



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Klasa: UP/I-350-05/19-001/226
Urbroj: 251-13-21-1/024-19-10
Zagreb, 16.12.2019.

STRUKTURA

17-12-2019

DATUM

0001

BROJ

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 23.12.2019.
Zagreb, 23.12.2019.



Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br.153/13, 65/17 i 114/18), a u vezi odredbi članka 62. stavak 2. izmjene i dopune Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 39/19), rješavajući po zahtjevu ZELEN VAL d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9, zastupanog po STRUKTURA INŽENJERING d.o.o., Zagreb, Gradišćanska 34, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU
228/2019

za građenje stambeno-poslovne zgrade sa spojem na postojeće zaštićene zgrade bivše tvornice TEŽ uz njihovu prenamjenu, na dijelu k.č.br. 2695/1 i na k.č.br. 2695/3 k.o. TRNJE, Ulica Frana Folnegovića 10, kojom se određuju slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica: stambeno-poslovna građevina s pratećim trgovačkim, uredskim i ugostiteljskim sadržajima te trafostanicom. Postojeće zaštićene zgrade bivše tvornice TEŽ (glavna proizvodna hala, uredsko skladišna zgrada i probni toranj sa spojnim mostom) se rekonstruiraju i prenamjenjuju u trgovačku i uredsku namjenu (1 poslovni prostora namjene ured i 1 poslovni prostor namjene trgovina – prodavaonica robe dnevne potrošnje), te se dograđuju stambeno-poslovnom zgradom. Sadržaji dogradnje: u podrumskoj etaži -3 smješten je garažni prostor, spremišta, dva dvonamjenska skloništa u slučaju opasnosti svako za 200 korisnika te tehnički prostori. U podrumskoj etaži -2 smješten je garažni prostor, spremišta, dva dvonamjenska skloništa u slučaju opasnosti svako za 300 korisnika, te tehnički prostori. U podrumskoj etaži -1 smješten je garažni prostor, spremišta i tehnički prostori. Nadzemne etaže dogradnje se sastoje od jedinstvenog prostora prizemlja, prvog i drugog kata („baze“) i četiri nadzemna dijela građevine oznake S1, S2, S3 i S4 svaki ukupne visine devet nadzemnih etaža: u jedinstvenoj bazi građevine, nalazi se trafostanica te su smješteni poslovni prostori: -pet poslovnih prostora uredske namjene, šest trgovina i tri poslovna prostora ugostiteljske namjene, ulazi u stambene dijelove građevine te stanovi. Četiri nadzemna dijela dogradnje oznake S1, S2, S3 i S4 od 3. do 8. kata su isključivo stambene namjene, u dogradnji ukupno je smješteno 462 stambene jedinice. U građevini je ukupno planirano 478 funkcionalnih jedinica.

2. Veličina građevine:

- ukupna tlocrtna površina (TP- površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih nadzemnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključujući nadzemni dio podzemne etaže i nadstrešnicu prema članku 34. odluke i terase u prizemlju kada su one konstruktivni dio podzemne etaže) iznositi će 10798,5m², što daje izgrađenost novoformirane građevne čestice 46,44 % ;
- ukupna građevinska bruto površina (GBP) unutar zahvata, prema odredbama Pravilnika o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (Narodne novine, br. 193/17), iznositi će 99.849,00 m², od čega GBP podzemnog dijela iznosi 43.969,00 m², a GBP nadzemno iznosi 55.880,00 m², što daje koeficijent iskoristivosti nadzemno (kin) novoformirane građevne čestice 2,4. Ukupno poslovne namjene planirano je u površini cca 7934,62 m² GBP-a (prostori poslovnih sadržaja iznose cca 7,95% ukupnog GBP što je manje od dozvoljenog maksimuma od 30%).

