

### UVOD

Prema programu 'Blok Badel u Zagrebu – program za provedbu javnog anketnog natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje bloka' proveden je 2012. godine javni, internetski, jednostupanjski, anonimni, anketni, urbanističko-arhitektonski natječaj za idejno rješenje Bloka Badel. Područje natječaja obuhvaćalo je cijeli gradski blok, uz definiciju užeg područja zahvata od gradskog interesa. Na temelju rezultata natječaja definirana su urbana pravila te su stvoreni preduvjeti za realizaciju gradskog projekta za namjeravani uži zahvat, u skladu s tada važećim prostornim planom. Gradska skupština Grada Zagreba je na 18. sjednici, 17. prosinca 2018., donijela Odluku o realizaciji gradskog projekta Blok Badel (Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova) (SGGZ 28/18), u daljnjem tekstu: Odluka o realizaciji GP.

Uži zahvat u prostoru, koji je definiran Odlukom o realizaciji GP, predviđa izgradnju nove javne, stambene, trgovačke i poslovne namjene, na katastarskim česticama broj 6340, 6341/1, 6347, 6348/1 i 6348/2, sve k.o. Centar, a temeljni uvjet za njegovu realizaciju je donošenje Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (u daljnjem tekstu: UPU), čija izrada je propisana planom šireg područja, Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba, u daljnjem tekstu: GUP. Gradska skupština Grada Zagreba je na 37. sjednici, 27. listopada 2020., donijela Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova (SGGZ 27/20).

Za potrebe izrade UPU-a Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode Grada Zagreba izradio je Konzervatorsku podlogu za Urbanistički plan uređenja Vlaška – Šubićeva – Martićeva – Derenčinova, Klasa: 612-03/22-002/1, Urbroj: 251-14-01-22-02, siječanj 2022. (u daljnjem tekstu: Konzervatorska podloga).

Stručni izrađivač UPU-a je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, a nositelj izrade Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

### PODACI O PROSTORU I OBUHVAT PLANA

Prostor obuhvata UPU-a je gradski blok od velikog značaja u širem gradskom kontekstu, radnog naziva: Blok Badel, smješten na krajnjem istoku gradske četvrti Donji grad, uz Trg Eugena Kvaternika kao jedan od središnjih gradskih trgova i veliko prometno čvorište.

Obuhvat UPU-a je na sjeveru omeđen Vlaškom ulicom, na istoku Trgom Eugena Kvaternika i Ulicom Pavla Šubića, na jugu Martićevom ulicom i na zapadu Ulicom Marijana Derenčina. Granica obuhvata UPU-a slijedi GUP-om utvrđene koridore javno-prometnih površina obodnih ulica te je sukladno tome granica uvučena u dijelu Vlaške ulice (Vlaška 118-126) i poklapa se s granicama katastarskih čestica. Površina cijelog bloka, sveukupnog prostora izrade UPU-a, iznosi oko 3 ha, a površina užeg područja zahvata odnosno obuhvata provedenog gradskog projekta, iznosi oko 2 ha.

Unutar obuhvata izrade UPU-a nalaze se pojedinačne građevine s obilježjima kulturnog dobra koje zajedno s ostalim postojećim zgradama uz Ulicu M. Derenčina, Vlašku ulicu, Trg E. Kvaternika i Ulicu P. Šubića predstavljaju zatečeni okvir. Kao posebno vrijedne sa stanovišta kulturno-povijesne, prostorne, arhitektonske, inženjersko-tehničke i građevno-obrtničke vrijednosti prema Konzervatorskoj podlozi ističu se građevine: *Upravna zgrada* (Vlaška ulica 116), *Zgrada tvornice pjenice (destilerija)* u centralnom dijelu unutrašnjosti bloka, *Zgrada rafinerije i pecare žeste, kasnije dio tvornice Gorica* (Ulica P. Šubića 55), u daljnjem tekstu: *Tvornička zgrada Gorice*, te *Zgrada skladišta* (južno od Upravne zgrade).

Prostor Bloka Badel je atipična prostorna jedinica oblikovana izvan karakterističnih urbanističko-arhitektonskih odrednica područja i njegove matrice. To je jedini blok u ovom dijelu grada koji nije dovršen, koji nema jasno određenu urbanu strukturu i namjenu i unutar kojega se mogu iščitati svi slojevi, od njegova nastanka koncem 19. stoljeća do danas.



pogled na obuhvat s jugoistoka (snimljeno 12.06.2019.)

