

GRADSKI ZAVOD ZA PLANIRANJE
RAZVOJA GRADA I ZAŠTITU OKOLIŠA

NOVI RETKOVEC PROPOZICIJE ZA GRADNJU I UREĐENJE PROSTORA

Temeljem članka 5. Odluke o donošenju
Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba
(Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/2007.),
utvrđuje se da je elaborat „Novi Retkovec –
Propozicije za gradnju i uređivanje prostora“, što
ga je izradio Gradski zavod za planiranje razvoja
Grada i zaštitu okoliša, u srpnju 1999.,
prilog Generalnome urbanističkom planu grada
Zagreba,

Predsjednica
Gradske skupštine Grada Zagreba

mr. sc. Tatjana Holjevac, dipl.ing.el.



Zagreb, srpanj 1999.

ZAVOD

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO

- I. Polazna pretpostavka
- II. Ciljevi
- III. Propozicije
 - 1. PROMETNA MREŽA
 - 2. OBLIK I VELIČINA PARCELA
 - 3. GRAĐEVINSKI PRAVCI
 - 4. NAMJENA GRAĐEVINA
 - 5. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA PARCELAMA
 - 6. TIPOLOGIJA GRAĐEVINA I BROJ STANOVA
 - 7. MAKSIMALNA IZGRAĐENOST PARCELA I TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINA
 - 8. MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA
 - 9. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA
 - 10. PARKIRALIŠNO-GARAŽNA MJESTA
 - 11. ELEMENTI UREĐENJA NASELJA

GRAFIČKI DIO

- situacija 1: 1000

I Polazne pretpostavke

Novi Retkovec je u urbanističkom smislu vrlo kvalitetno naselje: lako dostupno, definirane ulične mreže, opremljeno komunalnom infrastrukturom, relativno homogene građevinske strukture, bogato ozelenjeno. Građevinski fond, kojeg pretežito čine montažne kuće različitih tipova, je dotrajo i amortiziran.

II. Ciljevi

Omogućiti skok u kvaliteti stanovanja na nivou kuće (zamjena i rekonstrukcija građevine), a sačuvati osnovne odlike naselja - udobno, humano stanvanje u naselju individualne stambene gradnje i fizionomijski determiniranog zelenila.

III. Propozicije

1. Prometna mreža

Zadržava se postojeća prometna mreža (prema katastarskom planu) uz minimalne intervencije:

proboj Ulice brijestova i Ulice jasmina na Aleju lipa, produženje Ulice sljezova na zapad te uvođenje nove ulice južno od Ulice klenova. Na grafičkom prikazu određeno je tijelo ceste (definirani poprečni profil) i prostor posebnog režima prometnice. Prometnice koje su GUP-om kategorizirane kao gradske (Aleja lipa, Aleja javora, Ulica breza i Ulica platana) imaju koridor posebnog režima prometnice širok minimalno 20,0 m.

2. OBLIK I VELIČINA PARCELA

S obzirom da se radi o dovršenom naselju propozicije se odnose na postojeće građevinske parcele (katastarske čestice). Naravno, moguće je i drugačije oblikovanje građevinskih parcela uz uvjet da se sačuva postojeća propisana tipologija gradnje, i način uređenja okoliša u pripadajućoj ulici.

3. GRAĐEVINSKI PRAVCI

Građevinski pravci određeni su na priloženom grafičkom prikazu. Položaj građevinskih pravaca definiran je temeljem prostora posebnog režima prometnica i postojećih građevinskih pravaca. Označeni građevinski pravci smatraju se maksimalnim. I između građevinskog pravca i regulacijske linije nema nikakve izgradnje, poglavito radi očuvanja predvrtova.

Dubina istaka na prvom katu i potkrovlju građevine (erkeri, balkoni ...), mogu biti do najviše 1,0 m izvan građevinskog pravca.

