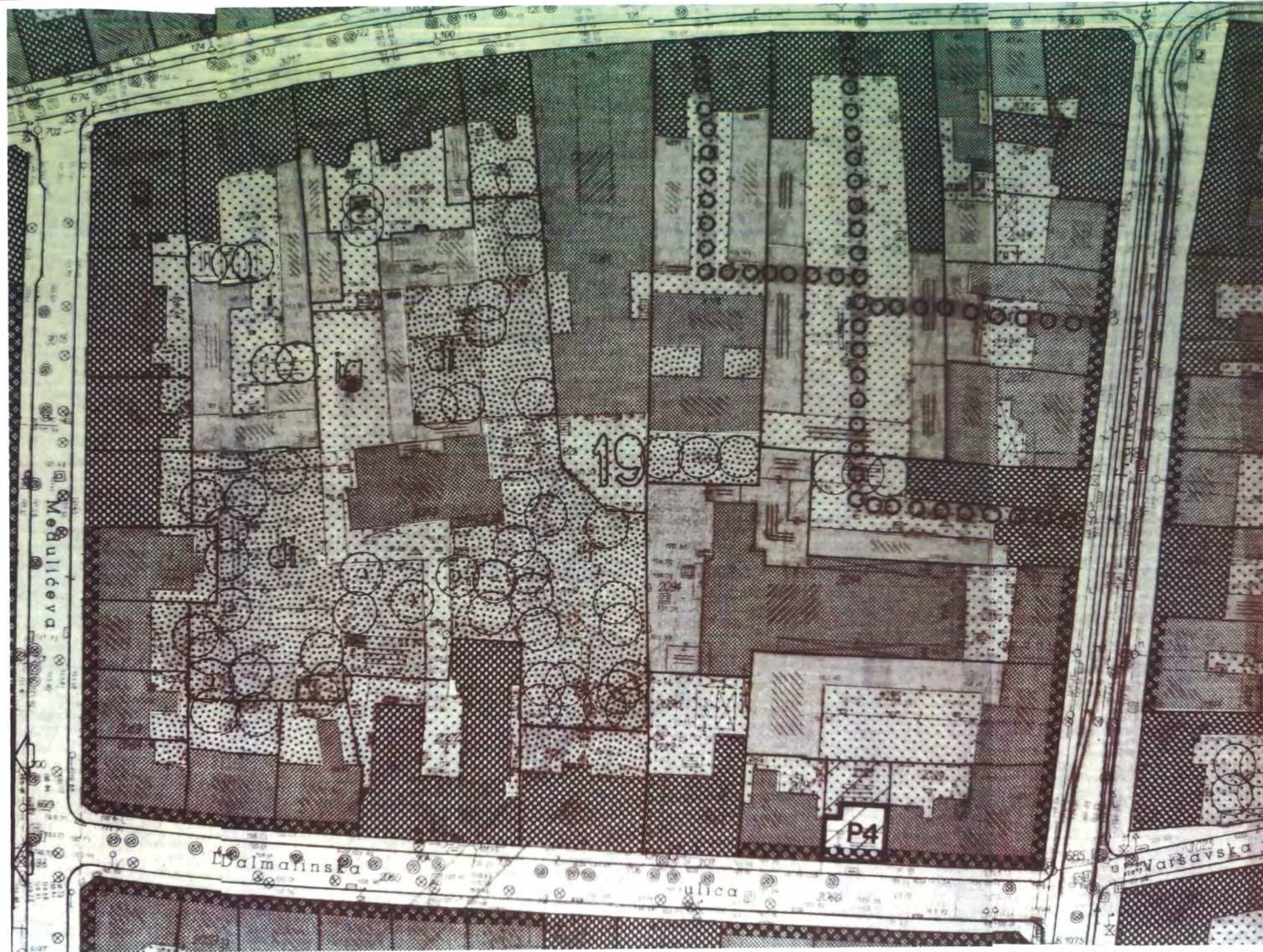


PODACI (2009.)
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0

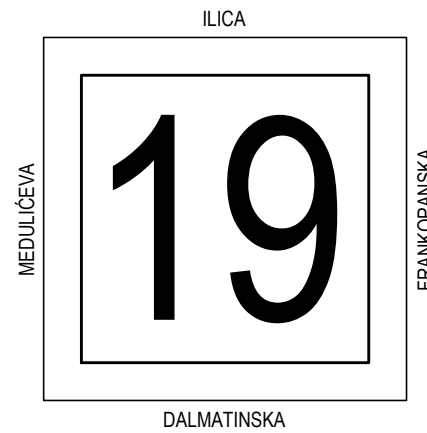
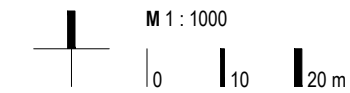


STANJE 198

[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [5] IZVADAK IZ PUP-A DONJI GRAD - PRIJEDLOG 1988./9. (UZGZ, 1989.)
 4. PLAN OBLIKA INTERVENCIJA I URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

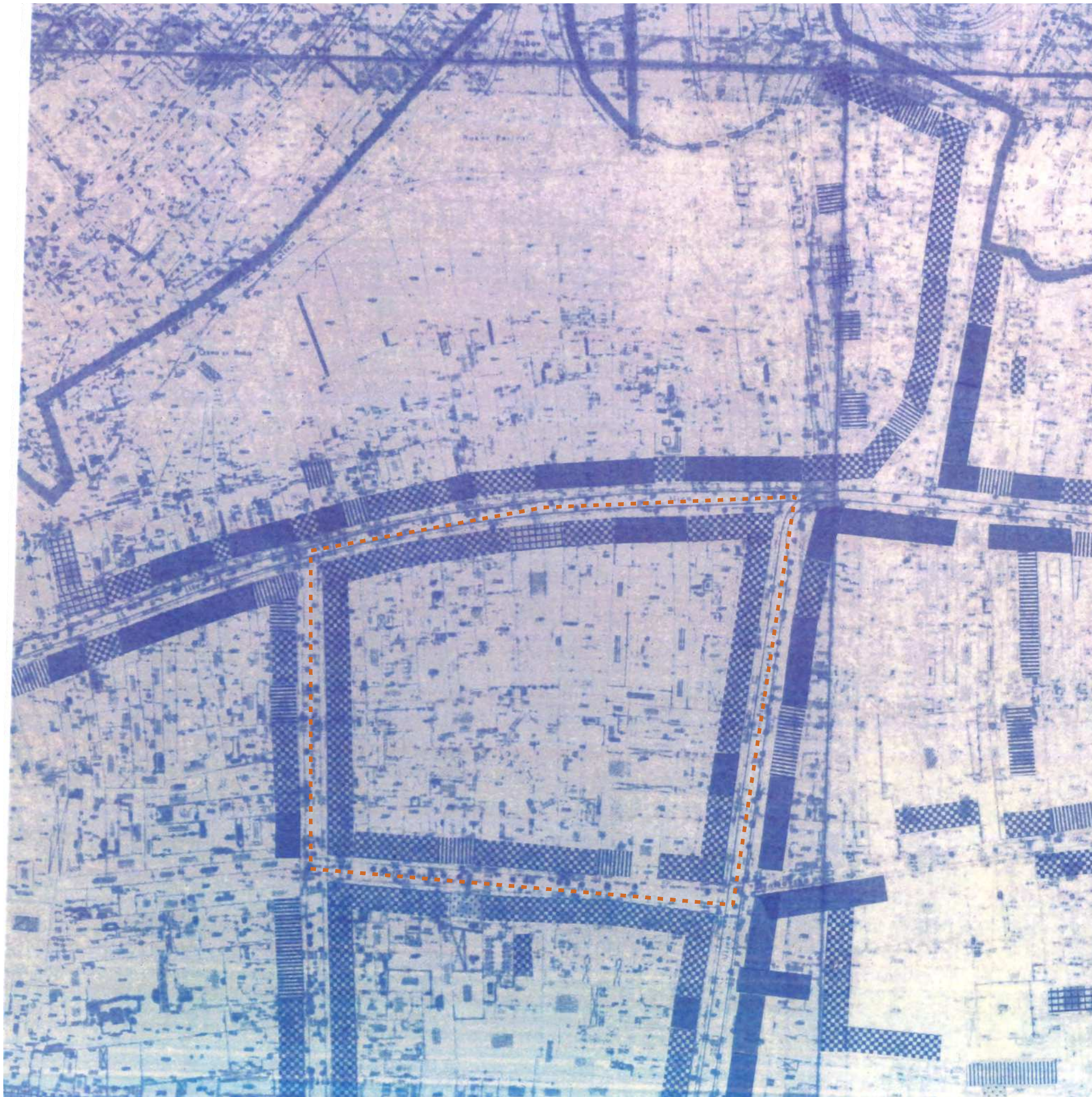


	GRANICA PARCELE
	ZONA ZAŠTITE, ODRŽAVANJA I UREDIVANJA OBJEKTA
	ZONA ZAŠTITE, ODRŽAVANJA I PREOBLIKOVANJA OBJEKTA
	ZONA REKONSTRUKCIJE I UREDENJA
	postojeći objekti .moguće rušenje objekta i uređenje neizgrađene površine .moguće rušenje objekta i ponovna izgradnja iznimno uz povećanje izgrađene površine (objekti prizemni, iznimno potkrovlje ili kat) .moguća rekonstrukcija i sanacija objekta (iznimno nadogradnja prizemnog objekta do P+1)
	MOGUĆNOST UREDENJA POTKROVLJA U PRAVILU ZA STANOVANJE
	MOGUĆNOST NADOGRAĐNJE
	ZONA IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA .obavezno rušenje prije nove izgradnje
	ZONA IZGRADNJE PODZEMNE GARAŽE
	UREĐENJE NEIZGRADENE POVRŠINE .opločnjem, asfaltom, zelenilom, hortikulturalnom obradom, iznimno natkrivanjem
	PROLAZI KROZ BLOK
	UREĐENJE PARKOVA I VRTOVA .visokim i niskim zelenilom, stazama, opremom za parkove, za igralište i slično
	URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKI NATJEČAJ

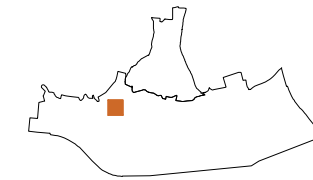
PUP DONJI GRAD

Tabela 1. PLANSKI POKAZATELJI (po blokovima)