## POLAZIŠTA I CILJEVI

Odlukom o donošenju GUP-a (SGGZ 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst), osim što je unutar obuhvata izrade UPU-a omogućena izrada gradskog projekta, s temom prenamjene stare industrije, te je obavezno donošenje UPU-a, u skladu s određenim programskim smjericama, definirana je osnovna namjena prostora kao zona mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

Odluka o realizaciji GP odredila je, uz uvjete i način gradnje za novu i postojeću gradnju, i okvirni iskaz omjera detaljnijih namjena prostora te moguće javne i društvene sadržaje od osobitog gradskog interesa unutar užeg zahvata, a Konzervatorska podloga je na temelju inventarizacije i valorizacije prostornih obilježja graditeljske strukture unutar bloka definirala detaljne mjere zaštite za izradu UPU-a.

Polazeći od svega navedenog izradom UPU-a bilo je potrebno ostvariti sljedeće ciljeve gradskog i blokovskog značaja:

- aktiviranje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba radi poticanja njegova razvoja, povoljnog utjecaja projekta na zatečenu sredinu i dugotrajno kontrolirane preobrazbe od interesa za Grad Zagreb u cilju usmjeravanja i poticanja gospodarskog i prostornog razvoja;
- stvaranje novih gradskih urbanističkih vrijednosti sa sadržajima značajnim za razvoj Grada Zagreba i kvalitetu života u njemu određivanjem uvjeta i načina gradnje za interpolaciju u unutrašnjosti bloka, koja će svojim javnim i društvenim sadržajima u zatvorenim i na otvorenim prostorima revitalizirati ne samo blok nego cijeli dio grada;
- izraditi cjelovito, usklađeno i osmišljeno rješenje kojim će Blok Badel postati novi čimbenik identiteta ovog dijela grada i središte odvijanja poslovnih, turističko-ugostiteljskih i kulturno-umjetničkih (javnih i društvenih) događanja te mjesto za kvalitetan život današnjih i budućih stanovnika, na način da se omogući realizacija poslovnih i komercijalnih sadržaja u prizemlju novoplaniranih obodnih građevina te uređenje zelenih krovova i zelenih zidova koji će biti dio cjelovitog krajobraznog uređenja partera bloka;
- održavanje, sanacija, uređenje, rušenje, nova gradnja i prenamjena, sve uz očuvanje povijesne vrijednosti bloka, kao i povijesnog ambijenta i kontinuiteta duha mjesta, također uvažavajući povijesne i funkcionalne vrijednosti pojedinačnih građevina te osiguravajući skladan odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela bloka;
- zaštita i obnova zgrada iz doba razvoja zagrebačke industrije tako da se omogući rekonstrukcija i prenamjena Zgrade tvornice pjenice, te vrijednih pročelja Tvorničke zgrade Gorica i Zgrade skladišta, sve u skladu s konzervatorskim smjericama, određivanjem mjera zaštite i očuvanja te uvjeta rekonstrukcije, uz uvođenje novih poslovnih, stambenih, javnih, trgovačkih i kulturnih sadržaja primjerenih gradskom središtu;
- zadržati postojeću raznolikost visina uličnih građevina, postojeću urbanu matricu i tipologiju gradnje bez dijeljenja bloka novim ulicama, sve to očuvanjem prostornih obilježja Bloka Badel kao donjogradskog bloka i formiranjem obodne strukture, poštujući građevne linije i zadane visine izgradnje te određivanjem uvjeta i načina gradnje po obodu bloka, uz mogućnost ostvarivanja dva prostorna visinska akcenta (u zahvatima uz Martićevu ulicu i Ulicu P. Šubića) koji će (tragom prvonagrađenog rada na natječaju iz 2012. godine) uspostaviti dijalog s postojećim stambenim neboderom na adresi Vlaška ulica 106, te doprinijeti novom identitetu bloka stvaranjem novih prostornih odnosa i ambijentalnih vrijednosti;
- osiguranje javnih pješačkih prolaza, otvorenih i zatvorenih javnih prostora u bloku uz cjelovito uređenje partera i zelenih površina omogućavanjem djelomičnog uklanjanja postojeće gradnje (bivših pogonskih prostora), koja nije primjerena bloku, te formiranja javnih otvorenih i parkovnih prostora uz Zgradu tvornice pjenice osiguranjem prostornih preduvjeta za uređenje mreže pješačkih tokova kroz blok koju prati visok standard hortikulturno uređenih površina.