- ukupna visina građevine: dijelovi građevine oznake S1, S2, S3 i S4 su visine tri podzemne etaže (podrum -1, -2 i -3) i 9 nadzemnih etaža (prizemlje + 8 katova), za postojeći dio građevine oznake S5 zadržava se postojeća visina građevina - dijelom dvije nadzemne etaže (prizemlje + 1 kat), dijelom tri nadzemne etaže (prizemlje + 2 kata), dijelom četrnaest nadzemnih etaža (prizemlje + 13 katova).

3. Uvjeti za oblikovanje građevine: prema priloženom idejnom projektu koji čini sastavni dio lokacijske dozvole i prema posebnim uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode.

4. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru: oblikuje se građevna čestica od dijela k.č.br. 2695/1 i od cijele k.č.br. 2695/3 k.o. TRNJE (u geodetskom projektu označena kao novoformirana k.č.br. 2695/1 k.o. TRNJE) u površini od 23254m², a prema ucrtanom obliku i veličini građevne čestice u geodetskom projektu broj 131-19 od 11.11.2019. izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Draženu Droknu, dipl.ing.geod. iz „GEOMETAR OSIJEK“ d.o.o., Osijek, Županijska 19, ovjerenom po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/19-02/6807, Urbroj: 251-15-02-1-19-5 od 13.12.2019. godine (broj RN-116/2019).

5. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru: prikazan je na situaciji na izvodu iz katastarskog plana i u geodetskom projektu, sve sukladno odredbama prostorno planske dokumentacije. Građevina je samostojeća. Nadzemni dio zgrade ima formu trokrakog češlja. Građevina je udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od postojećih i planiranih javnoprometnih površina.

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:

- za predmetnu česticu osigurano je 5154,00m² prirodnog hortikulturno uređenog terena što iznosi 22,16% ukupne površine čestice (min. potrebno 20%). Krajobrazno uređenje planirati u skladu s posebnim uvjetima Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode. Krajobrazni projekt mora biti sastavnim dijelom glavnog projekta. Manevarska površina za vatrogasno vozilo na prirodnom terenu treba biti izvedena kao površina stabilizirana travnom rešetkom (recyfix podloga).

Potrebe parkiranja predmetnog objekta u potpunosti su zadovoljene, a riješene su unutar objekta u podzemnim etažama. Prema izračunu ukupno je potrebno osigurati minimalno 848 PGM, prema Odluci o donošenju UPU Sigečica za stanovanje prema kriteriju 14 PGM/1000 m² GBP ili 1,3 PGM/1 stan, za poslovni prostor-trgovine prema kriteriju najmanje 40 PGM/1000 m² GBP, za poslovni prostor-ugostiteljstvo prema kriteriju najmanje 50 PGM/1000 m² GBP, za poslovni prostor-uredi prema kriteriju najmanje 20 PGM/1000 m² GBP i za skladišne prostore prema kriteriju najmanje 8 PGM/1000 m² GBP, uz obavezan smještaj na građevnoj čestici. Ovim idejnim projektom u konačnici je planirano ukupno 1043 parkirališna garažna mjesta u 3 podzemne etaže od čega je predviđeno 53 parkirališnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću, što iznosi 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta. Na rampama za vozila i u garaži u svim etažama, potrebno je postaviti adekvatnu prometnu signalizaciju i opremu koja će omogućiti sigurno prometanje vozila.

7. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:

Kod projektiranja građevine potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13).

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- predmetna građevina tj. novoformirana građevna čestica ima osiguran neposredan kolni i pješački pristup na prometnu površinu Kornatske ulice sa zapadne strane - čiji je postojeći koridor ukupne širine cca 16 m što je vidljivo u Geodetskom projektu (uključujući istočni potez parkirališta sa zapadne strane predmetnog zemljišta).

- predmetna građevina priključit će se na komunalnu infrastrukturu (javnu odvodnju, vodoopskrbu, el. mrežu, toplinsku mrežu, tel. inst.). Način i uvjeti priključenja određeni su posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela u točki I.12. izreke ovog rješenja.