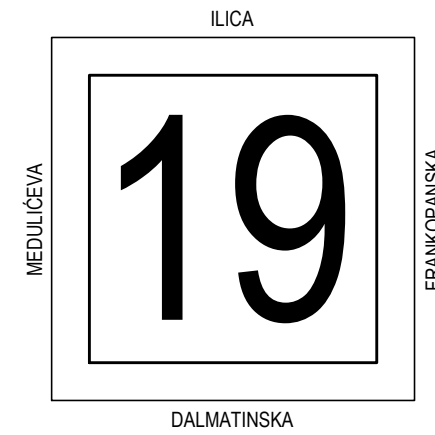
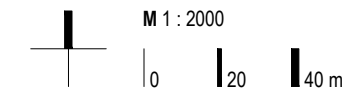
B l o k	Nomin s k l o k a	Prvot na bloka	P O T D J E V E S T A N J E M P									P L A N I R A N O S U B E K U P N O														
			Ukupno		Uređuje se, rusi ili zamjenjuje		Rusi se		Nova izgradnja		Adap tacija		Izgrađeno		Neizgrađeno		Stari novi									
			TPM ²	BRPm ²	TPM ²	BRPm ²	TPM ²	BRPm ²	TPM ²	BRPm ²	TPM ²	BRPm ²	Minimum	Maximum	Min. Pm ²	Max. Pm ²	min.	max.								
			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
1	TFR	14904	281	281	14623	200	200	81	81							200	200	281	281	14623	14704					
2	Rudolf.kos	54600	2794	11178	11806	2128	8514			646	2664					2128	8514	2128	8514	52472	52472					
3		10099	2330	10520	7769	2220	10410	110	110					3000	10500	5720	20910	5930	21020	4269	4379	100	100	232	232	
4		6600	2714	4044	3886	1200	2400			1514	1644					1200	2400	1200	2400	5400	5400					
5		15175	5102	17755	10072	7385	15110	1556	2487	158	158	280	1440	150		3669	16750	5225	19237	9950	11506	149	149	352	352	
6		42929	27315	77410	20614	15355	60754	4915	9080	2045	2576	1070	4250	1440		16425	66444	21340	75524	21589	26504	566	570	1382	1397	
7	Brijun.trg	2780	30	30	2750			30	30									30	30	2750	2780					
8		18021	11428	52531	6593	4016	48083	1651	3525	761	923					900	3016	48983	10667	52508	7354	9005	340	340	887	887
9		9489	5730	22912	3759	4205	19864	1032	2283	493	765					600	4205	20464	5257	22747	4252	5284	176	176	494	494
10		25325	12500	35953	12825	9469	30841	1834	3656	1197	1456	920	3800	450		10389	35091	12223	38747	13102	14936	263	272	622	648	
11		11830	7064	26756	4770	6421	25727	482	872	157	157					600	6421	26327	6903	27199	4927	5409	192	192	501	501
12		40774	18930	63850	21840	12980	54599	3390	5984	2560	3267	3920	8650	750		16900	63999	20250	69963	20480	23870	377	381	1016	1027	
13		23002	11801	41551	11201	7863	35450	3510	5673	428	428					1200	7863	36650	11373	42323	11629	15139	292	292	796	786
14		30142	13914	52074	16228	9091	41281	3555	8873	1268	1890	1310	2900	1800		10401	45961	13956	54854	16186	19741	474	474	1157	1157	
15		18053	12230	49847	5823	11396	47302	383	383	451	2162	90	360	1500		11486	49162	11869	49545	6184	6567	287	287	699	699	
16		8064	2377	10489	5687	2341	10453			36	36					600	2341	11053	2341	11053	5723	5723	106	106	305	305
17		68274	17128	52007	51146	12097	42059	4399	9288	632	660	660	3000	600		12757	45659	17156	54947	51118	55517	344	346	900	906	
18		44255	25542	71620	18713	13177	52852	9203	15441	3162	3327	3500	11000	1200		16677	65052	25880	80493	18375	27578	404	412	1055	1078	
19		32081	19700	65531	12381	14118	56463	3979	6813	1603	2255	140	700	900		14258	58063	18237	64876	13844	17823	241	241	670	670	
20		22050	16307	47453	5743	8540	35100	7236	11822	531	531	130	260	1050		8540	36150	15776	47972	6274	13510	217	217	586	586	
21		10455	7330	29014	3125	5635	26151	1206	2374	489	489					720	5635	26871	6841	29245	3614	4820	153	153	386	386
22		23876	11424	36051	12452	9796	33284	1126	2081	502	686					9796	33284	10922	35365	12954	14080	135	135	414	414	
23		24025	15476	47782	8549	12238	42082	2944	5406	294	294					12238	42082	15182	47488	8843	11787	99	99	303	303	
24		27386	17319	51195	10067	12456	43338	3656	6650	1207	1207					900	12456	44238	16112	50888	11274	14930	118	118	298	298
25		16610	13479	57890	3131	10282	50480	2416	6629	781	781					750	10282	51230	12698	57859	3912	6328	144	144	439	439
26		1891	1353	3343	538	1345	3335			8	8						1345	3335	1345	3335	546	546	15	15	43	43
27	Cvjet.trg	1370			1370																1370	1370				
28		5520	5165	29750	355	5165	29750										5165	29750	5165	29750	355	355	28	28	81	81
29		4448	4448	35618		4448	35618										4448	35618	4448	35618			129	129	323	323
30		11207	9754	53046	1453	8502	49036	1232	3990	20	20						8502	49036	9734	53026	1473	2705	86	86	222	222
31		31243	14581	48471	16662	12410	44151	1291	3340	880	980	1365	4720	750		13775	49621	15066	52961	16177	17468	35	54	112	166	
32		15172	11117	42526	4055	7933	35998	2264	5528	920	1000					1140	7933	37138	10197	42666	4975	7239	195	195	509	509
33		12524	9364	40707	3160	8143	38938	1058	1606	163	163					480	8143	39418	9201	41024	3323	4381	142	142	383	383
34	H N K	14400	2500	7500	11900	2500	7500										2500	7500	2500	7500	11900	11900				
35		10922	6817	22648	4105	5304	19915	936	2156	577	577						5304	19915	6240	22071	4682	5618	96	96	251	251
36		31588	18979	64234	12609	13154	59245	4617	8478	1208	1511	520	2080	2700		13614	63785	18231	72263	13357	17974	301	306	643	657	
37		13600	10917	36868	2683	9575	34411	1085	2200	257	257	340	1360	600		9915	36371	11000	38571	2600	3685	130	134	319	329	
38		5296	3265	12600	2031	2957	12245	288	335	20	20					2000	2957	14245	3245	14580	2051	2339	37	37	96	96
39		17636	9904	29866	7732	4898	20270	3477	6588	1529	3008	1160	3140			6058	23410	9535	29998	8101	11578	162	169	451	470	
40		8887	6541	26986	2346	5465	24680	585	1625	491	681					5465	24680	6050	26305	2837	3422	123	123	320	320	
41		5964	5402	34878	562	5402	34878										5402	34878	5402	34878	562	562	122	122	396	396
42	Trg Repub.	6800			6800																6800	6800				



[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [5] IZVADAK IZ PUP-A DONJI GRAD - PRIJEDLOG 1988./9. (UZGZ, 1989.)
 6. KRONOLOGIJA



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



LEGENDA:

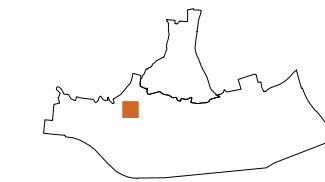
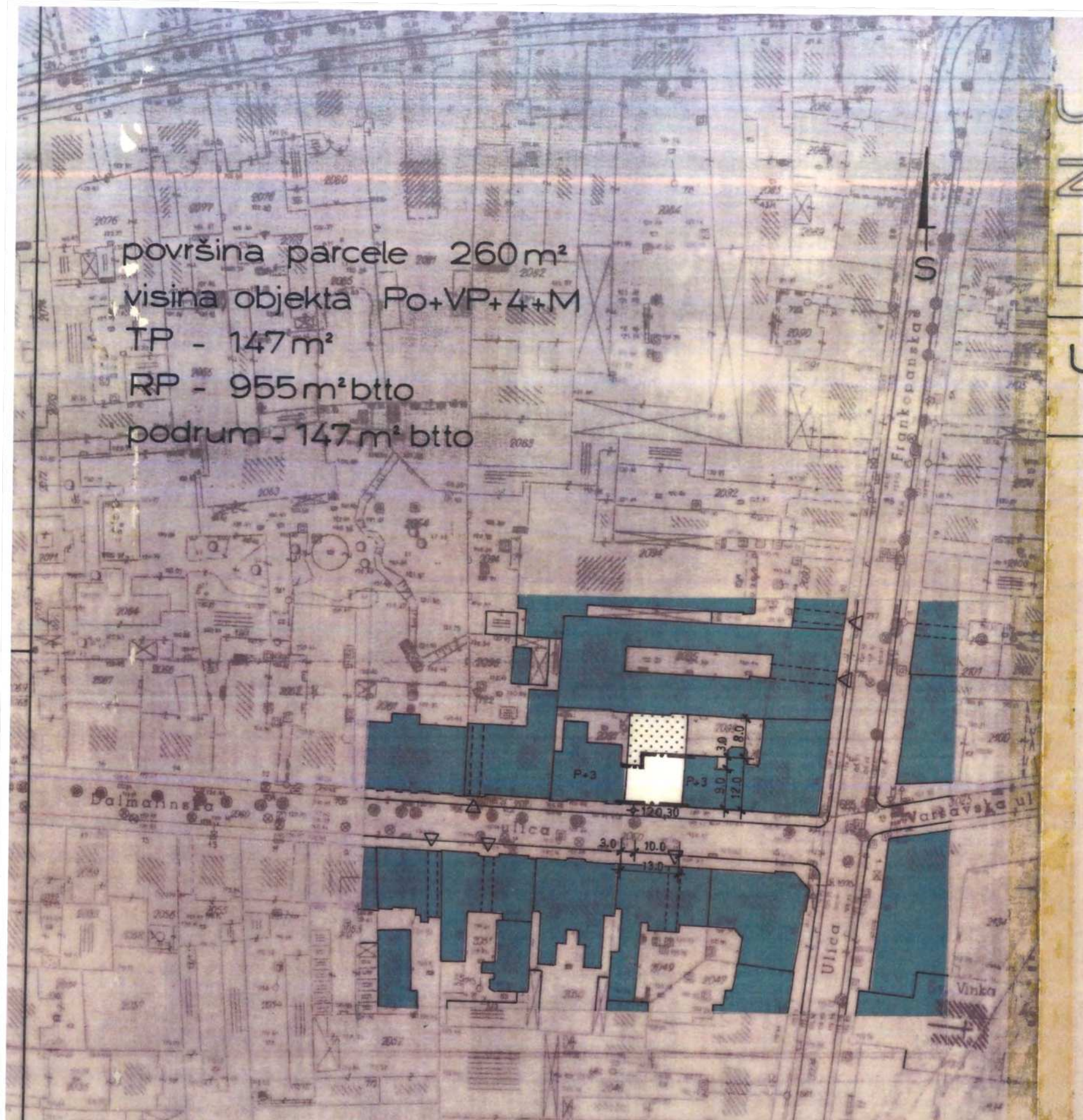
-  DO 1864. godine
-  OD 1865. DO 1900. god.
-  OD 1900. DO 1936. god.
-  OD 1936. DO 1960. god.
-  OD 1960. DO DANAS



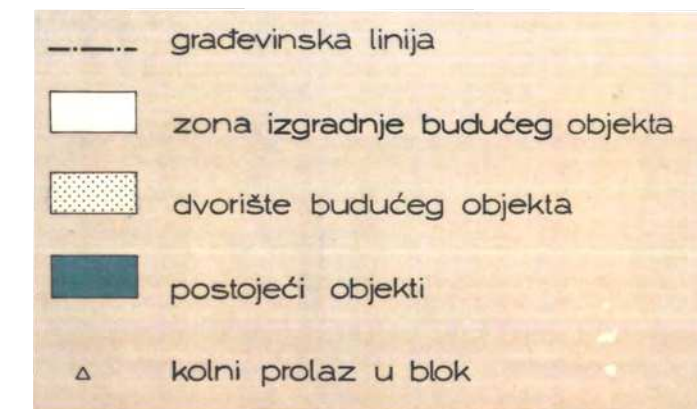
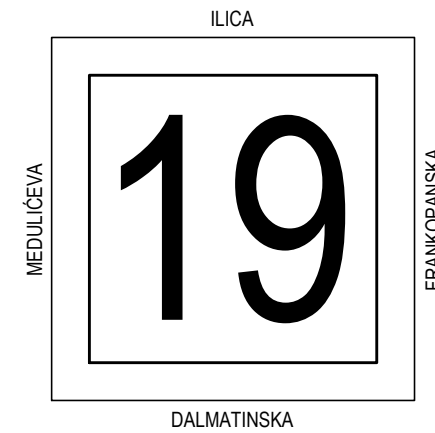
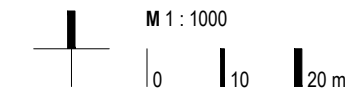
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA

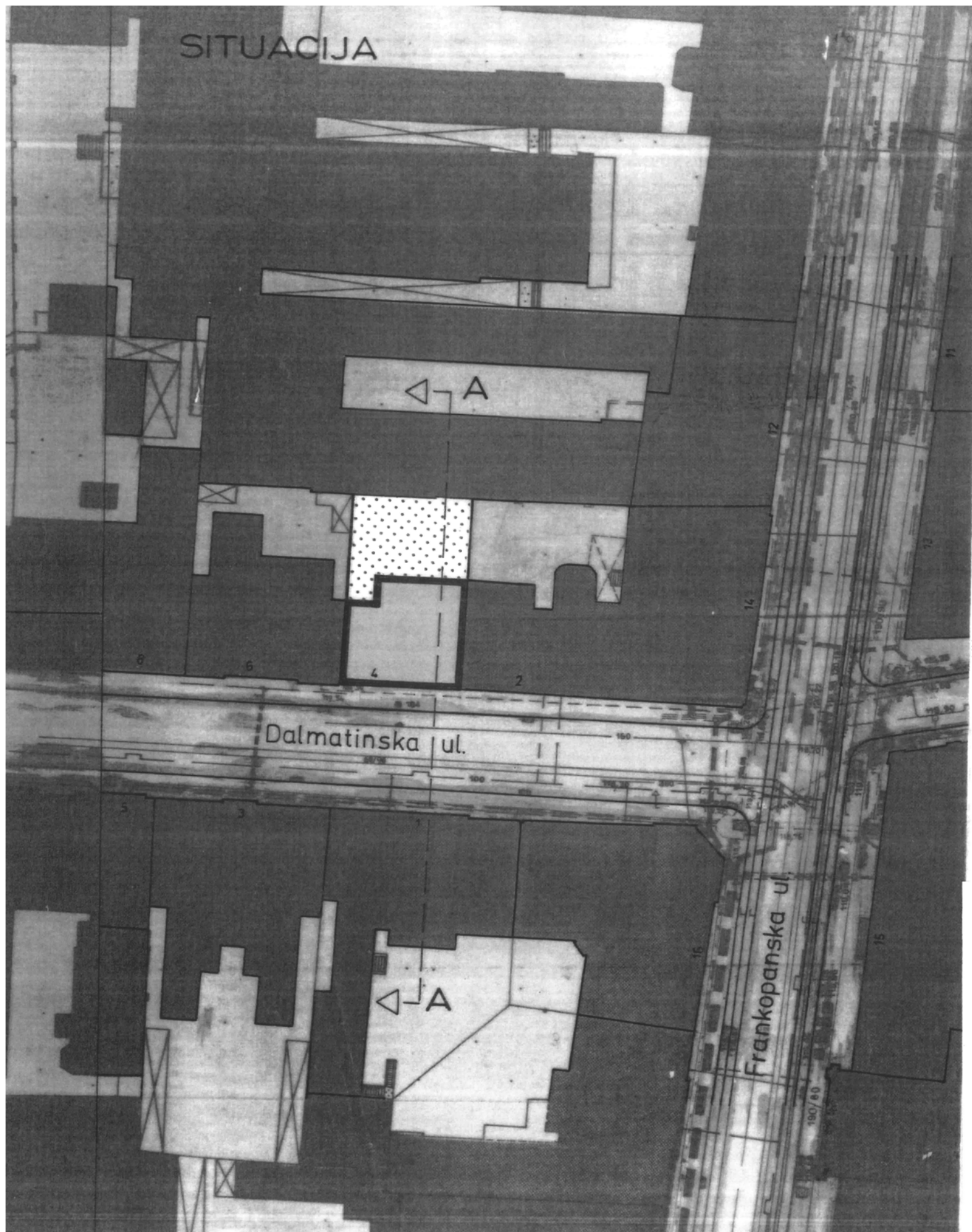
[6] IZVADAK IZ ELABORATA: UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA
IZGRADNJU OBJEKTA U DALMATINSKOJ BR. 4. (UZGZ, 1986.)

1. URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI

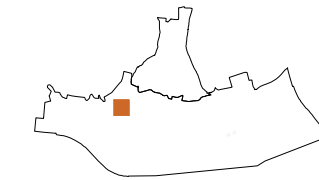


PODACI (2009.)
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0

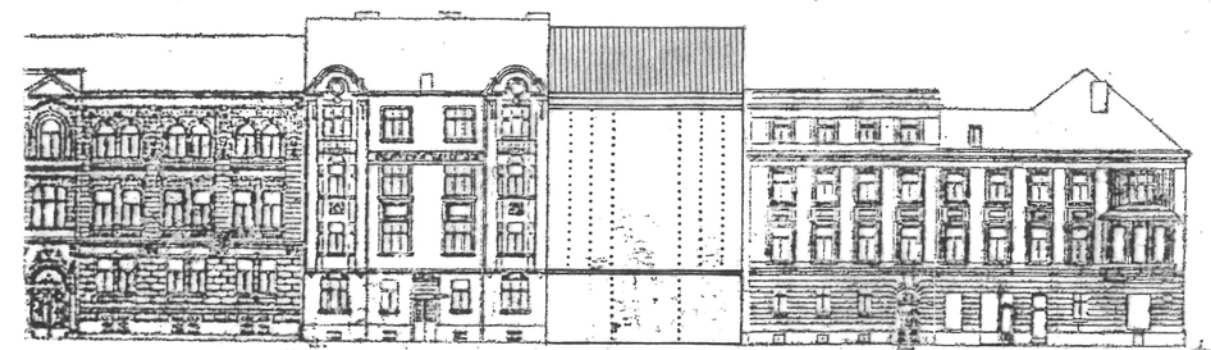
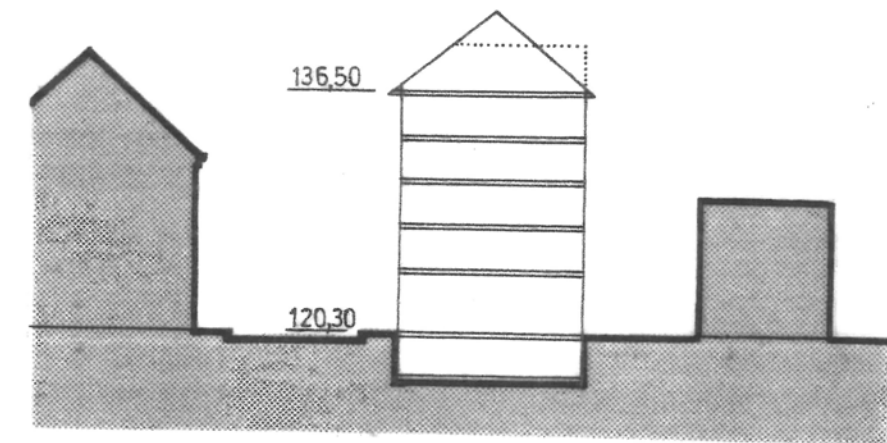
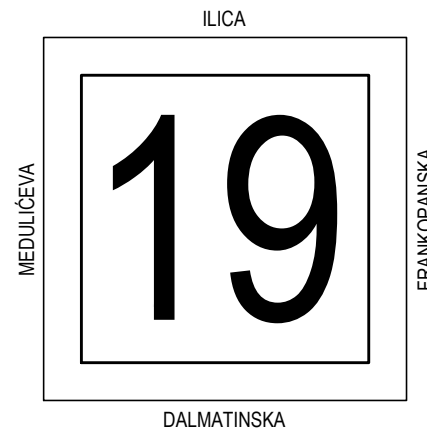
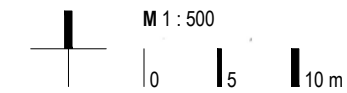




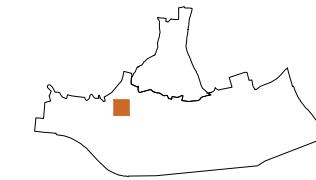
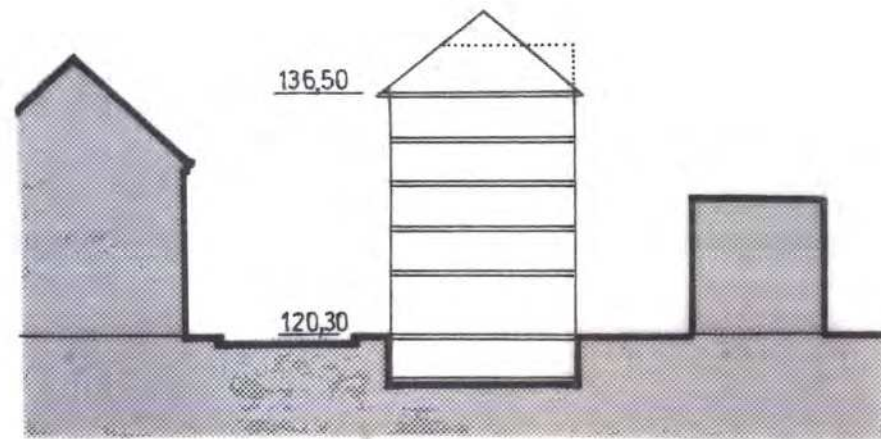
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [6] IZVADAK IZ ELABORATA: UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA
 IZGRADNJU OBJEKTA U DALMATINSKOJ BR. 4. (UZGZ, 1986.)
 2. SITUACIJA I POPREČNI PREJSEK A-A



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

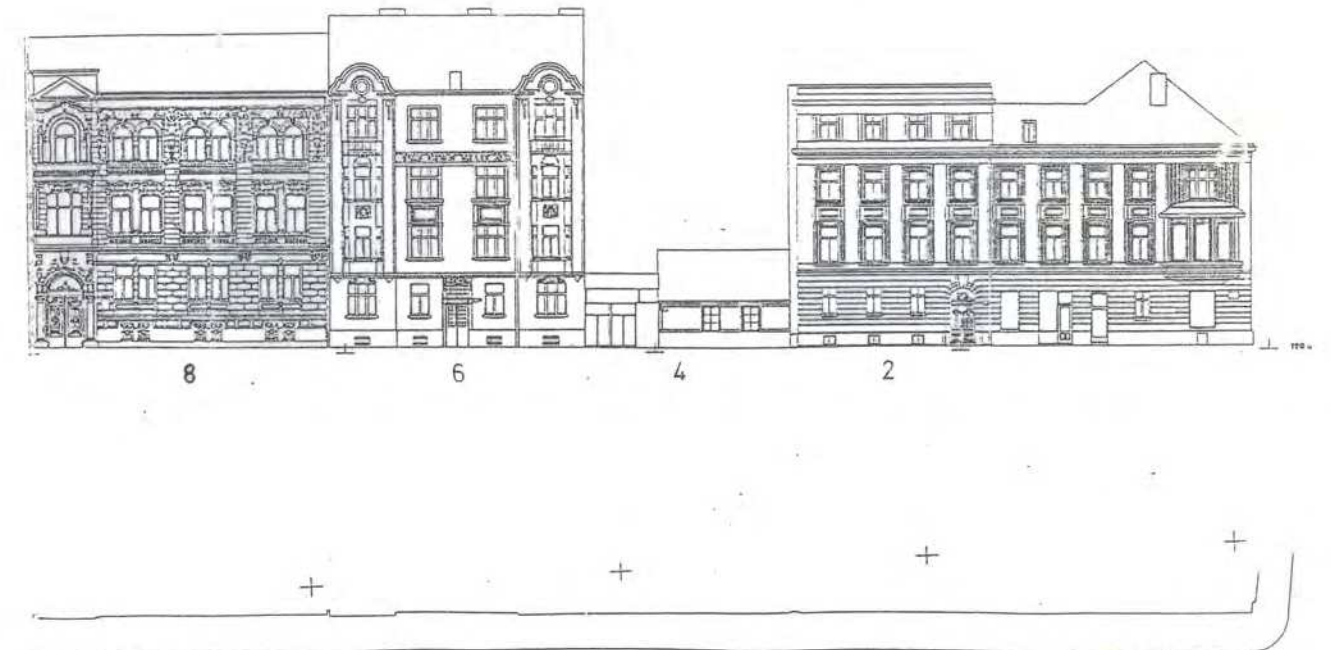
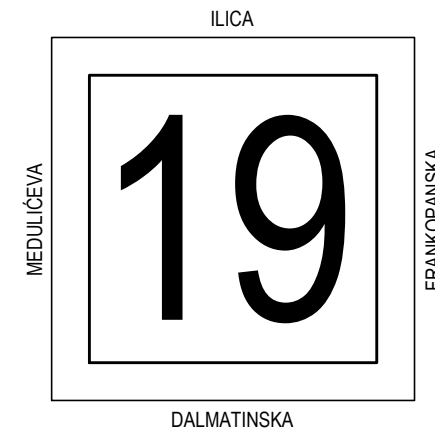
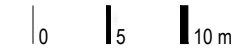