U konačnici, realizirani projekt treba naglasiti identitet bloka i njegovu pripadnost širem prostoru Trga E. Kvaternika te uspostaviti skladan odnos postojeće i nove gradnje i skladan odnos prema okolnom gradskom tkivu. Činjenica da se radi o zadnjem prostoru namijenjenom većoj gradnji u ovom dijelu gradskog središta ne treba biti razlog za izgradnju potaknutu samo financijskim efektima već ostvarenje nove gradske vrijednosti u ovom prostoru. To se odnosi i na očuvanje nasljeđa industrijske arhitekture sukladno konzervatorskim smjericama.

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovna prostorna organizacija područja obuhvata UPU-a u potpunosti je definirana postojećim obodnim prometnicama koje su definirane GUP-om: Vlaška ulica (glavna gradska ulica), Trg Eugena Kvaternika (gradska ulica), Ulica Pavla Šubića (gradska ulica), Martićeva ulica (glavna gradska ulica) i Ulica Marijana Derenčina (gradska ulica).

Na području UPU-a predviđa se zadržavanje postojeće izgradnje u pretežito dovršenom sjevernom dijelu bloka i djelomična transformacija prostorne strukture bivšeg industrijskog kompleksa tvornice Badel / Arko u središnjem i južnom (obuhvat provedenog gradskog projekta), pri čemu se planira uklanjanje većine pogonskih građevina osim posebno istaknutih primjera industrijske baštine: Zgrade tvornice pjenice te jugoistočnog pročelja Tvorničke zgrade Gorice i sjevernog pročelja Zgrade skladišta, sukladno konzervatorskim smjericama.

Tipologija planirane prostorne strukture na području obuhvata UPU-a je definirana prvonagrađenim natječajnim radom, kojim je planirano dovršenje blokovske strukture u najvećem dijelu prostora uz dva prostorna visinska akcenta kao protuteža stambenom neboderu na adresi Vlaška ulica 106.

Odabir gospodarske strukture proizlazi iz odrednica GUP-a, kojim je područje UPU-a određeno mješovitom - pretežito poslovnom namjenom (M2), te detaljnije iz Odluke o realizaciji GP i Programa za UPU kojima su okvirno definirani omjeri planiranih namjena na užem području obuhvata, odnosno obuhvatu provedenog gradskog projekta.



UPU-om se planira značajna kvantitativna i kvalitativna promjena ovog dijela grada kroz cjelovitu prostornu, oblikovnu i sadržajnu revitalizaciju područja obuhvata u poslovno-stambeni blok, transformacijom postojeće strukture u prostor visokog urbanog standarda koji je atraktivan i postojećim i budućim korisnicima, namijenjen većinom poslovnim sadržajima, no značajnim dijelom i stanovanju, u cilju vraćanja stalnih stanovnika u Donji grad, te javnim i društvenim sadržajima koji nedostaju, ne samo u području obuhvata UPU-a već i okolnom području.

U skladu s prvonagrađenim radom, Odlukom o provođenju GP i konzervatorskim propozicijama iz Konzervatorske podloge, UPU-om se omogućuje nova gradnja uz zaštitu, sanaciju, održavanje, rekonstrukciju i prenamjenu izgrađenog dijela bloka, vodeći pri tome računa o povijesno-ambijentalnim vrijednostima ovog dijela kulturnog dobra – Povijesne urbane cjeline Grad Zagreb.

Određene su sljedeće osnovne namjene površina:

**Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1)** koje podrazumijevaju zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito stambene namjene, a moguće je uređivati i prostore za: prodavaonice robe dnevne potrošnje (najveće GBP 500 m<sup>2</sup>); predškolske i obrazovne ustanove; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi; tihi obrt i usluge domaćinstvima; političke i društvene organizacije, kulturne sadržaje i vjerske zajednice; pošte, banke i sl.; ugostiteljsko-turističku namjenu i druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju.

**Površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)** koje podrazumijevaju građevne čestice/zahvate u prostoru na kojima su planirane građevine pretežito poslovne namjene (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada), a moguće je uređivati i prostore za: stanovanje; prateće sadržaje; javnu i društvenu namjenu; gradske trgovačke centre; sport i rekreaciju i druge namjene koje dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju.

**Površina javne i društvene namjene (D)** koja podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina sa sadržajima za javnu i društvenu namjenu (upravnim, zdravstvenim, obrazovnim, za kulturu, za rekreaciju, za druge javne i društvene namjene koje doprinose kvaliteti stanovanja i života u bloku) i prateće sadržaje (kao npr. prateće trgovačke i/ili ugostiteljske sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti).