4. NAMJENA GRAĐEVINA

Namjena građevina glavnog objekta može biti stambena, stambeno-poslovna ili poslovna. Namjena pomoćne građevine može biti prateća stanovanju (spremište, garaža i sl.) ili poslovna. Djelatnosti koje se uvode u poslovne prostore ne smiju ometati okolno stanovanje (buka, sve vrste zagađenja, veliko prometno opterećenje).

5. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA PARCELAMA

Prijedlog smještaja novih (zamjenskih) glavnih građevina na parcelama formuliran je na grafičkom prikazu oblikovanjem površina unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata. Prijedlogom smještaja artikulira se i tipologija gradnje: od slobodnostojećih do objekata u nizu sa mogućim alternativnim rješenjem. Predložena tipologija gradnje temelji se na postojećoj izgradnji i veličini parcela.

Pomoćne građevine moguće je smjestiti na parceli i izvan označene površine, ali ne između građevinskog i regulacijskog pravca. Udaljenost građevine od međe susjedne građevinske parcele je najmanje 3,0 m, osim iznimno kad može biti manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m.

U slučaju manje udaljenosti od 3,0 m na objektu se ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevinskoj parceli (osim dijelova zida od staklene opeke i otvori s neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm).

Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od međe parcele (iako je različita od propisane) kao i postojeći otvori. Ukoliko se na udaljenosti manjoj od 3,0 m planira dogradnja ili nadogradnja postojećeg tlocrta, otvori na novom dijelu kuće moraju biti usklađeni s odredbama za građenje novih ili zamjenskih građevina.

6. TIPOLOGIJA GRAĐEVINA I BROJ STANOVA

Temeljeno na postojećoj gradnji i veličinama parcela sačuvan je kontinuitet tipologije individualne stambene gradnje slobodnostojeći objekti, poluugrađeni ili objekti u nizu (ugrađeni). Moguća promjena postojećeg tipa gradnje predviđa se kod nekih slobodnostojećih objekata koji se kod zamjene mogu koncipirati kao poluugrađeni i kod nekih poteza poluugrađenih građevina koji mogu prerasti u niz.

S obzirom da je novi Retkovec stambeno naselje individualne (obiteljske) gradnje, unutar građevina broj stanova je ograničen na 1 do 3 stana odnosno najviše 1 stan po etaži-

7. MAKSIMALNA IZGRAĐENOST PARCELA I TLOCRTNA POVRŠINA GRAĐEVINA

Izgrađenost parcele je odnos tlocrtnih površina svih građevina na parceli i površine parcele.

Izgrađenost parcela varira ovisno o tipologiji građenja i veličini parcela. Moguća izgrađenost parcela nešto je veća od postojeće kako bi se omogućila rekonstrukcija (zamjena) građevina, s tim da se istovremeno sačuvaju sve bitne karakteristike organizacije i slike naselja. Izgrađenost parcele kreće se od 30 % - 60 % tako da je u pravilu za parcele slobodnostojećih građevina do 30 % poluugrađenih do 40 %, a objekte u nizu 50 %. Predviđene varijacije determinirane su lokalnim prilikama.

MAKSIMALNA IZGRAĐENOST ZA POJEDINE ULIČNE POTEZE:

a) Prostor između Aleje dudova i Aleje lipa

1. Ulica sljezova: - u nizu na južnoj stani izgrađenost parcela je do 50 %, a za početnu i završnu parcelu niza (poluugrađeni objekt) do 40 %;
2. Cazinski odvojak: - za slobodnostojeće objekte do 30 %, parcele građevina u nizu do 50 %;
3. Ulica vrba: - sjeverna strana (poluugrađeni) do 40 %, - južna strana (nizovi) do 50 %, a za krajnje parcele niza do 40 %;
4. Ulica perunika: - sjeverna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina osnovnog objekta bude najviše do 100 m²; - južna strana (nizovi) do 50 %, a za krajnje parcele niza do 40 %;
5. Ulica breza: - i obostrano do 40 % s tim da tlocrtna površina glavne građevine bude najviše do 100 m²;
6. Ulica hrastova: - sjeverna strana do 40 %; - južna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina glavne građevine bude do najviše 100 m²;
7. Ulica jasmina: - obostrano do 40 %;
8. Ulica trešanja: - sjeverna strana do 40 %; - južna strana (nizovi) do 60 %, a za krajnje parcele niza do 50 %;
9. Ulica božura: - južna strana (niz) do 50 %, a za krajnje parcele niza do 40 %;
10. Ulica platana: - sjeverna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina glavne građevine bude najviše do 120 m²;