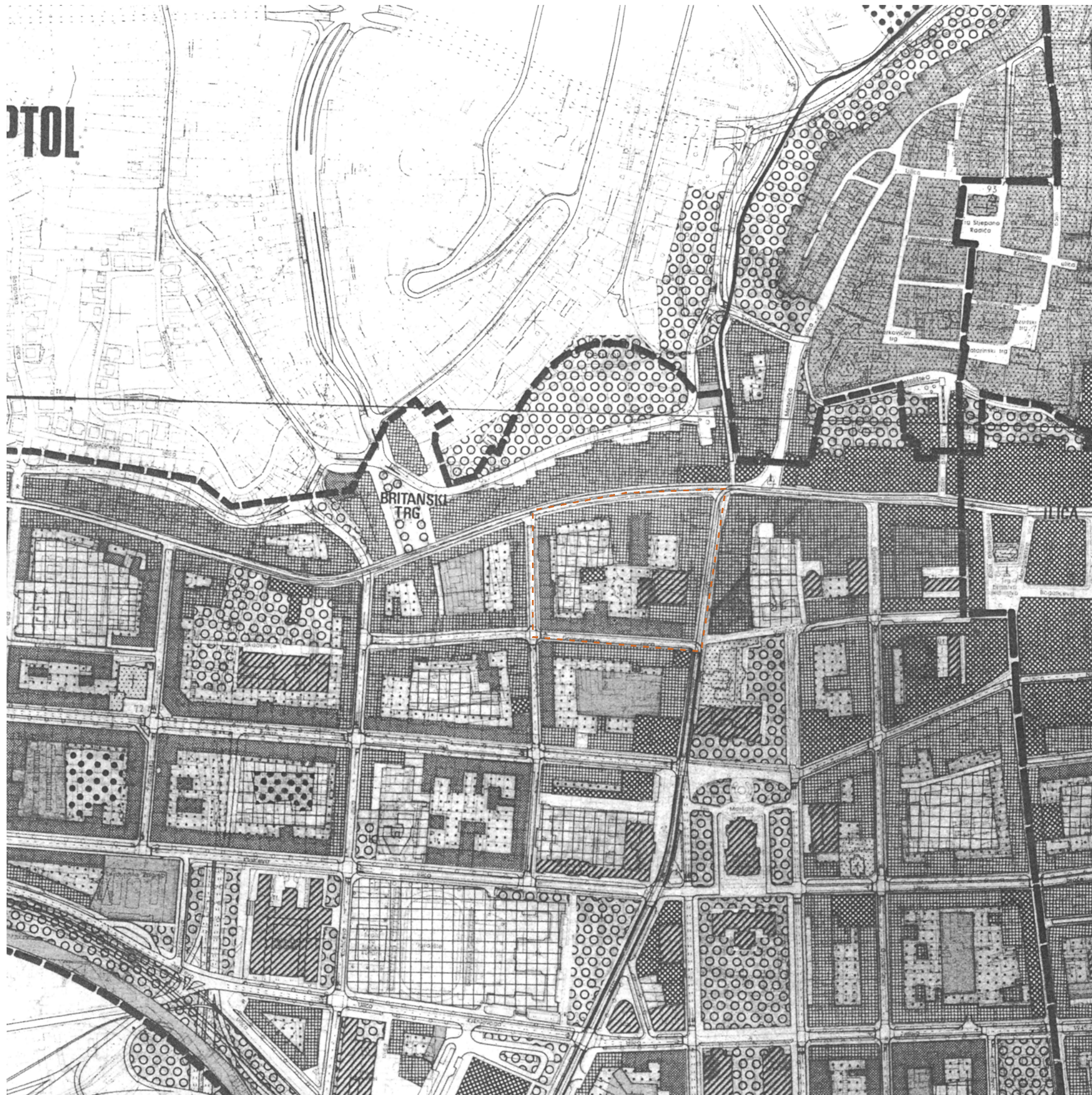
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [6] IZVADAK IZ ELABORATA: UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA
 IZGRADNJU OBJEKTA U DALMATINSKOJ BR. 4. (UZGZ, 1986.)
 3. POPREČNI PRESJEK A-A I ULIČNE FASADE - POSTOJEĆE



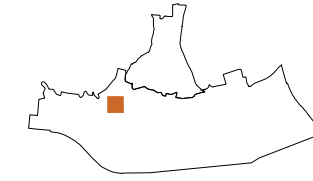
PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

M 1 : 500

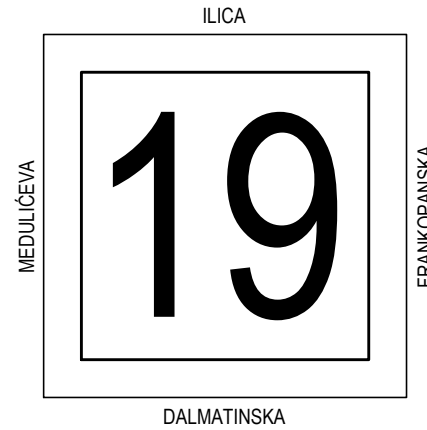
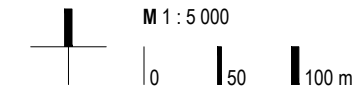




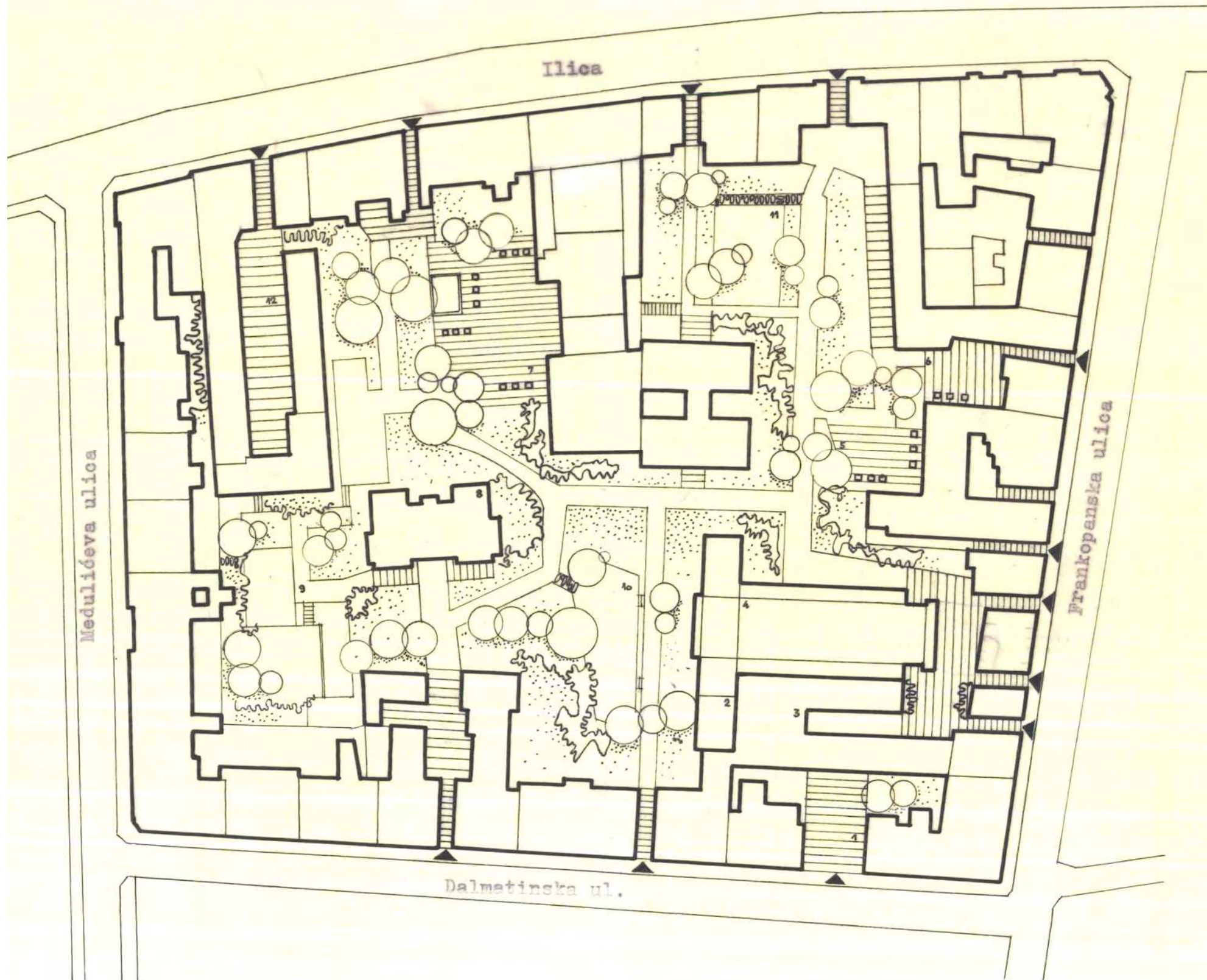
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [7] IZVADAK IZ DPU-A, CENTAR ZAGREBA - DETALJNI URBANISTIČKI
 PLAN (UZGZ, 1976.)



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



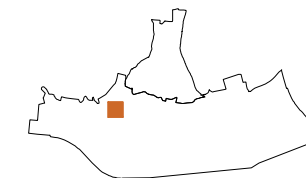
	JAVNA I POSLOVNA NAMJENA
	KULTURNE I SVEUČILIŠNE USTANOVE
	POSLOVNO - STAMBENA NAMJENA
	STANOVANJE
	DJEČJE USTANOVE, ŠKOLE I; II. STUPNJA
	SERVISI, INDUSTRIJA, KOMUNALNI OBJEKTI
	ZDRAVSTVENE USTANOVE
	SPECIJALNA NAMJENA
	GRADSKO ZELENILO
	SPORT I REKREACIJA
	DVORIŠTE BLOKA
	GRANICA ZAHVATA DETALJNOG URBAN. PLANA
	GRANICA ZAHVATA PROGRAMSKE OBRADU
	ZONA GORNJEG GRADA I KAPTOLA
	INUNDACIJA
	AVENIJA BRATSTVA I JEDINSTVA – REZERVAT



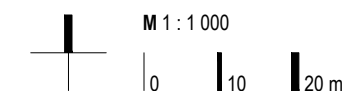
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA

[8] IDEJNI PROJEKT RJEŠENJA BLOKA I/3, (ZAVOD ZA URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO UREĐENJE DONJEG GRADA ZAGREBA, 1961.)