**Površina poslovne namjene (K1)** koja podrazumijeva zahvat u prostoru na kojem je planirana građevina poslovne namjene, a mogu se uređivati i: uredski sadržaji; prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i sl.; gradske trgovački centri; sadržaji za ugostiteljstvo i zabavu; hoteli; upravni sadržaji, istraživački centri i drugi sadržaji za javnu i društvenu namjenu te drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Na površinama svih namjena mogu se graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijska igrališta (vježbališta), zelene (parkovne) površine i druge sastavnice zelene infrastrukture, pješačke i biciklističke staze, parkirališta za bicikle i prateće elemente biciklističke infrastrukture te manje infrastrukturne građevine s naglaskom na obnovljive izvore energije.

Prostorni pokazatelji za namjenu površina unutar obuhvata UPU-a:

NAMJENA	ZONA	POVRŠINA* ZONE	POVRŠINA* NAMJENE	UDIO ZONE	UDIO NAMJENE
mješovita – pretežito stambena namjena (M1)	M1-1	2.615 m <sup>2</sup>	6.405 m <sup>2</sup>	8,81%	21,57%
	M1-2	3.790 m <sup>2</sup>		12,76%	
mješovita – pretežito poslovna namjena (M2)	M2-1	9.348 m <sup>2</sup>	13.739 m <sup>2</sup>	31,48%	46,27%
	M2-2	4.391 m <sup>2</sup>		14,79%	
javna i društvena namjena (D)	D-Z1	5.640 m <sup>2</sup>	5.640 m <sup>2</sup>	18,99%	18,99%
poslovna namjena (K1)	K1-1	3.911 m <sup>2</sup>	3.911 m <sup>2</sup>	13,17%	13,17%
<b>UKUPNO</b>		<b>29.695 m<sup>2</sup></b>	<b>29.695 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*površine u tablici izračunate su približno, s mogućim odstupanjem

Unutar cijelog obuhvata UPU-a, za sve površine (zahvate u prostoru/građevne čestice) definirane su odredbe za provedbu, kako bi se omogućila obnova, sanacija i/ili rekonstrukcija postojećih te gradnja novih građevina.

Uzevši u obzir stupanj dovršenosti bloka kao i vrstu planiranih zahvata, definirani su sljedeći oblici korištenja:

- sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje,
- rekonstrukcija i nova gradnja,
- nova gradnja.

Sanacija i održavanje, uz mogućnost rekonstrukcije i zamjenske gradnje, određeni su za pretežito dovršeni dio obuhvata, koji se nalazi uz sjeverni dio Ulice M. Derenčina, uz Vlašku ulicu i Trg E. Kvaternika te uz sjeveroistočni početak Ulice P. Šubića, odnosno za zonu M2-1. Na tim površinama omogućene su prvenstveno sanacije i radovi održavanja, a u iznimnim uvjetima rekonstrukcije i zamjenska gradnja, i sve to samo unutar postojećih gabarita i prema posebnim uvjetima nadležnog tijela za zaštitu.

