

**PROGRAM ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA, U JEDNOM DIJELU ANKETNI,
ZA IZRADU IDEJNOG, ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
POSLOVNE ZGRADE HRVATSKE LUTRIJE UZ AVENIJU DUBROVNIK U ZAGREBU**



**PROGRAM ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA, U JEDNOM DIJELU ANKETNI,
ZA IZRADU IDEJNOG, ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKOG RJEŠENJA
POSLOVNE ZGRADE HRVATSKE LUTRIJE UZ AVENIJU DUBROVNIK U ZAGREBU
(k.č. 835/2, k.o. Zaprudski Otok)**

SADRŽAJ:

- 1. UVOD I CILJEVI**
 - 1.1. Uvod
 - 1.2. Cilj provedbe javnog natječaja
- 2. OSNOVNI PODACI, RAZVOJ PROSTORA I PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA**
 - 2.1. Lokacija i razvoj prostora
 - 2.2. Generalni urbanistički plan grada Zagreba
 - 2.3. Postojeće stanje lokacije
 - 2.3.1. Izgradnja, teren/tlo, klima
 - 2.3.2. Promet
 - 2.3.3. Komunalna infrastruktura
- 3. PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIMA**
- 4. URBANISTIČKE PROPOZICIJE I PROGRAMSKE SMJERNICE ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA**
 - 4.1. Urbanističke propozicije
 - 4.2. Programske smjernice dijela natječaja za realizaciju
- 5. GRAFIČKI PRILOZI**
 - 5.1. Granica obuhvata na DOF-u, 1:5000
 - 5.2. Izvod iz GUP-a – 1. Korištenje i namjena prostora, 1:5000
 - 5.3. Izvod iz GUP-a – 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti, 1:5000
 - 5.4. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3a. Promet, 1:5000
 - 5.5. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3b. Energetski sustavi, pošta i telekomunikacije, 1:5000
 - 5.6. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom, 1:5000
 - 5.7. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4a. Urbana pravila, 1:5000
 - 5.8. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4b. Procedure urbano – prostornog uređenja, 1:5000
 - 5.9. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4c. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, 1:5000
 - 5.10. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4d. Nepokretna kulturna dobra
 - 5.11. Izvod iz katastra vodova, dio 1/2, 1:500
 - 5.12. Izvod iz katastra vodova, dio 2/2, 1:500
 - 5.13. Izvod iz katastarskog plana
 - 5.14. Urbanističko-tehnički uvjeti, 1:1000

Izrađivači natječajnog programa:

ASK ATELIER d.o.o., Trg N. Š. Zrinskog 17, Zagreb
Azra Suljić, dipl. ing. arh.
ovlaštena arhitektica A 1630

dr.sc. Ivica Završki, dipl. ing. građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva, G 2473

Suradnja: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

1. UVOD I CILJEVI

1.1. Uvod

Predmet javnog natječaja, u jednom dijelu anketnog, je idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje poslovne zgrade Hrvatske Lutrije d.o.o. s pratećim sadržajima u Zagrebu, predviđene na lokaciji južno od Avenije Dubrovnik, u naselju Sopot, na k.č. 835/2, k.o. Zaprudski Otok, površine parcele 7661m².

Raspisivač javnog natječaja, Hrvatska lutrija d.o.o. namjerava izgradnju na ovoj parceli razvijati u dvije faze:

- u prvoj fazi planira poslovnu zgradu sa minimalnim pratećim sadržajima za potrebe vlastitih zaposlenika i poslovnih procesa, veličine kako to dopušta prostorni plan od najmanje 11.491m²; ova faza je dio predmetnog natječaja za realizaciju,
- u drugoj fazi planira dodatne sadržaje kao proširenje i nadopunu vlastitih i drugih potreba, a do ispunjenja potencijala parcele kako je to definirano prostornim planom s narednih 11.491m²; ovaj dio planiranih potencijala u natječaju se obrađuje na anketnoj razini.

1.2. Cilj provedbe javnog natječaja

Cilj provedbe ovog arhitektonsko-urbanističkog natječaja je dobivanje funkcionalno i oblikovno najboljeg rješenja nove poslovne zgrade Hrvatske lutrije sa dodatnim sadržajima. Dio natječaja za realizaciju (poslovna zgrada) i anketni dio natječaja (dodatni sadržaji) su dio glavne osi prostora Novog Zagreba u smijeru istok-zapad te se kao takvi moraju promišljati u širem kontekstu, kao dio sustava poslovnih sadržaja cijelog novozagrebačkog prostora.