- osnovni uvjet priključenja na el.mrežu je izgradnja i puštanje u pogon nove 10(20)/0,4 kV transformatorske stanice NTS 1259 ZELENI VAL, instalirane snage 2x2000kVA prema uvjetima iz rješenja EER 14/19-ZG, smještene unutar građevine, čija je izgradnja predmet ove lokacijske dozvole.

- interna odvodnja predmetne građevine priključiti će se na postojeću javnu kanalizaciju u Kornatskoj ili u Folnegovićevoj ulici;

- na k.č. 2695/1 k.o. Trnje na sjeveroistočnoj strani nalazi se redukcijaska stanica za plin MRS TEŽ na koju je sa ulice Frana Folnegovića spojen visokotlačni plinovod D80 CE. Iz redukcijaska stanice nadalje je razveden niskotlačni plinovod D50 CE i D100 CE te su izvedeni priključci na zgrade koje su prema idejnom projektu predviđene za uklanjanje, kao i za objekte koji nisu predviđeni za uklanjanje. Na k.č. 2695/3 k.o. Trnje izveden je priključak plina iz Kornatske ulice na zgradu koja je prema idejnom projektu predviđena za uklanjanje. Na k.č. 2695/4 k.o. Trnje izgrađen je objekt koji se ne nalazi u zoni obuhvata radova i spojen je na plinski distribucijski sustav priključkom sa zajedničkog dijela razvoda

niskotlačnog plinovoda koji izlazi iz MRS TEŽ. Objekti koji su predviđeni za rušenje u fazi 3, i dalje će biti u funkciji za vrijeme izvođenja radova u prethodnim fazama, te moraju biti priključeni na plinski distribucijski sustav u funkciji potrošnje plina. Nakon umrtvljenja svih kućnih priključaka na k.č. 2695/1 i 2695/3 k.o. Tmje, umrtvljenja niskotlačnog plinovoda, te spajanja objekta na k.č. 2695/4 ko. Tmje na niskotlačni plinovod u Folnegovićevoj ulici, potrebno je umrtviti visokotlačni plinovod i izvršiti demontažu MRS TEŽ, sve prema posebnim uvjetima Gradske plinare d.o.o. , što nije predmet ove lokacijske dozvole;

-za potrebe izgradnje predmetnog kompleksa potrebno je rekonstruirati postojeći vodoopskrbni cjevovod u dijelu Folnegovićeve ulice (od raskrižja s Rapskom ulicom, u smjeru juga) na dimenziju 250mm, te izgraditi novi javni vodoopskrbni cjevovod promjera 250mm sa spojem na budući rekonstruirani javni vodopskrbni cjevovod u Folnegovićevoj ulici i na javni vodopskrbni cjevovod SL 150 u Kornatskoj ulici, što nije predmet ove lokacijske dozvole.

9.Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom Mjere zaštite okoliša, uvjeti glede zaštite zraka od onečišćenja, sprečavanja širenja prekomjerne buke iz građevina u okoliš, zaštite od neionizirajućih zračenja i od elektromagnetskih polja, i dr. propisani su sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i vodopravnim uvjetima koji su sastavni dio ove lokacijske dozvole, te iste treba primijeniti pri projektiranju predmetne građevine. Predmetnom gradnjom ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost susjednih građevina, niti stabilnost tla na okolnom zemljištu. Sve građevine treba projektirati, izvoditi i održavati u skladu s posebnim uvjetima, propisima i pravilima tehničke struke za navedene građevine, a eventualne štete na zemljištu i drugim građevinama prouzročene gradnjom, korištenjem i održavanjem predmetnih građevina otkloniti ili na neki drugi način sanirati. Investitor je dužan odvodnju oborinskih voda sa svoje građevine riješiti na način da ne ugrožava okolna zemljišta i građevine na njima.

10.Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru: Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba građevna čestica se nalazi, prema kartografskom prikazu "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite", u području najvećeg intenziteta potresa 8,0-8,5 stupnjeva MSC skale, te je potrebno izraditi statički proračun prema važećim propisima za tu zonu.