1. Idejni projekt rješenja bloka I/3



PODACI (2009.)
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0



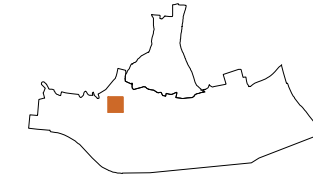
1. Upravna zgrada Dramskog kazališta i opskrbni ulaz
2. Dogradnja Dramskog kazališta
3. Objekt tiskare koji se pripaja Dramskom kazalištu
4. Dramsko kazalište
5. Vrtna restauracija ugostiteljske škole
6. Vrtna restauracija "Frankopana"
7. Vrtna restauracija "Obrtničke restaurac."
8. "Narodna tehnika"
9. Igrališta "Narodne tehn."
10. Vanjski prostor obdaništa
11. Dječje igralište
12. Garaže



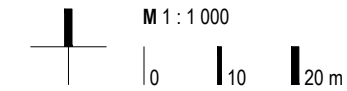
[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA

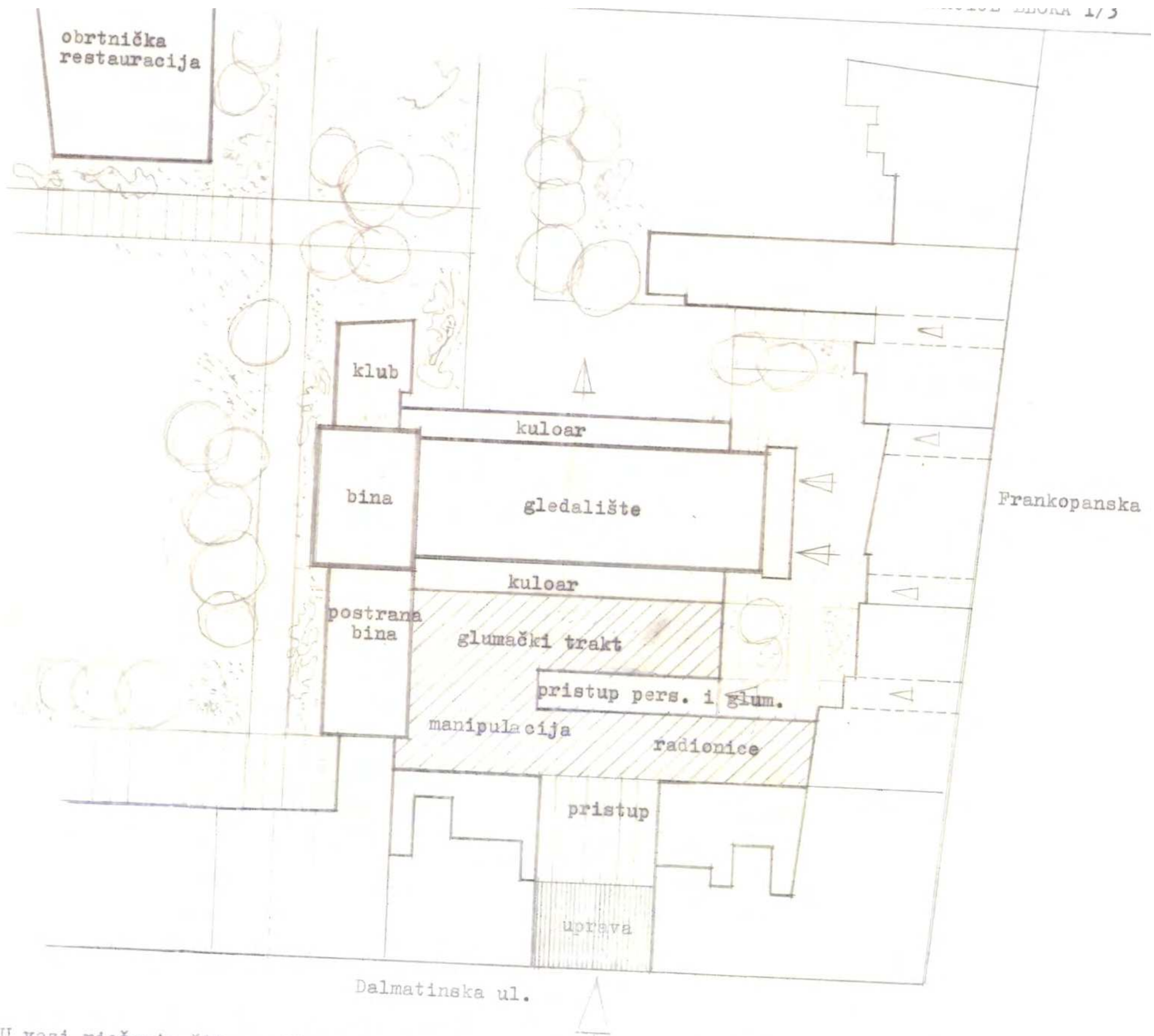
[8] IDEJNI PROJEKT RJEŠENJA BLOKA I/3, (ZAVOD ZA URBANISTIČKO I ARHITEKTONSKO UREĐENJE DONJEG GRADA ZAGREBA, 1961.)

2. Analiza katnosti bloka I/3

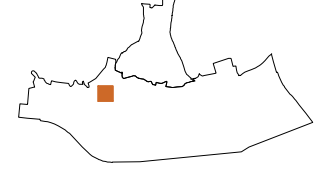


PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0

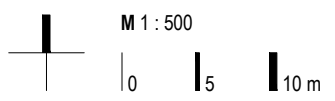




[C] ARHIVSKA PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA KOJA
 OBUHVAĆA PREDMETNI BLOK ILI DIO BLOKA
 [8] IDEJNI PROJEKT RJEŠENJA BLOKA I/3, (ZAVOD ZA URBANISTIČKO I
 ARHITEKTONSKO UREĐENJE DONJEG GRADA ZAGREBA, 1961.) M
 1:500/UMANJENO
 3. Sugestija za moguće proširenje Zagrebačkog dramskog kazališta u vezi
 asanacije bloka I/3



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



ILICA

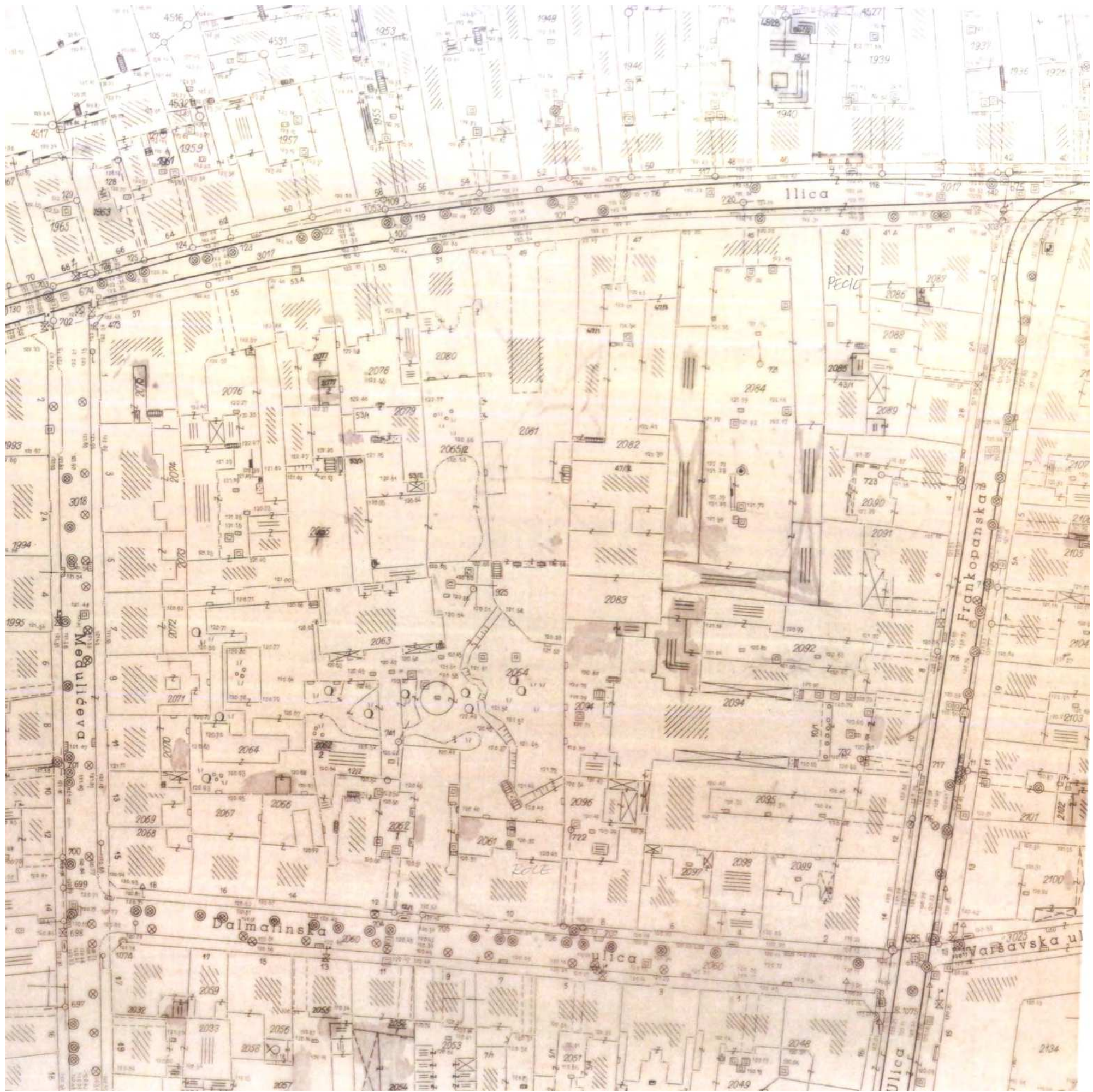
FRANKOPANSKA

MEDULIČEVA

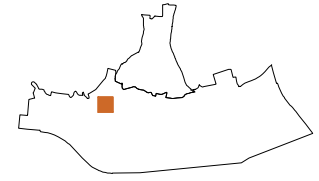
19

DALMATINSKA

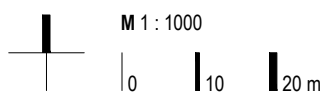
U vezi rješenja čitavog bloka i sadržaja kojega ovaj blok treba primiti u funkcionalnom i rekreativnom smislu moguće je organizirati potrebe Zagrebačkog dramskog kazališta prema predloženoj sugestiji uz uslov da je moguće preseliti sadašnji pogon "Vjesnika" u njihovu novu zgradu.



[D] GEODETSKA PODLOGA
 [9] GEODETSKA PODLOGA OSNOVNOG MJERILA (Zavod za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, 1986.)



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



ILICA

FRANKOPANSKA

MEĐULIČEVA

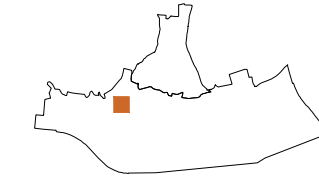
19

DALMATINSKA

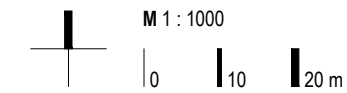


[E] PRIKAZ VREDNOVANJA /KATEGORIZACIJA/ GRAĐEVINSKOG FONDA

1. VREDNOVANJE PREMA KONZERVATORSKOJ PODLOZI IZRAĐENOJ ZA GUP GRADA ZAGREBA, 2015.



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



VREDNOVANJE PREMA KONZERVATORSKOJ PODLOZI IZRAĐENOJ ZA GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA 2015.



Kategorija Z/A
 Povijesne građevine koje su pojedinačno zaštićena kulturna dobra i građevine za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra.



Kategorija B0
 Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku, te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini.



Kategorija B1
 Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine.



Kategorija B2
 Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja; građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti.



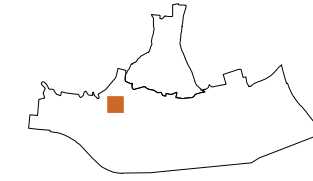
Kategorija C
 Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline.

Detaljne mjere zaštite provedene kategorizacije povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sadržane su u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio ovog Elaborata.

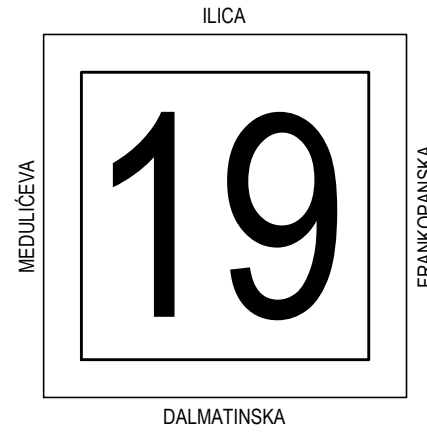
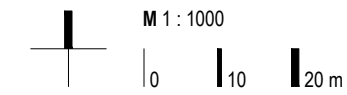


[E] PRIKAZ VREDNOVANJA /KATEGORIZACIJA/ GRAĐEVINSKOG FONDA

2. VREDNOVANJE PREMA PUP-U DONJI GRAD, 1989. (REGIONALNI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE)



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



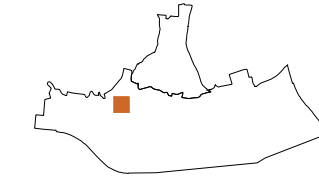
IZVOD IZ PLANA OBLIKA INTERVENCIJA I URBANISTIČKO-TEHNIČKIH UVJETA PUP-A DONJI GRAD 1989.