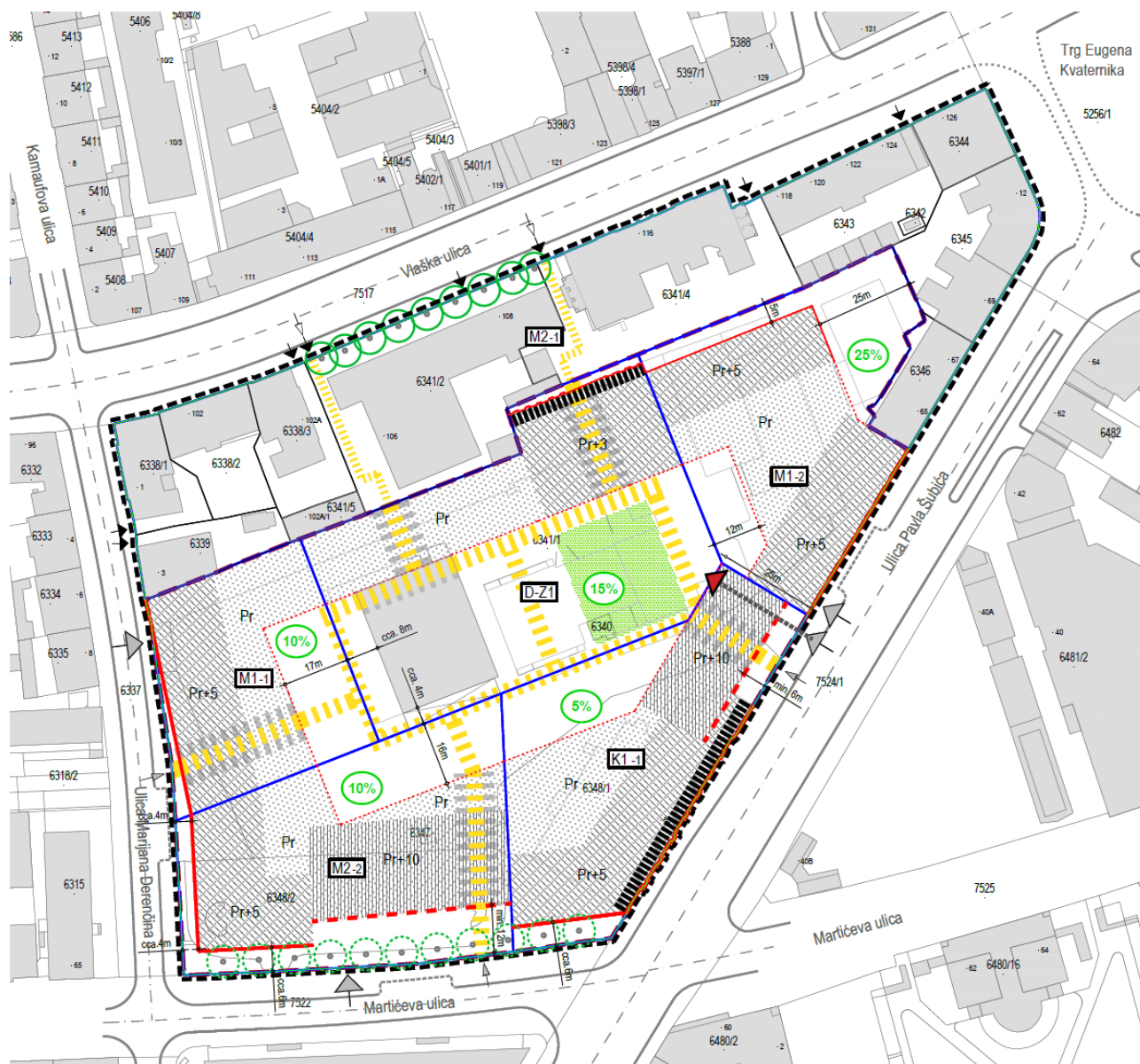
Prostor provedenog gradskog projekta, koji obuhvaća preostali dio obuhvata UPU-a, podijeljen je, u skladu sa zonama M1-1, M2-2, K1-1, M1-2 i D-Z1, na zahvate u prostoru na kojima se omogućuje rekonstrukcija i/ili nova gradnja.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina unutar obuhvata UPU-a:

oznaka zone	okvirna površina zone (m <sup>2</sup> )	najveća izgrađenost nadzemno*	najveći koef. iskorištenosti nadzemno (k <sub>in</sub> )	najveći broj etaža nadzemno	najmanji udio prirodnog terena
M1-1	2.615	60%	2,5	Pr+5	25%
M1-2	3.790	60%	2,5	Pr+5	10%
M2-1	9.348	postojeće			
M2-2	4.391	80%	3,5	Pr+5 / prostorni akcent Pr+10	10%
D-Z1	5.640	50%	1,5	Pr+3**	15%
K1-1	3.911	80%	3,5	Pr+5 / prostorni akcent Pr+10	5%

\* odnosi se pretežito na etažu prizemlja s obzirom na to da tlocrtna površina prizemlja može biti veća od tlocrtna površine ostalih nadzemnih etaža

\*\* visina novog dijela građevine, dok se Zgrada tvornice pjenice zadržava u postojećim gabaritima



kartografski prikaz 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Uvjeti gradnje (nadzemne etaže), grafičkog dijela UPU-a

U skladu s europskim zelenim politikama, u Odredbe za provedbu UPU-a ugrađeni su prijedlozi unaprjeđenja zelene infrastrukture i primjene rješenja temeljenih na prirodi, usmjereni prema niskougličnom razvoju i energetske tranziciji, s ciljem ublažavanja posljedica i prilagodbe klimatskim promjenama, kao rezultat rada Zavoda na EU projektu proGReg (productive green infrastructure for post-industrial urban regeneration).