Radi zaštite i sklanjanja stanovništva od ratnih opasnosti osiguran je potreban broj sklonišnih mjesta gradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 150kPa unutar predmetnog objekta. Skloništa su smještena u podrumskim etažama, na nivou podrum -3 i podrum -2. Planira se izgradnja 4 skloništa kapaciteta po 2x200 i 2x300 sklonišnih mjesta. Skloništa su planirana kao dvonamjenska, mirnodopska funkcija je parkirališni prostor, te prostori za društvene i rekreacijske potrebe suvlasnika, a u slučaju ratnih opasnosti moraju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja. Broj sklonišnih mjesta određen je prema odredbama Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

11.Dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja: Zahvatom u prostoru omogućuje se izgradnja građevine u šest faza na način prikazan u idejnom projektu i to:

-faza 1: zapadni dio podzemne etaže i nadzemni dio zgrade oznake S1 s prostorom za trafostanicu u prizemlju građevine, sa 163 stana, 680 PGM-a, dva dvonamjenska skloništa, s kolnim pristupima, pripadajućim dijelom partera i vatrogasnim pristupima, uz uklanjanje dijela postojećih građevina izgrađenih unutar planirane građevne čestice koje se u konačnici ne zadržavaju,

-faza 1.a: ugradnja opreme u zasebnu prostoriju trafostanice ,

-faza 2: nadzemni dio zgrade oznake S2, sa 146 stanova i 2 poslovna prostora namjene ured, s pripadajućim dijelom partera i vatrogasnim pristupima,

-faza 3: istočni dio podzemne etaže i nadzemni dio zgrade oznake S3 sa 51 stanom, s 3 poslovna prostora namjene ured i 3 poslovna prostora namjene ugostiteljstvo, s 363 PGM-a, s dva dvonamjenska skloništa, s pripadajućim dijelom partera i vatrogasnim pristupima, uz uklanjanje preostalog dijela postojećih građevina izgrađenih unutar planirane građevne čestice koje se u konačnici ne zadržavaju,

-faza 4: nadzemni dio zgrade oznake S4 sa spojem na postojeće zaštićene zgrade bivše tvornice TEŽ, sa 102 stana, s 3 poslovna prostora namjene ured, 3 poslovna prostora namjene ugostiteljstvo i 6 poslovnih prostora namjene trgovina, uz uređenje preostalog dijela partera i vatrogasnih pristupa,

-faza 5: rekonstrukcija i prenamjena postojećih zaštićenih zgrada bivše tvornice TEŽ., u 1 poslovni prostor namjene ured i 1 poslovni prostori namjene trgovina – prodavaonica robe dnevne potrošnje.

12.Posebni uvjeti:

1. Posebni uvjeti, Klasa: 612-08/19-05/485, urbroj: 251-18-01-19-02 od 12.08.2019., koje je izdao Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode ;