-  zona zaštite - zadržavanje i uređivanje objekta
-  zona uređivanja i preoblikovanja objekta
-  nekategorizirani objekti
-  moguće uređenje potkrovlja u pravilu u stanovanje
-  nova gradnja - arhitektonski natječaj

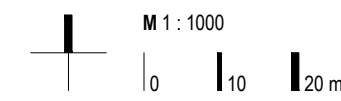
[E] PRIKAZ VREDNOVANJA /KATEGORIZACIJA/ GRAĐEVNOG FONDA BLOKA 19

3. SINTEZA

- KOZERVATORSKA PODLOGA IZRAĐENA ZA GUP GRADA ZAGREBA 2015. I
- PUP DONJI GRAD 1989.



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



VREDNOVANJE PREMA KONZERVATORSKOJ PODLOZI IZRAĐENOJ ZA GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA 2015.

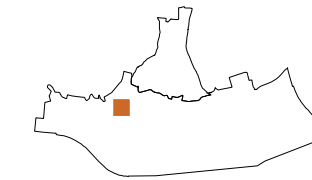
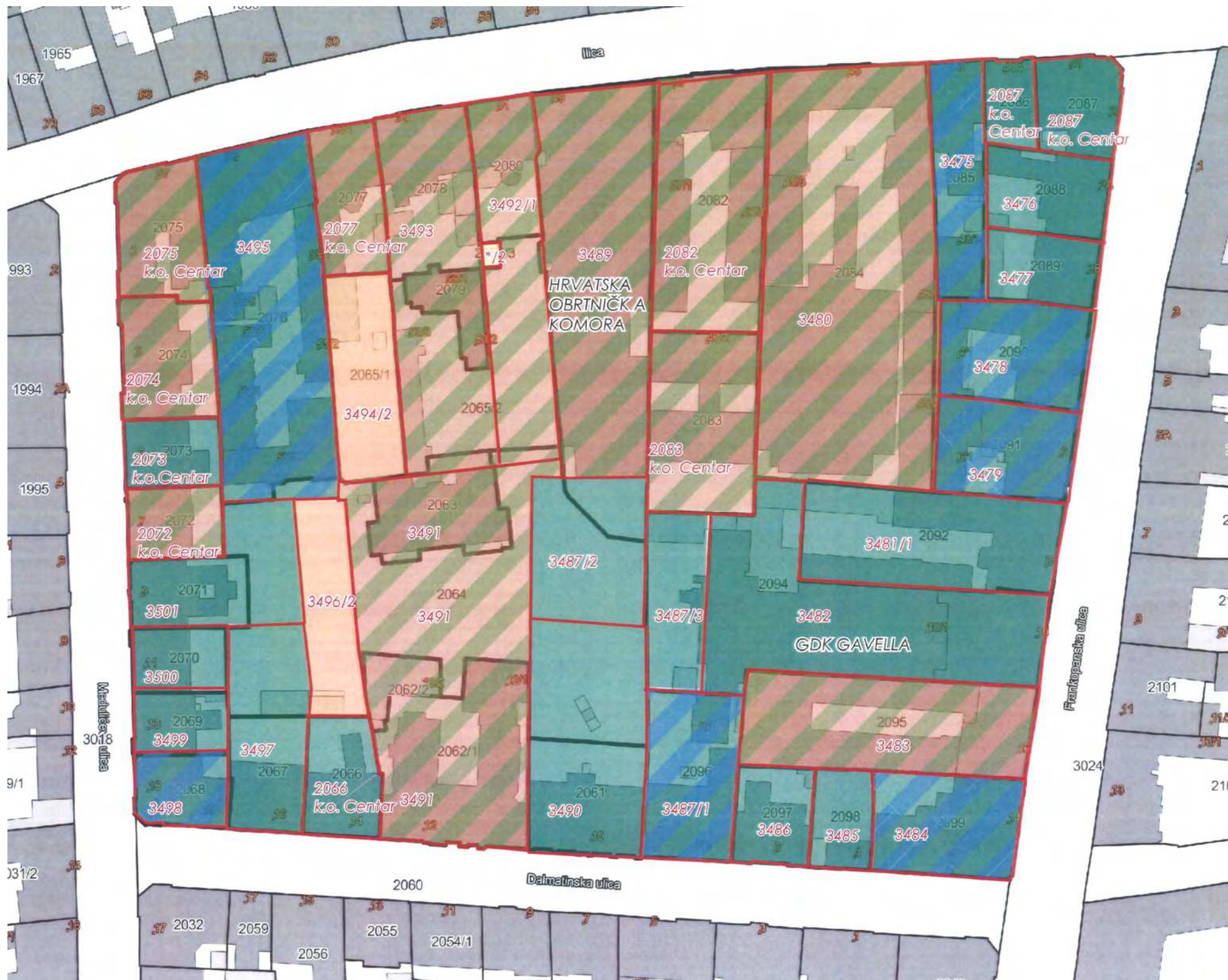
- Z**
Kategorija Z/A
 Povijesne građevine koje su pojedinačno zaštićena kulturna dobra i građevine za koje će se provesti postupak utvrđivanja svojstva pojedinačnoga kulturnog dobra.
- A**
Kategorija B0
 Povijesne građevine visoke arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja, a koje u bitnome određuju povijesnu fizionomiju i sliku, te ambijentalne karakteristike neposredne okoline i grada u cjelini.
- B0**
Kategorija B1
 Povijesne građevine određene arhitektonske kvalitete i stupnja očuvanosti izvornih obilježja; građevine koje utječu na povijesnu fizionomiju ili ambijentalnost predjela i interpolacije novijeg vremena koje su slijedile mjerilo i arhitektonsko-tipološke osobitosti pripadajuće sredine.
- B1**
Kategorija B2
 Povijesne građevine djelomičnog stupnja očuvanosti i izraženosti izvornih obilježja; građevine određenoga povijesnog sloja gradnje koje u određenoj mjeri upotpunjuju povijesnu fizionomiju prostora i tvore segmente specifične ambijentalnosti; građevine bez osobitih arhitektonskih vrijednosti.
- B2**
Kategorija C
 Povijesne građevine kojima su bitno izmijenjena izvorna obilježja, bez osobitih su arhitektonsko-graditeljskih obilježja i vrijednosti, kasnije gradnje i dogradnje, odnosno gradnja koja ne posjeduje ambijentalno ili funkcionalno značenje u povijesnoj strukturi (Donjeg grada) i koja nije formativna komponenta cjeline.
- C**

Detaljne mjere zaštite provedene kategorizacije povijesnih građevina unutar zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina sadržane su u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio Elaborata.

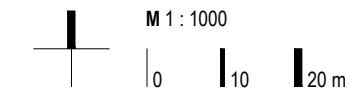
IZVOD IZ PLANA OBLIKA INTERVENCIJA I URBANISTIČKO-TEHNIČKIH UVJETA PUP-A DONJI GRAD 1989.

- zona zaštite - zadržavanje i uređivanje objekta
- zona uređivanja i preoblikovanja objekta
- nekategorizirani objekti
- moguće uređenje potkrovlja u pravilu u stanovanje
- nova gradnja - arhitektonski natječaj

[F] PRIKAZ VLASNIŠTVA



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



ILICA

MEDULIĆEVA

19

FRANKOPANSKA

DALMATINSKA

- Granica zk.č.
- Suvlasništvo Grada Zagreba i fizičkih/pravnih osoba
- Suvlasništvo Republike Hrvatske i fizičkih/pravnih osoba
- Vlasništvo fizičkih/pravnih osoba
- Društveno vlasništvo

Blok 19 - Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva

	Katastar				Zemljišna knjiga				GSKG
	K.č.	K.o.	Adresa	Površina	Zk.č.	K.o.	Površina	Vlasništvo(Podaci iz ZK (Glavne knjige))	
1.	2061	CENTAR	Dalmatinska 10	601	3490	Grad Zagreb	1206	4 Etaže Fizičke osobe	4 Stana: Fizičke osobe 4 poslovna prostora:Fizičke i pravne osobe
2.	2062/1	CENTAR	Dalmatinska 12, 12/1	1122	3491	Grad Zagreb	2827	8 Etaža: 4 Etaže fizičke osobe 4 etaže Republika Hrvatska	29 stanova fizičke osobe 1 Stan Republika Hrvatska
3.	2062/2	CENTAR	Dalmatinska 12/2	160	3491	Grad Zagreb	2827	8 Etaža: 4 Etaže fizičke osobe 4 etaže Republika Hrvatska	6 poslovnih prostora Republika Hrvatska 1 poslovni prostor Fizička osoba
4.	2063	CENTAR	Dvorišna zgrada u Dalmatinskoj 12	523	3491	Grad Zagreb	2827	HRVATSKA ZAJEDNICA TEHNIČKE KULTURE	HRVATSKA ZAJEDNICA TEHNIČKE KULTURE
5.	2064	CENTAR	Dvorište u Dalmatinskoj 13	3634					
6.	2065/1	CENTAR		626					
7.	2065/2	CENTAR		1161					
8.	2065/3	CENTAR		24	3492/2	Grad Zagreb	24	DV - NO Općine donji grad	
9.	2066	CENTAR	Dalmatinska 14	400	2066	Centar	400	7 Etaža; fizičke osobe	6 Stanova fizičke osobe 4 Poslovna prostora fizičke osobe
10.	2067	CENTAR	Dalmatinska 16	404	3497	Grad Zagreb	753	3 Etaže: fizičke i pravne osobe	3 stana fizičke osobe
11.	2068	CENTAR	Dalmatinska 18, Medulićeva 15	299	3498	Grad Zagreb	305	2 Etaže: Fizičke osobe	8 stanova fizičke osobe 1 stan Grad Zagreb 1 Poslovni prostor Fizička osoba
12.	2069	CENTAR	Medulićeva 13	267	3499	Grad Zagreb	271	3 Etaže + Suvlasniči udjeli: Fizičke i pravne osobe	6 Stanova fizičke osobe
13.	2070	CENTAR	Medulićeva 11	266	3500	Grad Zagreb	262	3 Etaže: fizičke osobe	2 stana fizičke osobe
14.	2071	CENTAR	Medulićeva 9	366	3501	Grad Zagreb	726	4 Etaže Fizičke osobe	9 stanova fizičke osobe 1 Poslovni prostor Fizičke osobe
15.	2072	CENTAR	Medulićeva 7	297	2072	CENTAR	297	7 Etaža: 4 Etaže fizičke osobe 3 etaže Republika Hrvatska	3 stana Republika Hrvatska 5 stanova fizičke osobe
16.	2073	CENTAR	Medulićeva 5	289	2073	CENTAR	289	Fizička osoba	1 stan fizičke osobe 1 poslovni prostor fizičke osobe
17.	2074	CENTAR	Medulićeva 3	505	2074	CENTAR	505	8 Etaža: 6 Etaže fizičke osobe 2 etaže Republika Hrvatska	6 stanova fizičke osobe 7 PP fizičke osobe 2 PP Republika Hrvatska