Od pristiglih natječajnih rješenja očekuje se:

- kvalitetno rješenje nove poslovne zgrade i nužnih pratećih sadržaja visokih estetskih značajki uklopljeno u novozagrebački kontekst,
- visoki standard poslovne zgrade prema suvremenim potrebama,
- inovativno i domišljato prožimanje suvremenih elemenata i tehnologija,
- fleksibilan prijedlog rješenja druge faze koji će omogućiti upotpunjavanje sklopa u istom arhitektonskom izričaju, bez značajnih ograničenja u mogućim funkcijama anketnog dijela obuhvata.

Kvalitetnim projektnim rješenjem treba funkcionalno i oblikovno povezati dvije faze ovog projektnog rješenja, od kojih je poslovna zgrada kao prva faza ujedno i zasebna funkcionalna cjelina, dok se druga faza namjerava planirati kao naknadni dodatni prostor.

Prva faza razvoja sadržaja na ovoj parceli detaljno je raspisana programskim smjernicama u ovom programu natječaja. Druga faza razvoja sadržaja na ovoj parceli obrađuje se anketno. Natjecatelji mogu sami ponuditi sadržaje, no potrebno je uspostaviti jasan odnos volumena i način provedbe faznosti projekta te zajednički koncept oblikovanja. Anketni dio raspisuje se radi utvrđivanja prostornih, oblikovnih i namjenskih osobitosti zgrade ili područja unutar zone zahvata te radi analiziranja i istraživanja mogućnosti uređenja područja koje je predmetom natječajnog zadatka.

Temeljem nagrađenog prvoplasiranog rada naručit će se potrebna projektna dokumentacija od autora prvonagrađenog rada s ciljem realizacije zahvata zgrade prve faze. Anketni dio natječaja može, ali ne obvezuje raspisivača, poslužiti i kao priprema natječaja za realizaciju ili za odabir autora koji će sudjelovati u pozivnom natječaju za razvoj zgrade druge faze.

2. OSNOVNI PODACI, RAZVOJ PROSTORA I PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA

2.1. Lokacija i razvoj prostora

Lokacija se nalazi u centralnom dijelu Novog Zagreba, u naselju Sopot južno od Avenije Dubrovnik, uz Ulicu Viktora Kovačića, u blizini MSU-a i građevine Avenue Mall-a.

Zemljište namijenjeno za izgradnju poslovne zgrade Hrvatske Lutrije definirano je:

- Avenijom Dubrovnik na sjeveru,
- Ulicom Viktora Kovačića na istoku i jugu,
- Ulicom Huga Ehrlicha na zapadu.

Ukupna površina zemljišta (k.č. 835/2, k.o. Zaprudski Otok) iznosi 7661,00 m².

'Prvi planski dokument Zagreba nakon Drugoga svjetskog rata (ekvivalent današnjega GUP-a) jest Regulatorna osnova Zagreba (1947.-1953.) Vlade Antolića, kojom je osmišljen razvoj grada na području Trnja do Save, ali koja nije bila usvojena. No u vrijeme zagrebačkoga gradonačelnika Većeslava Holjevca (1952.-1963.) prema procjeni je gradske uprave odlučeno da se grad Zagreb proširi na desnu obalu Save. Na tom pretežito agrarnom području već su bili izgrađeni Brodarski institut (1949.- 1955., M. Haberle) i Zagrebački velesajam (1956.-1969., B. Rašica i dr.). Te realizacije inicirale su val neplanske izgradnje (koji obilježava područje Trnja) pa je to potaknulo planere na stručnu reakciju, odnosno izradu planske dokumentacije za Južni Zagreb, i to za područja pretežito stambene namjene. Ta inicijalna dva sklopa tehničke kulture, odnosno velesajamski sklop i ispitna stanica Brodarskog instituta, jasno ocrtavaju tezu kako izgradnja zgrada tehničke kulture u rubnim zonama gradskih područja inicira izgradnju i urbanizaciju toga, dotad neatraktivnoga perifernog područja grada.¹

Gradnja stambenih naselja uslijedit će na temelju Idejnoga urbanističkog rješenja Južnog Zagreba, koje ostvaruje M. Maretić s grupom iz Urbanističkoga zavoda Grada Zagreba, 1962. godine.² Osnovnu dispoziciju naselja za 10.000 stanovnika karakteriziraju pretežito longitudinalne četveroetažne stambene zgrade osnovne ortogonalne dispozicije koje se ritmično izmiču uz parkovne prostore.