2. Sanitarno-tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke, Klasa: 540-02/19-03/281, URBROJ: 443-02-4-7/14-19-2 od 06.06.2019. koje je utvrdio Državni inspektorat;
3. Sanitarno-tehnički uvjeti, uvjeti zaštite od buke i uvjeti zaštite od neionizirajućeg zračenja, Klasa: 540-02/19-03/502, Urbroj: 443-02-4-7/19-19-2 od 02.10.2019. koje je utvrdio Državni inspektorat;
4. Posebni uvjeti građenja, KLASA: UP/I-214-02/19-03/12492, URBROJ: 511-01-361/1-19-2 od 12.08.2019., koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove,
5. Posebni uvjeti, Klasa: VIO-06-04-19-3409 MM, Urbroj: 00-19-001, P.U.broj : 19/813-a od 08.08.2019. koje je utvrdila Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Služba razvoja, Odjel suglasnosti – Odvodnja,
6. Posebni uvjeti, uvjeti priključenja Oznaka: Klasa: VIO-06-04-19-5204, Urbroj: 00-19-001, znak: 5130-ing.GV-br.616-19-5204/2019. od 10.09.2019. koje je utvrdila Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Služba razvoja, Odjel suglasnosti - Vodoopskrba;
7. Elaborat optimalnog tehničkog rješenja priključenja priključenja građevine, broj: 400100-191722-0018 koji je u rujnu 2019. izradio "HEP-Operator distribucijskog sustava" d.o.o., Elektra – ZAGREB;
8. Posebni uvjeti br. GPZ-23-19-1528/19.VK-678 od 03.07.2019. (znak: 19.VK-678), koje je izdala Gradska plinara Zagreb d.o.o.;
9. Vodopravni uvjeti, KLASA: 325-01/19-18/0003229, URBROJ: 374-25-3-19-2 od 18.06.2019. koje su izdale Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu;
10. Posebni uvjeti gradnje, KLASA: 361-03/19-01/4627, URBROJ: 376-05-3-19-2 od 03.06.2019., koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti;
11. Posebni uvjeti, oznake: G 00001-5438/19.PR od 17.06.2019. koje je izdalo HEP-Toplinarstvo d.o.o.;
12. Prethodna termoeenergetska suglasnost, Broj: PES-13/2019/PTM od 02.10.2019. koju je izdalo HEP-Toplinarstvo d.o.o.
13. Mišljenje, Klasa: 361-03/19-01/191, Urbroj: 02-02/01-19-02 od 06.06.2019. koje je izdao "Zagrebački holding" d.o.o., Podružnica "Čistoća", Sektor operative;
14. Posebni uvjeti, Klasa: 340-03/19-04/561, Urbroj: 251-13-42-2/005-19-02 od 02.09.2019., koje je izdao Sektor za promet ovog Ureda.

12. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.):

Kako bi se omogućilo izvođenje predmetnog zahvata u prostoru potrebno je ukloniti dio postojećih građevina izgrađenih unutar planirane građevne čestice koje se ne zadržavaju, a koje se uklanjaju po fazama kako je prikazano na nacrtu br.0.1.SITUACIJA POSTOJEĆE STANJE iz idejnog projekta.

Nakon izgradnje i puštanja u pogon NTS 1259, postojeće 1TS 246 i 1TS1121 na parceli će se demontirati i ukinuti, u skladu s Elaboratom optimalnog tehničkog rješenja priključenja priključenja građevine koji je izradio "HEP-Operator distribucijskog sustava" d.o.o., Elektra – ZAGREB, navedenim u točki I. 12. dispozitiva ove lokacijske dozvole.

Zbog izvedbe podrumskih etaža potrebno je izraditi projekt zaštite građevne jame. Potrebno je predvidjeti sve mjere za očuvanje mehaničke stabilnosti terena i objekata u okruženju tijekom izvođenja i u vijeku korištenja objekta, a napose u dijelu zabrane bilo kakvog nekontroliranog odlaganja materijala iz građevinskog iskopa kao i drugog građevinskog materijala.

II. Određuje se fazno građenje građevine u šest faza na način prikazan u idejnom projektu i kako je opisano u točki I.11. dispozitiva.

III. Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16) i u skladu s Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Sigečica“ (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/06).

Novopredložena građevna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/2007, 08/09, 17/03 i 9/16) prema kartografskom prikazu: Korištenje i namjena prostora u zoni planske oznake M – mješovite namjene; prema kartografskom prikazu 4a "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštita prostora, na području Urbanog pravila oznake 3.1. – "Urbana preobrazba".

Novopredložena građevna čestica nalazi se na području za koje je donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Sigečica“ (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/06),

prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ u površinama mješovite pretežito stambene namjene (oznaka M1), a prema kartografskom prikazu 5. „Način i uvjeti gradnje“ na području rekonstrukcije/promjene korištenja – prenamjene površina/nove gradnje, unutar kazete oznake 1. Prema kartografskom prikazu 4. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ novopredložena građevna čestica obuhvaća dvije najmanje zone jedinstvenog zahvata u prostoru.