Blok 19 - Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva

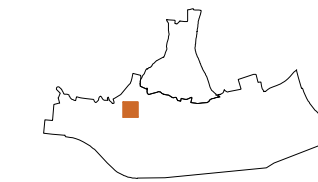
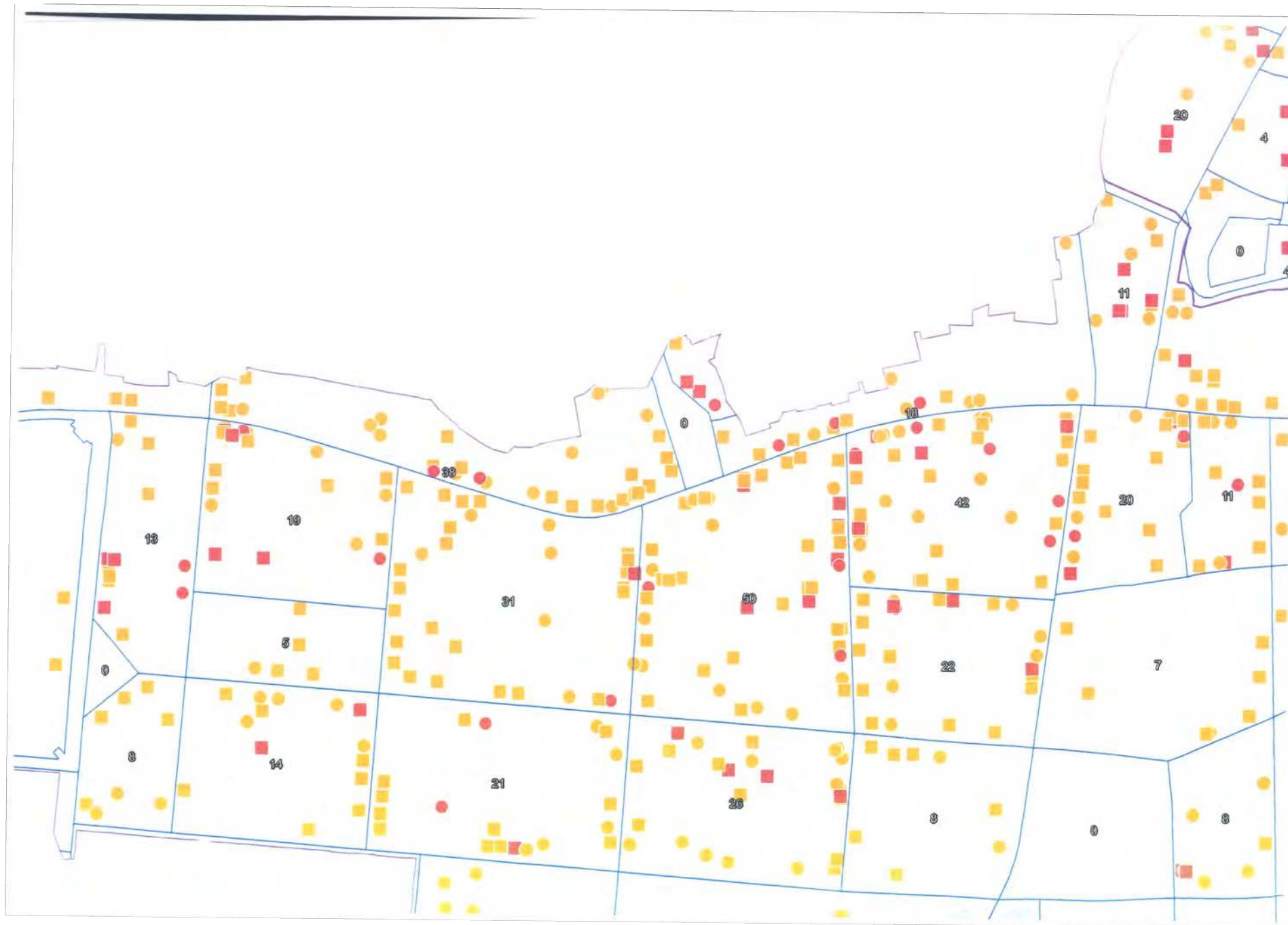
	Katastar				Zemljišna knjiga				GSKG
	K.č.	K.o.	Adresa	Površina	Zk.č.	K.o.	Površina	Vlasništvo(Podaci iz ZK (Glavne knjige))	
18.	2075	CENTAR	Medulićeva 1, Ilica 57	506	2075	CENTAR	506	13 Etaža: 6 Etaže fizičke osobe 7 etaže Republika Hrvatska	6 Stanova fizičke osobe 1 Stan RH 9 PP fizičke osobe 11 PP Republika Hrvatska
19.	2076	CENTAR	Ilica 55, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6	1843	3495	Grad Zagreb	1985	18 Etaža: 6 Etaže fizičke osobe i Republika Hrvatska suvlasništvo 3 etaže Republika Hrvatska 9 Etaža fizičke osobe	16 Stanova fizičke osobe 1 Stan Grad Zagreb 13 PP Fizičke osobe 2 PP Grad Zagreb
20.	2077	CENTAR	Ilica 53A	461	2077	Centar	461	9 Etaža: 3 Etaže fizičke osobe i Republika Hrvatska suvlasništvo 9 Etaža fizičke osobe	6 PP Republika Hrvatska 8 Stanova fizičke osobe 4 PP Fizičke osobe
21.	2078	CENTAR	Ilica 53	679	3493	Grad Zagreb	1515	12 Etaža: 11 Etaža fizičke osobe 1 etaža Republika Hrvatska	1 PP Republika Hrvatska 6 Stanova fizičke osobe 17 PP Fizičke osobe
22.	2079	CENTAR	Ilica 53/2	195	3493	Grad Zagreb	1515	12 Etaža: 11 Etaža fizičke osobe 1 etaža Republika Hrvatska	2 Stana i Garaža Fizičke osobe
23.	2080	CENTAR	Ilica 51	420	3492/1	Grad Zagreb	1078	3 Etaže: 1 etaža fizičke osobe 3 etaže Republika Hrvatska	4 PP Republika Hrvatska 4 Stana Fizičke/pravne osobe
24.	2081	CENTAR	Ilica49	2030	3489	Grad Zagreb	1840	Hrvatska obrtnička komora 1/2 Područna obrtnička komora 1/2	31 PP HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA 4 Stana HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA 11 PP Fizičke/Pravne osobe 31 Stan Fizičke Pravne osobe
25.	2082	CENTAR	Ilica 47, 47/1, 47/3	1308	2082	Centar	1308	16 Etaža: 2 Etaža suvlasništvo fizičke osobe i Republike Hrvatske 14 etaža vlasništvo fizičkih osoba	38 Stanova Fizičke/pravne osobe 16 PP Fizičke Pravne osobe
26.	2083	CENTAR	Ilica 47/2	892	2083	Centar	892	27 Etaža: 1 Etaža suvlasništvo fizičke osobe i Republike Hrvatske 26 etaža vlasništvo fizičkih osoba	
27.	2084	CENTAR	Ilica 45, 45/1, 45/2, 45/3	3264	3480	Grad Zagreb	3253	6 Etaža u vlasništvu fizičkih osoba	14 PP Fizičke osobe

Blok 19 - Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva

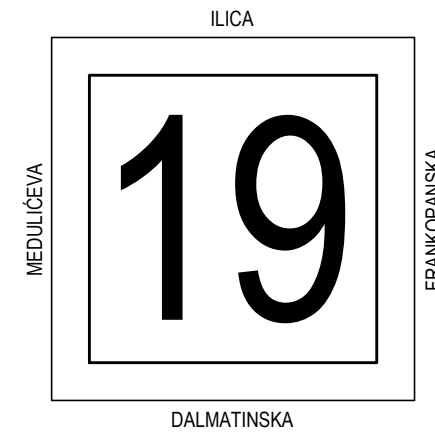
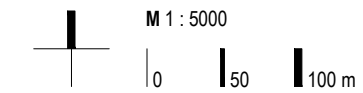
		Katastar			Zemljišna knjiga				GSKG
	K.č.	K.o.	Adresa	Površina	Zk.č.	K.o.	Površina	Vlasništvo(Podaci iz ZK (Glavne knjige))	
28.	2085	CENTAR	Ilica 43, 43/1	541	3475	Grad Zagreb	541	2 Etaže u vlasništvu fizičkih osoba	2 PP Grad Zagreb 2 Stana Grad Zagreb 1 PP Gradska Ljekarna 3 Stana Fizičke/pravne osobe 2 PP Fizičke/Pravne osobe
29.	2090	CENTAR	Frankopanska 4	701	3478	Grad Zagreb	701	6 Etaža u vlasništvu fizičkih osoba	2 PP Grad Zagreb 3 PP Fizičke/Pravne osobe 5 Stanova Fizičke/ Pravne osobe
30.	2091	CENTAR	Frankopanska 6, 6/1	613	3479	Grad Zagreb	613	10 Etaža u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba	1 Stan Grad Zagreb 12 PP Fizičke/Pravne osobe 7 Stanova Fizičke/ Pravne osobe
31.	2092	CENTAR	Frankopanska 8	1126	3481/1	Grad Zagreb	1131	Općenarodna Imovina: Ugostiteljska škola	1 PP Hotelijersko turistička škola 1 PP GDK Gavella
32.	2094	CENTAR	Frankopanska 10, 10/1	2288	3482	Grad Zagreb	1889	Dramsko Kazalište Gavella	1 PP Fizička osoba- Caffe Gavella 1 PP GDK Gavella
					3487/3	Grad Zagreb	441	2 Etaže u vlasništvu fizičkih osoba	
33.	2095	CENTAR	Frankopanska 12	1271	3483	Grad Zagreb	1260	17 Etaža: 3 Etaže Sveučilište u Zagrebu 14 Etaža fizičke osobe	3 Stana Fizičke/Pravne osobe 1 PP Sveučilište 1 PP Uvijek vjerni 8 PP Fizičke/Pravne osobe
34.	2096	CENTAR	Dalmatinska 8, 8/1	709	3487/1	Grad Zagreb	743	2 Etaže Fizičke osobe	3 Stana Grad Zagreb 1 PP Grad Zagreb 8 Stanova Fizičke/Pravne osobe 1 PP Fizičke/Pravne osobe
35.	2097	CENTAR	Dalmatinska 6	343	3486	Grad Zagreb	345	3 Etaže Fizičke osobe	10 Stanova Fizičke/pravne osobe
36.	2098	CENTAR	Dalmatinska 4	263	3485	Grad Zagreb	270	Vlasništvo pravne osobe	
37.	2099	CENTAR	Dalmatinska 2, Frankopanska 4	668	3484	Grad Zagreb	668	12 Etaža: 3 Etaže suvlasništvo Fizičkih osoba i Republike Hrvatske 2 etaže Republika Hrvatska 7 Etaža fizičke i pravne osobe	4 PP Grad Zagreb 6 PP Fizičke/Pravne osobe 13 Stanova Fizičke/Pravne osobe
38.	2086	CENTAR	Ilica 41A	204	2086	Centar	204	6 Etaža u vlasništvu fizičkih osoba	5 Stanova i 2 PP Fizičke/pravne osobe

Blok 19 - Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva

Katastar				Zemljišna knjiga				GSKG	
K.č.	K.o.	Adresa	Površina	Zk.č.	K.o.	Površina	Vlasništvo(Podaci iz ZK (Glavne knjige))		
39.	2087	CENTAR	Ilica 41, Frankopanska 2	358	2087	Centar	358	13 Etaža: 1 etaža Zagrebački nogometni savez 4 Stana Fizičke/Pravne osobe 12 Etaža fizičke osobe	1 Stan Zagrebački nogometni savez 4 Stana Fizičke/Pravne osobe 16 PP Fizičke/Pravne osobe
40.	2088	CENTAR	Frankopanska 2A	456	3476	Grad Zagreb	456	5 Etaža u vlasništvu fizičkih osoba	6 Stanova i 6 PP Fizičke/pravne osobe
41.	2089	CENTAR	Frankopanska 2B	360	3477	Grad Zagreb	361	4 Etaže u vlasništvu fizičkih osoba	6 Stanova i 6 PP Fizičke/pravne osobe
			Ukupno:	32443					



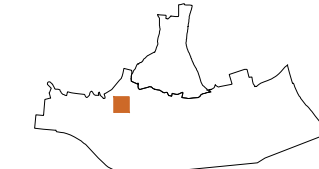
PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



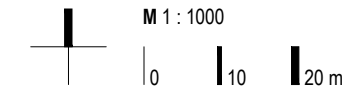
Broj oštećenja po blokovima (3.6.2020.)

- NEUPORABLJIVO zbog VANJSKIH UTJECAJA (68)
 - NEUPORABLJIVO zbog OŠTEĆENJA (179)
 - PRIVREMENO NEUPORABLJIVO - potreban DETALJAN PREGLED - Potrebno iseliti ILI KORIŠTENJE NA VLASTITU ODGOVORNOST (384)
 - PRIVREMENO NEUPORABLJIVO - potrebne mjere HITNE INTERVENCIJE - Potrebno iseliti ILI KORIŠTENJE NA VLASTITU ODGOVORNOST (718)
- Donji grad, 212 (1)
 - Gornji grad i Kaptol, 63 (1)
 - Blokovi (192)

[G] PROCJENA OŠTEĆENJA NAKON POTRESA (22.3.2020.)
2. REZULTATI PROCJENE OŠTEĆENJA (LIPANJ 2020.)



PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



ILICA

MEĐULIĆEVA

19

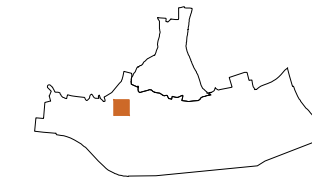
FRANKOPANSKA

DALMATINSKA

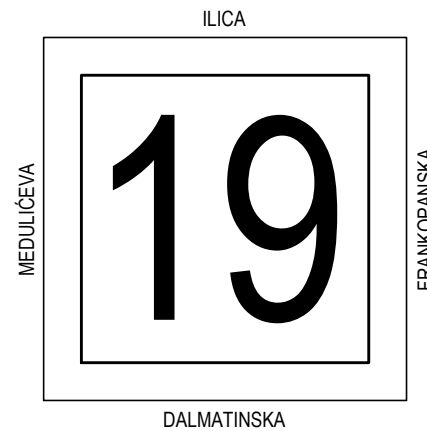
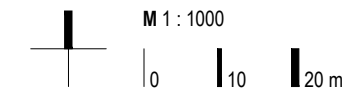
- neuporabljivo
- neuporabljivo - uporabljivo
- privremeno neuporabljivo
- privremeno neuporabljivo - neuporabljivo
- privremeno neuporabljivo - neuporabljivo - uporabljivo
- privremeno neuporabljivo - uporabljivo
- uporabljivo
- nije prijavljeno oštećenje (Ilica 45, Frankopanska 12 i Dalmatinska 4)



[H] POSTOJEĆE STANJE
1. NAMJENA I KATNOST



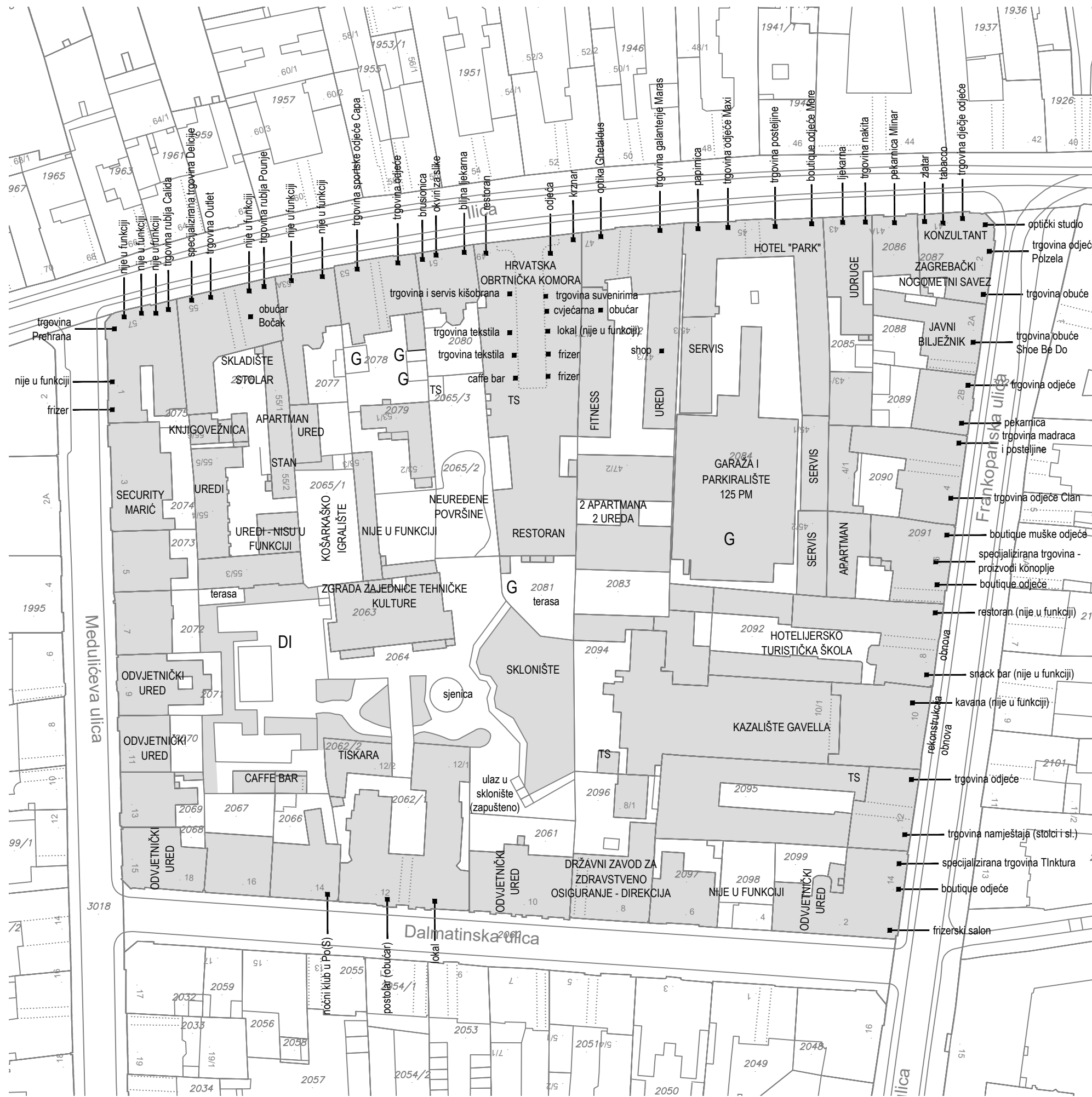
PODACI (2009.)
 površina | 32 081 m²
 GBP | 65 531 m²
 Ki | 2,0



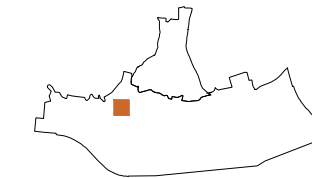
URBANISTIČKI PARAMETRI

površina bloka | 32 443 m²
 broj stanova | oko 305
 broj stanovnika | oko 700
 površina stambenog prostora | oko 28 063 m²
 površina poslovnog i ostalog prostora | oko 38 426 m²
 izgrađenost bloka | ok 64%
 tlocrtna površina ukupno | ok 20 824 m²
 Ki GBP / površina bloka | 2.0

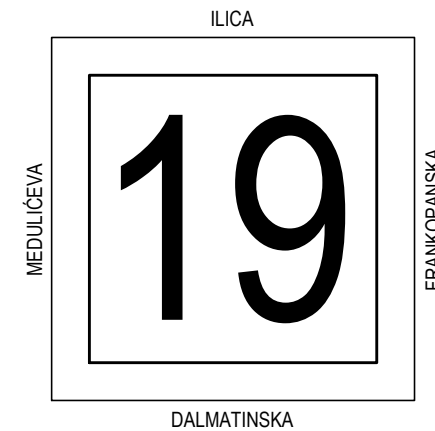
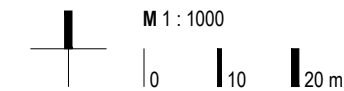
- stambena
- stambeno-poslovna
- poslovna / gospodarska
- društvena
- zelene površine
- G garaža
- DI dječje igralište
- PoP2 visina građevina
- ▲ kolni ulaz
- $\frac{S}{PP}$ broj stanova / broj poslovnih prostora
- pješački prolazi kroz blok



**[H] POSTOJEĆE STANJE
2. LOKALI - KORIŠTENJE**



PODACI (2009.)
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0

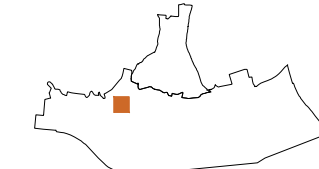


URBANISTIČKI PARAMETRI

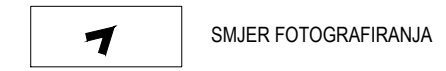
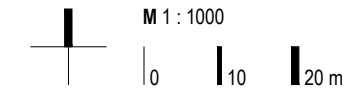
- površina bloka | 32 443 m²
- broj stanova | oko 305
- broj stanovnika | oko 700
- površina stambenog prostora | oko 28 063 m²
- površina poslovnog i ostalog prostora | oko 38 426 m²
- izgrađenost bloka | ok 64%
- tlocrtna površina ukupno | ok 20 824 m²
- Ki GBP / površina bloka | 2.0



[H] POSTOJEĆE STANJE
3. FOTODOKUMENTACIJA



PODACI (2009.)
površina | 32 081 m²
GBP | 65 531 m²
Ki | 2,0





01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58



59



60



61



62



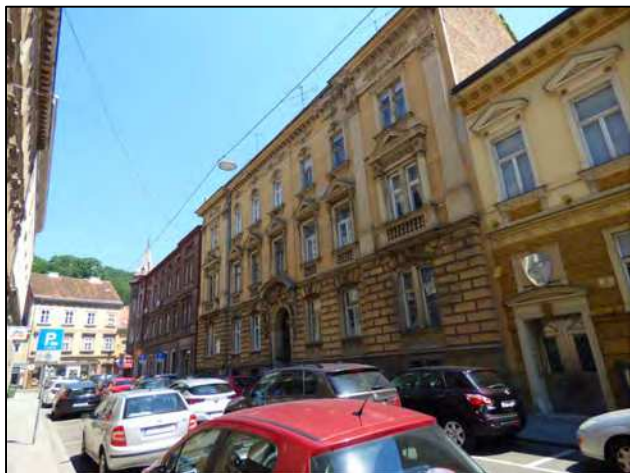
63



64



65



66



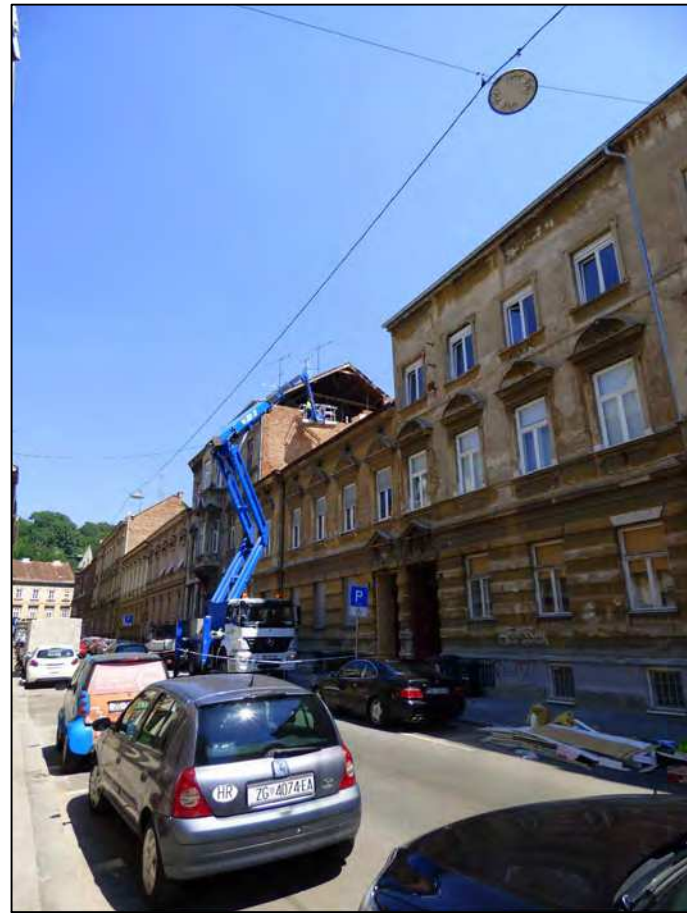
67



68



69



70



71



72



73



74



Visine su u vtienskom referentnom sustavu Republike Hrvatske - HVRS 1875 (Tra)

Izvor: tehnička karta u mjerilu 1:500
ZG34-08b ZG34-09a
ZG34-08d ZG34-09c

Službena osoba: Dario Bašić
Stručni referent za katastar infrastrukture

Oslobodno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama 2.8.10.člaka 1.
Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16).

Službena osoba: Višnja Bašić, dipl.ing.kult.tehn.
Voditeljica Odsjeka za katastar infrastrukture