'Urbanistička koncepcija cijelog Južnog Zagreba temeljila se na rezultatima evolucije urbanizma u razvijenim zemljama svijeta. U pogledu razmještaja volumena u prostoru, a volumeni su zgrade, slijedili smo Le Corbusierovo načelo prema kojem je trebalo osigurati što više zraka i zelenila. Na kompoziciju urbanističkog plana utjecao je

¹ Planer-autor M. Maretić. Barišić Marenić, Z. (2013). 'Prolegomena opusu urbanista Mirka Maretića', *Prostor*, 21(2 (46)), str.277

² Idejno urbanističko rješenje južnog Zagreba, Urbanistički zavod grada Zagreba, 1962. Ideja je poslije potvrđena u Urbanističkom programu grada Zagreba, 1965. i u Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba, 1971. koji su također izrađeni u Urbanističkom zavodu grada Zagreba.

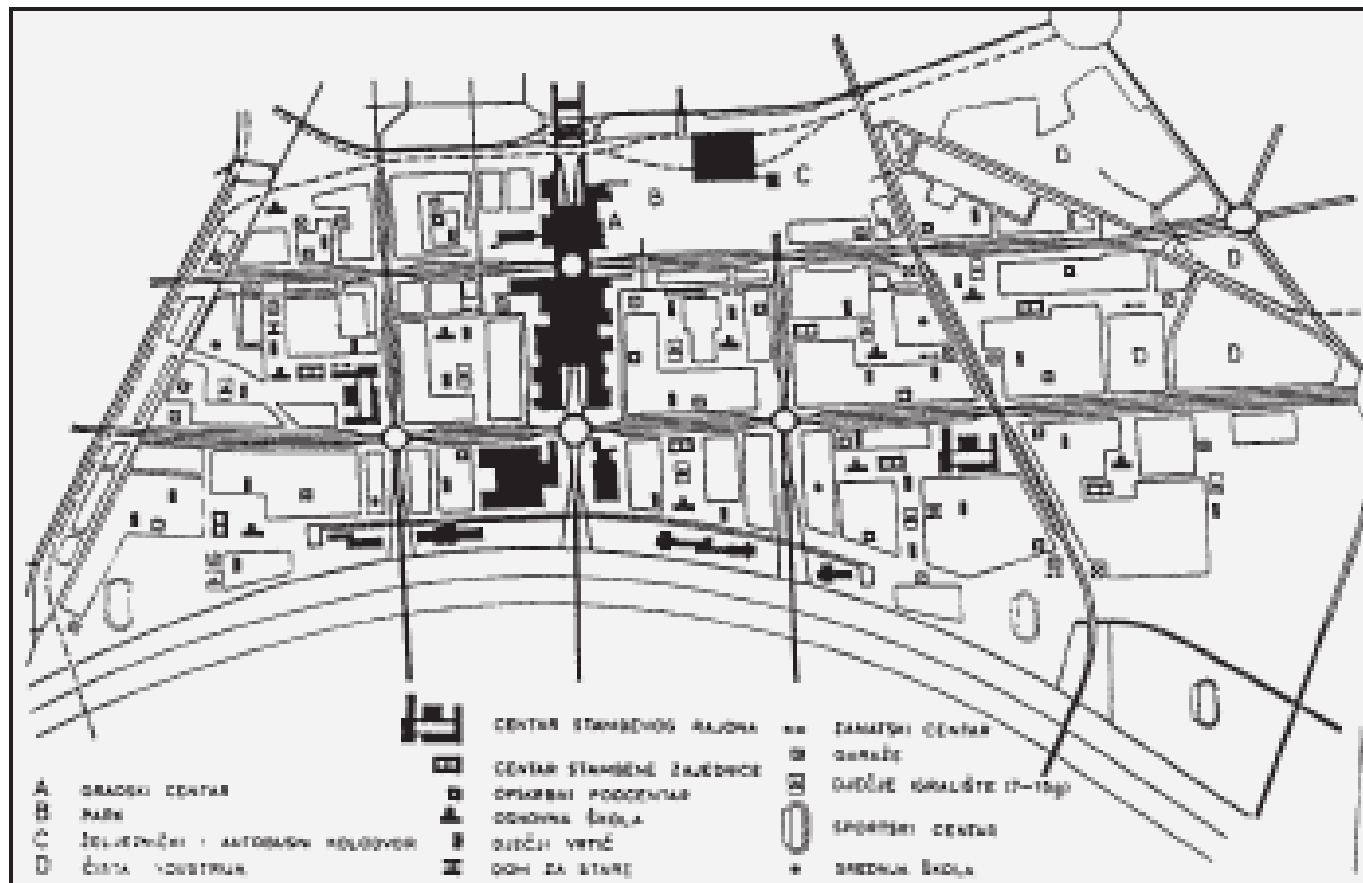
ograničeni, zadani i određeni izbor ekonomičnih tipskih projekata stambenih zgrada'.³