Predmetni zahvat u prostoru planira se na području kulturnog dobra „Dijelovi sklopa na području Tvornice električnih žarulja u Folnegovićevoj 10 u Zagrebu“ koje je upisano u registar kulturnih dobara RH, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod reg.br. Z-5809.

IV. Idejni projekt ZOP: TEZ_01, koji je izradio glavni projektant ovlašteni arhitekt Nino Virag, dipl.ing.arh., koji se sastoji od sljedećih dijelova: 1. mapa 1- Arhitektonski projekt, broj A-001/19 koji je 24.04. 2019. izradio Nino Virag, dipl.ing.arh., Davorin Vaniček, dipl.ing.arh., Tamara Šimić, dipl.ing.arh. iz „NVA“ d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 43A, i 2. Mapa 2 – geodetski projekt broj 131-19 od 11.11.2019. izrađen po ovlaštenom inženjeru geodezije Draženu Drokanu, dipl.ing.geod. iz „GEOMETAR OSIJEK“ d.o.o., Osijek, Županijska 19, ovjeren po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/19-02/6807, Urbroj: 251-15-02-1-19-5 od 13.12.2019. godine (broj RN-116/2019), sastavni je dio ove lokacijske dozvole.

V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji.

Građevinska dozvola se može izdati za građenje jedne ili više faza određenih ovom lokacijskom dozvolom.

VI. Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole.

VII. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja ili investitora, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti propisani prostornim planom u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagatelj ZELENi VAL d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9, zastupano po STRUKTURA INŽENJERING d.o.o., Zagreb, Gradišćanska 34, podnijelo je 24.04.2019. godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje stambeno-poslovne zgrade sa spojem na postojeće zaštićene zgrade bivše tvornice TEŽ uz njihovu prenamjenu, na dijelu k.č.br. 2695/1 i na k.č.br. 2695/3 k.o. TRNJE, Ulica Frana Folnegovića 10.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj je uz zahtjev / na traženje ovog tijela zaključkom o pozivu na dopunu dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju:

1. tri primjerka idejnog projekta ZOP: TEZ_01, koji je izradio glavni projektant ovlašteni arhitekt Nino Virag, dipl.ing.arh., koji se sastoji od sljedećih dijelova: 1. mapa 1- Arhitektonski projekt, broj A-001/19 koji je 24.04. 2019. izradio Nino Virag, dipl.ing.arh., Davorin Vaniček, dipl.ing.arh., Tamara Šimić, dipl.ing.arh. iz „NVA“ d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 43A, i 2. Mapa 2 – geodetski projekt broj 131-19 od 11.11.2019. izrađen po ovlaštenom inženjeru geodezije Draženu Drokanu, dipl.ing.geod. iz „GEOMETAR OSIJEK“ d.o.o., Osijek, Županijska 19, ovjeren po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/19-02/6807, Urbroj: 251-15-02-1-19-5 od 13.12.2019. godine (broj RN-116/2019),
2. Izjavu projektanta, ovlaštenog arhitekta Nino Virag, dipl.ing.arh., Davorin Vaniček, dipl.ing.arh., Tamara Šimić, dipl.ing.arh. da je Idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja, odnosno Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16), te odredbama Odluke o donošenju UPU Sigečica (Sl.gl. Grada Zagreba 12/06), na temelju kojih se izdaje ova lokacijska dozvola.
3. posebne uvjete navedene u točki I.12. izreke ovog rješenja.
4. Kao dokaz pravnog interesa, predlagatelj je dostavio zk.ul.br. broj 3869 i 1955 k.o. Trnje u kojima

je TEŽ TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Ulica Frana Folnegovića 10, upisano kao vlasnik zemljišno knjižne čestice broj 2695/1 i 2695/3 k.o. Trnje, koje odgovaraju k.č.br. 2695/1 i 2695/3 k.o. TRNJE. Zahtjevu također prileži ugovor o investiranju sklopljen 01.08.2018. između TEŽ TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Ulica Frana Folnegovića 10, zastupano po direktoru Borisu Jurasu, kao vlasniku k.č.br. 2695/1 k.o. TRNJE i ZELENi VAL d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9, zastupano po direktoru Milanu Lončariću, kao investitoru izgradnje stambeno poslovnog bloka na nekretnini na adresi u Zagrebu, Folnegovićeve 10.