11. Aleja lipa: - zapadna strana do 60 % za gradnju ugrađenog objekta, a do 50 % za gradnju poluugrađenog objekta;

b) Prostor između Aleje lipa i Aleje javora

1. Aleja lipa: - istočna strana do 40 %;
2. Ulica breza: - južna strana do 40 % za poluugrađene, a do 30 % za slobodnostojeće građevine;
3. Ulica hrastova: - sjeverna strana slobodnostojeći do 30 %, niz do 60 % osim krajnjih parcela niza za koje je do 50 %;
4. Ulica jasmina: - sjeverna strana (niz) do 60 %, a za krajnje parcele niza do 50 %;
- južna strana za slobodnostojeće objekte do 30 %, poluugrađene do 40 %, a za nizove do 60% osim krajnjih parcela niza za koje je do 50 %;
5. Ulica trešanja: - sjeverna strana za slobodnostojeće do 30 %, a poluugrađene do 40 %;
- južna strana do 40 %;
6. Ulica brijestova: - sjeverna strana do 40 %;
- južna strana za slobodnostojeće objekte do 30 %, poluugrađene do 40 %, a ugrađene do 50 %;
7. Ulica platana: - sjeverna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina glavne građevine bude najviše do 120 m²;
8. Ulica joha: - slobodnostojeći objekti do 30 %, poluugrađeni do 40 %;
9. Aleja javora: - zapadna strana sjeverno od Ulice platana do 60 % za gradnju ugrađenog objekta, a do 50 % za gradnju poluugrađenog; južno od Ulice platana do 50 % za ugrađene, a do 40 % za poluugrađene građevine;

c) Prostor između Aleje javora i Aleje ruža

1. Aleja javora: - istočna strana do 40 %;
2. Ulica jasena: - sjeverna strana do 40 %;
- južna strana (nizovi) do 50 %, osim krajnjih parcela niza za koje je do 40 %; slobodnostojeći 30 %;

3. Ulica breza: - sjeverna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina građevine bude najviše do 120 m²;
- južna strana (nizovi) do 60 %, osim, krajnjih parcela nizova za koje je izgrađenost do 50 %;
4. Ulica hrastova: - južna strana do 40 %;
5. Ulica jasmina: - sjeverna strana do 50 %;
- južna strana do 40 %;
6. Ulica trešanja: - sjeverna strana do 50 %;
- južna strana (nizovi) do 60 %, osim krajnjih parcela nizova za koje je izgrađenost do 50 %;
7. Ulica brijestova: - južna strana za nizove do 50 % (krajnje parcele do 40 %),
poluugrađene do 40 %, slobodnostojeće do 30 %;
8. Ulica platana: - obostrano do 40 % uz uvjet da tlocrtna površina glavne građevine bude najviše do 120 m²;
9. Ulica klenova: - obostrano do 40 % s tim da tlocrtna površina glavnog objekta ne prijeđe 120 m²;
10. Nova ulica: - južna strana do 30 %;
11. Aleja ruža: - zapadna strana za uličnu poluugrađenu kuću do 50 %, a za zapadnu poluugrađenu građevinu do 60 %;

d) Prostor istočno od Aleje ruža

1. Aleja ruža: - istočna strana do 40 %;
2. Aleja jasena: - sjeverna strana za nizove od kućnog broja 11 do 21 srednja parcela do 50 %, krajnje do 40 %; poluugrađeni do 40 %; za nizove od kućnog broja 23 do 27 do 60 %, a za krajnje parcele nizova do 50 %;
3. Ulica breza: - južna strana (nizovi) do 50 %, osim krajnjih parcela nizova za koje je do 40 %;
4. Ulica hrastova: - sjeverna strana do 40 % s tim da je tlocrtna površina glavne građevine najviše do 120 m²;
- južna strana za poluugrađene do 40 %, a za slobodnostojeće do 30 %;