Avenija grada Dubrovnika glavna je avenija Novog Zagreba u smjeru istok- zapad, koja se u svojim rubnim točkama sustavom rotora veže na pravce zapadnoga Jadranskog mosta i istočnoga Mosta mladosti, koji formiraju prenosnice preko Save i vežu se na međusobno simetrične trase Savske ceste i Držičeve avenije.

'Urbanistički koncept s kasetnom raščlambom prostora omogućio je etapnu izvedbu naselja strukturiranih kroz inicijalne 24 stambene zajednice i 76 stambenih susjedstava. Uz parcijalnu izvedbu Savskoga gaja, prvo cjelovito izvedeno naselje jest Trnsko, kojeg je autor profesor Maretić. Montažni sustav Jugomonta JU-61 i novi oblik rješavanja socijalne izgradnje obilježio je stambenu supstancu Zapruđa i Remetinca. Uslijedila je izgradnja Sopota, Utrina, te Sigeta i Travnog.⁴

Takav koncept omogućio je uvjetnu autonomnost stambenih zajednica i etapnu izvedbu koja se jasno čita u arhitekturi slijeda od 1960-ih do danas. U prostornoj kompoziciji Južnog Zagreba prema planu dominirat će velika 'zelena potkova', kao replika izvorne donjogradske Zelene.⁵