5. Punomoć predlagatelja ZELENi VAL d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9, izdana tvrtki STRUKTURA INŽENJERING d.o.o., Zagreb, Gradišćanska 34, za zastupanje predlagatelja u predmetnom postupku.

Za predmetne zgrade koje se rekonstruiraju priloženo je Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Klasa:935-08/2017-02/1790 urbroj:251-15-02-1-17-2 od 04.08.2017.godine da su na k.č.br. 2695/1 k.o. Trnje evidentirane prije 15.02.1968.godine.

Nadalje, utvrđeno je da je predloženi zahvat u skladu s odredbama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Sigečica“ (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/06) kao prostornog plana u obuhvatu kojeg se nalazi predmetna nekretnina. Novopredložena građevna čestica nalazi se prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ u površinama mješovite pretežito stambene namjene (oznaka M1), a prema kartografskom prikazu 5. „Način i uvjeti gradnje“ na području rekonstrukcije/promjene korištenja – prenamjene površina/nove gradnje, unutar kazete oznake 1. Prema kartografskom prikazu 4. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ novopredložena građevna čestica obuhvaća dvije najmanje zone jedinstvenog zahvata u prostoru.

Prema odredbi čl. 6. gore navedene odluke, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene mogu se graditi građevine stambene i stambeno poslovne namjene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje. U istim građevinama mogu se graditi i uređivati prostori za prateće sadržaje koji uključuju i ugostiteljsko turističku namjenu, urede i prodavaonice robe dnevne potrošnje. Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambeno - poslovne građevine, uz uvjet da ukupna površina svih pratećih prostora može iznositi najviše 30% izgrađene bruto površine predmetne građevine.

Prema članku 26. UPU-a, u zonama visoke gradnje mješovite pretežito stambene namjene, M1, građevna čestica, odnosno zahvat u prostoru mora imati površinu i oblik koji omogućava korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom, a obvezno moraju imati osiguran neposredan pristup s javnoprometne površine najmanje širine 9,0 m, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom te odvodnju otpadnih voda. Na građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više građevina. Ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 50%. Koeficijent iskoristivosti nadzemno, k_{is} nadzemno (odnos BRP nadzemno i površine građevne čestice) je najviše 3,0 a najmanje 1,5. Dalje, prema članku 27., na građevnim česticama u zonama mješovite, pretežito stambene namjene moguća je gradnja novih samostojećih i poluugrađenih građevina. Visina novih građevina je najviše 9, a najmanje 4 nadzemne etaže. Moguća je gradnja jedne ili više podrumskih etaža te potkrovlja. Najmanja udaljenost samostojeće građevine od katastarskih čestica izvan zahvata u prostoru je $h/2$, osim od postojećih ili planiranih javnoprometnih površina, s tim da je za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice 15,0 m. Moguć je i drugačiji odnos građevine prema međi uz uvjet da je međusobna udaljenost građevina jednaka zbroju polovica njihovih visina. Ako se na jednoj građevnoj čestici, odnosno zahvatom u prostoru predviđa gradnja više građevina, najmanja međusobna udaljenost građevina je jednaka zbroju polovica njihovih visina. Iznimno udaljenost može biti i manja, ali ne manje od 12,0 m i to samo u slučaju ako na ta pročelja nisu orijentirani otvori ili su orijentirani samo otvori pomoćnih prostora. Dalje, prema članku 28. arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti primjereno karakteru zone, najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređen prirodni teren bez podzemne ili nadzemne gradnje, natkrivanja, kao i bez uređenja parkiranja. Prostor uređen kao sportsko - rekreativna površina ne ulazi u izračun propisane površine dijela građevne čestice koja mora biti uređena kao prirodni teren. Potreban broj PGM određuje se prema kriteriju 1,3 PGM/1 stan ili 14 PGM/1.000 m² BRP stambene površine, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM, a za druge namjene određuje se prema normativima za određenu namjenu iz točke 5.1.1. odluke. Parkirališne potrebe za sve sadržaje treba obvezno izvesti unutar katastarske čestice, odnosno unutar zahvata u prostoru. Najmanje 50% od potrebnog broja PGM za pojedini zahvat u prostoru potrebno je organizirati u podzemnim garažama. Građevne čestice nije moguće ograđivati.