5. V. Retkovec i
Ulica jaglaca: - za slobodnostojeće objekte do 30 %, a za poluugrađene do 40 %;
6. Aleja grabova: - zapadna strana do 40 % s tim da tlocrtna površina glavne građevine bude najviše do 120 m²;
7. Ulica breza: - sjeverna strana do 40 %;

Ako je postojeća izgrađenost parcele veća od predviđene, prigodom rekonstrukcije građevine ista se može zadržati, ali ne i povećati.

8. MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA

Maksimalni broj etaža građevina označen je na grafičkom prikazu, a ovisno o tipologiji kreće se kako slijedi:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| - slobodnostojeći objekti | P+1+K |
| - poluugrađeni | P+1 do P+1+K |
| - objekti u nizu | P+K do P+1 |

Kod svih tipova građevina moguća je gradnja podruma. Potkrovlje objekta (oznaka K) može imati nadozid do visine 1,3m.

Kota pada prizemlja građevine nože biti najviše do 1,2 m mjereno od uređenog terena.

Maksimalna visina vijenca glavne građevine, ovisno o broju etaža, kreće se od 5,0 m za kuće visine Po+P+K do 8,0 m za kuće visine Po+P+1+K. Visina vijenca mjeri se od najviše kote uređenog terena. Vijenci poluugrađenih građevina i kuća u nizu moraju biti usklađeni s građevinama koje se naslanjaju.

Pomoćne građevine mogu se graditi isključivo kao prizemnice s tim da visina vijenca ne prelazi 3,0 m od uređenog terena.

9. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Ističući ponovo karakter individualnog stanbenog naselja kod oblikovanja građevina preporuča se uporaba oblikovnih elemenata, materijala i boja primjerenih ovom tipu stanovanja, kako bi se izbjegao bilo koji vid vizualne agresije.

Krov kuće u pravilu projektirati kao kosi, nagiba do 30°. Moguće je uvesti i krovne kućice, ali najviše do 1/3 širine pročelja. Za poluugrađene i ugrađene građevine plohe krova trebaju biti međusobno usklađene.

10. PARKIRALIŠNO - GARAŽNA MJESTA

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta određen je normativom 1 PGM/1 stan. Preporuča se (osobito kod slobodnostojećih i poluugrađenih građevina) izvedba garaže u sklopu kuće.

Potreban broj PGM nužno je osigurati na parceli s tim da se kolni priključak parcele na javno-prometnu površinu može planirati samo na jednom mjestu. Duž ulične fronte parcele moguće je planirati najviše jedno parkirališno mjesto.

11. ELEMENTI UREĐENJA NASELJA

Kako i sami nazivi ulica ukazuju, zelenilo je osnovni element slike naselja Novi Retkovec. S obzirom da se radi o naselju s urbanom tradicijom, osobitu pozornost potrebno je posvetiti očuvanju i uređenju zelenila, poglavito u javnim prostorima. Na nivou parcele obvezno je uređenja predvrtova sa autohtonim hortikulturnim materijalom. Ograde između parcela izvesti u obliku živice visine najviše do 1,5 m. Ulična ograda može biti u kombinaciji građevnih elemenata (kamen, metal) i živica.



NOVI RETKOVEC

- površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta:
- slobodnostojeći objekt
- slobodnostojeći ili poluugradeni
- poluugradeni objekt
- poluugradeni ili objekt u nizu
- objekt u nizu

- gradjevinski pravac
- PIK broj etaža objekta
- DI dječje igralište
- TS trafostanica