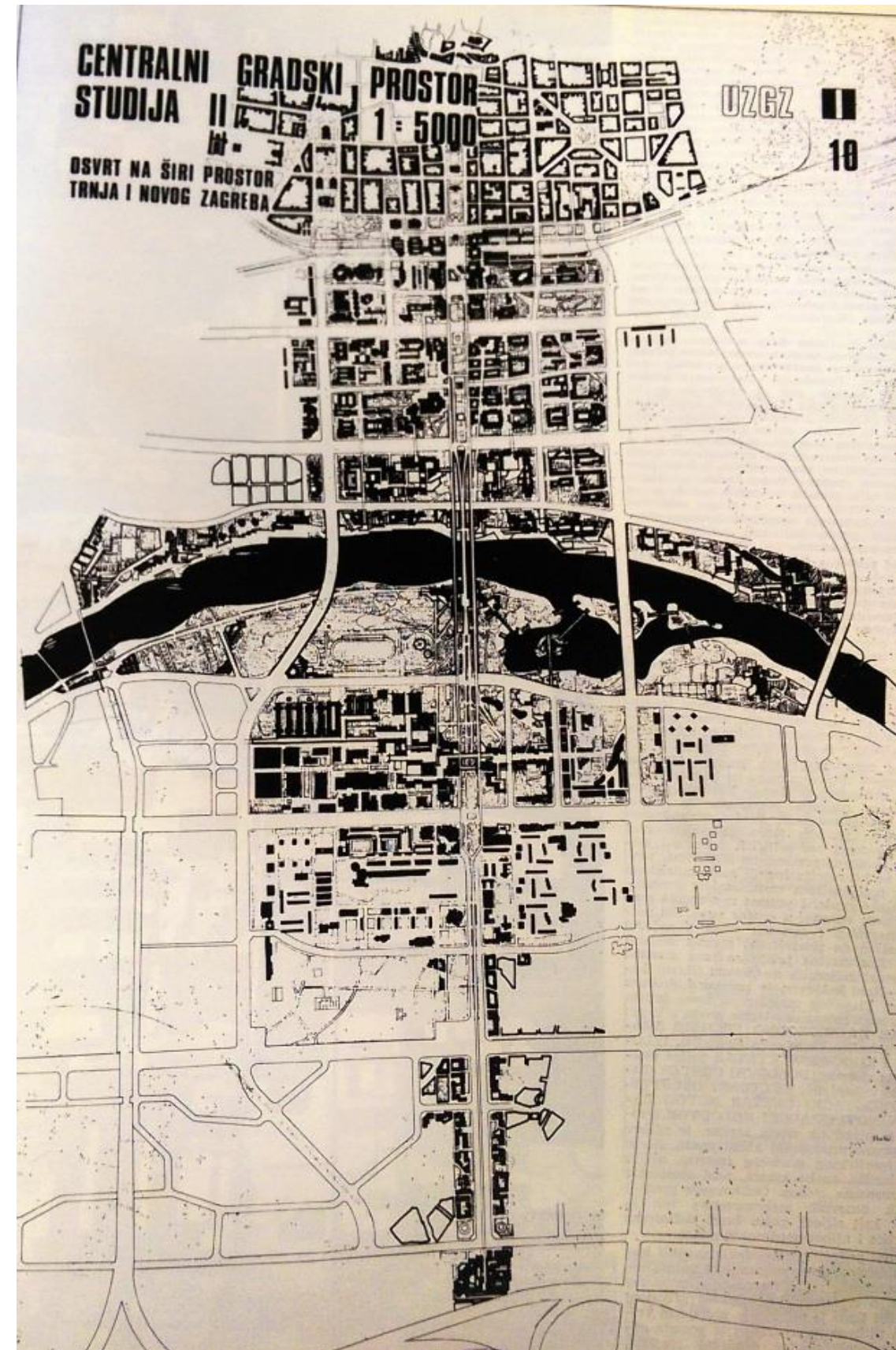
Naselje Sopot građeno je tijekom 1970tih godina, a poseban značaj dobiva 1979. godine kada se spaja tramvajskom prugom sa centrom Zagreba. Naselje Sopot nalazi se u jugoistočnom kvadrantu sjecišta glavnih osi Novog Zagreba.