Idejni projekt planirane izgradnje usklađen je s prethodno navedenim parametrima tj. odredbama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Sigečica“ (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/06) koje se odnose na planirani zahvat u prostoru, a kako je navedeno prethodno i u toč. I/1.-10. izreke ove dozvole.

Posebni uvjeti potrebni za provedbu predmetnog zahvata, utvrđeni su i dostavljeni u tijeku ovog postupka. U tijeku postupka predlagatelj je dostavio izmijenjeni idejni projekt kojim je obuhvaćena i izgradnja transformatorske stanice unutar građevine. Na izmijenjeni idejni projekt ishođeni su novi posebni uvjeti MUP-a i Ministarstva zdravlja, te obavijest Hrvatskih voda KLASA: 325-01/19-18/0003229, URBROJ: 374-25-3-19-5 od 11.10.2019., kojim su utvrdili da prethodno izdani vodopravni uvjeti KLASA: 325-01/19-18/0003229, URBROJ: 374-25-3-19-2 od 18.06.2019. ostaju na snazi. Ovaj Ured cijeni da su ostali prethodno izdani posebni uvjeti odnosni i na izmijenjeni idejni projekt, te nije zatraženo njihovo ponovno izdavanje od strane nadležnih javnopravnih tijela.

U provedenom postupku utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice na prometnu površinu postojeće Kornatske ulice sa zapadne strane.

Također je utvrđeno da postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda preko kanala u Kornatskoj ili Folnegovićevoj ulici te da postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu putem nove 10(20)/0,4 kV transformatorske stanice, smještene unutar građevine, čija je izgradnja predmet ove lokacijske dozvole.

CROATIA BATERIJE, d.d., Zagreb, Koturaška cesta 69 (k.č.br. 2696/1 k.o. Trnje), POGREBNO PODUZEĆE ZAGREB d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9 (k.č.br. 2696/2 k.o. Trnje) posebnim pismenim izjavama od 25.11.2019. suglasili su se s izdavanjem predmetne lokacijske dozvole.

TEŽ TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Ulica Frana Folnegovića 10 (k.č.br. 2695/1 i 2695/3 k.o. TRNJE), posebnom pismenom izjavom od 02.12.2019. suglasila se s izdavanjem lokacijske dozvole.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti za izdavanje lokacijske dozvole sukladno odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Ul. Republike Austrije 20, Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom Uredu, uz upravnu pristojbu od 50 kn, prema T.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17), sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

Pristojba za ovu lokacijsku dozvolu prema T.br. 1. i 50. Tarife upravnih pristojbi, u iznosu od ukupno 15.070,00 kn plaćena je u upravnim biljezima i na račun HR342360000-1813300007 u korist proračuna Grada Zagreba.

Upravni savjetnik

Sanja Šoh, dipl. ing. arh.



dostaviti:

1. STRUKTURA INŽENJERING d.o.o., Zagreb, Gradišćanska 34 (2x, po punomoći za investitora)
2. TEŽ TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Ulica Frana Folnegovića 10
3. CROATIA BATERIJE, d.d., Zagreb, Koturaška cesta 69
4. POGREBNO PODUZEĆE ZAGREB d.o.o., Zagreb, Pavla Radića 9
5. Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Zagreb, Republike Austrije 18
6. Dokumentacija prostora, ovdje
7. Spis predmeta, ovdje