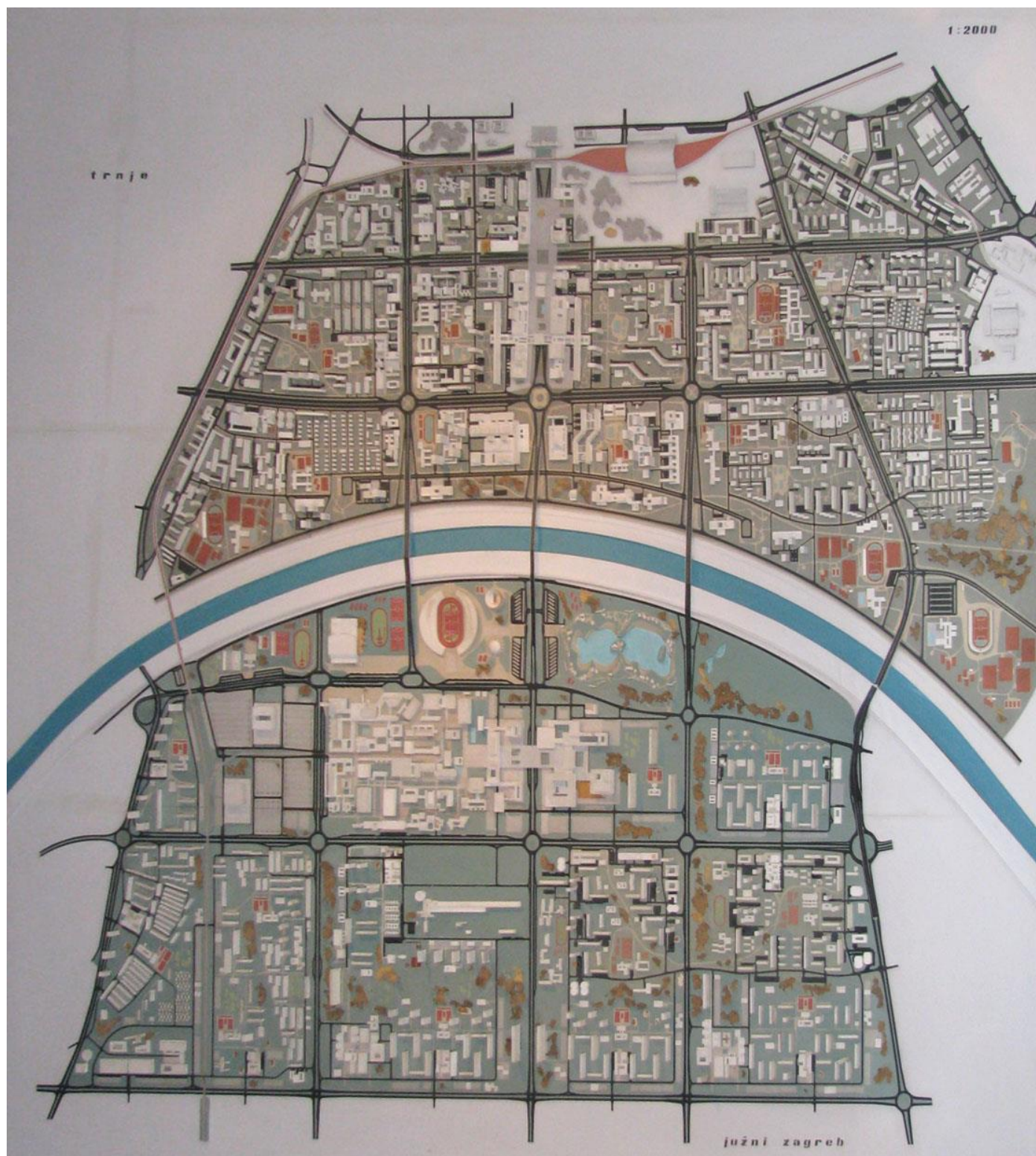
³ Planer-autor M. Maretić. Barišić Marenić, Z. (2013). 'Prolegomena opusu urbanista Mirka Maretića', *Prostor*, 21(2 (46)), str. 278. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/113239> (Datum pristupa: 10.04.2020.)

⁴ Barišić Marenić, Z. (2013). 'Prolegomena opusu urbanista Mirka Maretića', *Prostor*, 21(2 (46)), str. 279. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/113239> (Datum pristupa: 10.04.2020.)

⁵ Barišić Marenić, Z. (2013). 'Prolegomena opusu urbanista Mirka Maretića', *Prostor*, 21(2 (46)), str. 279. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/113239> (Datum pristupa: 10.04.2020.)



Studije centralnog gradskog prostora (studije 3 i 4), Urbanistički zavod Grada Zagreba



Maketa južnog Zagreba i Trnja, Muzej Grada Zagreba, 1962.

Stambena naselja Novog Zagreba bila su planirana s velikim zelenim površinama, vrlo često grupiranim u jedinstvenu veliku parkovnu površinu kao park naselja (Travno, Sopot, Zapruđe, Siget, Dugave i dr.). Osim glavnoga parka pojedinog naselja, zelenilom su bogati i prostori između stambenih objekata. Sada se u punom bogatstvu pokazuju i kvalitetna rješenja parkova i zelenila koji su pratili gradnju. Područje Novog Zagreba nastalo je na osnovi planskoga urbanističkog dokumenta, a i sva pojedinačna stambena naselja koja su se u tom vremenu gradila rađena su na osnovi detaljnih urbanističkih planova na "društvenom zemljištu" što su dobiveni ili na javnom

natječaju ili direktnom narudžbom. Naselja su konzekventno izvedena prema projektnim predlošcima. Nisu uočljiva bitna odstupanja tijekom realizacije, tako da svako naselje pojedinačno ima svoj prepoznatljiv izraz. Usprkos brojnim javnim i pozivnim natječajima i različitim studijama rađenima za taj središnji gradski prostor Novog Zagreba, on niti danas nije planski potpuno definiran, što onemogućuje značajniju aktivnost na tom području.

'GUP-om grada Zagreba iz osamdesetih odustalo se od širenja i gradnje novih stambenih naselja, imajući pri tome u vidu upravo mogućnost upotpunjavanja postojećih naselja, dopunjavanje novim sadržajima, radnim i trgovačkim prostorima, te prenamjenom stambenih (prizemnih) prostora u ulične, poslovne prostore. Za realizaciju toga programa potrebno je napraviti prostorne studije mogućnosti pojedinih naselja i poteza, uz obaveznu detaljniju razradu Avenije grada Dubrovnika kao glavne prometnice i najatraktivnijega urbanog i komercijalnog poteza u Novom Zagrebu i Avenije V. Holjevca od Sigeta do obilaznice kao važnoga južnog ulaza u grad.'⁶

Novi Zagreb izuzetan je doprinos razvoju vremena moderne u Hrvatskoj, kako na polju urbanizma i prostornog planiranja, tako i u ostvarenim građevinama ponajprije stambene i javne namjene. Novi Zagreb valoriziran je kao specifičan dokument jednog vremena i urbanističkog pokreta svjetskih razmjera. Namijenjena mu je izrazitija urbana afirmacija koja se posebno očituje u sustavnom opremanju Avenije grada Dubrovnika kao središnje osi Novog Zagreba.

U odnosu na glavnu gradsku os, Ulicu hrvatske bratske zajednice, na kojoj se formira i prostorni i prometni koncept Novog Zagreba, Avenija grada Dubrovnika je druga po važnosti avenija Novog Zagreba koja se u svojim rubnim točkama sustavom rotora veže na pravce zapadnoga Jadranskog mosta i istočnoga Mosta mladosti, koji formiraju prenosnice preko Save i vežu se na međusobno simetrične trase Savske ceste i Avenije Marina Držića.

Planiranju na ovako urbanistički istaknutoj lokaciji koja je predmet ovog natječaja, osnovnim poslovnim sadržajem te onim dodatnim sadržajima koji su predmet druge faze realizacije, svakako treba pristupiti odgovorno i s velikom pažnjom.

U neposrednoj blizini lokacije natječaja, sa zapadne strane, u pripremi je realizacija projekta Poslovni centar Sopot, Urbanih tehnika d.o.o. Zagreb. Projekt ima važeću lokacijsku dozvolu te građevinsku dozvolu za podzemni dio građevine.

⁶ GUP grada Zagreba, knjiga II A: Obrazloženje



Poslovni centar Sopot, situacija, Urbane tehnike d.o.o. Zagreb, 2011. <http://www.u-t.hr/>



Kontaktna zona s istočne strane lokacije, neboderi u ulici V. Kovačića iz 1975. (Facebook stranica grupe Sopot u srcu

<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10213108762663815&set=gm.1201683300038208&type=3&theater&ifg=1>)

2.2. Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst))

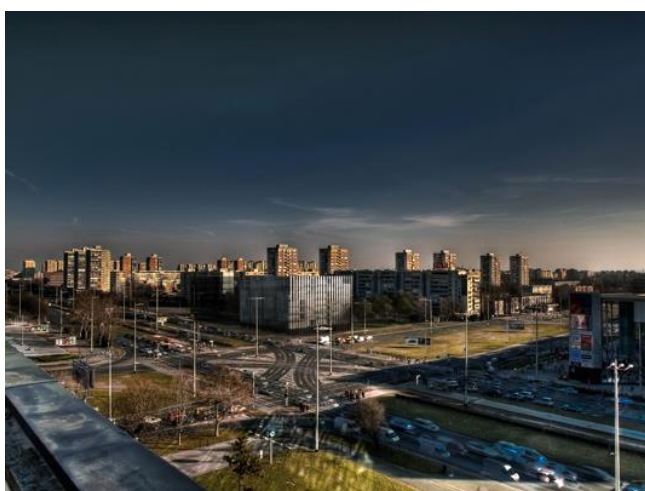
Prema Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba, lokacija Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije nalazi se u zoni Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2). Čl. 11. GUP-a donosi sljedeći opis mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene postojeće i planirane 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;



Poslovni centar Sopot, vizualizacije, Urbane tehnike d.o.o. Zagreb, 2011. <http://www.u-t.hr/>

S istočne strane lokacije, uz Aveniju grada Dubrovnika 1975. je izveden dvokatni potez poslovnih sadržaja s tri stambena nebodera u drugom planu.

- 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.

Zone tržnica uređuju se u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite.

Iznimno, na površinama mješovite pretežito poslovne namjene mogu se graditi i benzinske postaje.

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

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

Uvjeti utvrđivanja trasa i površina prometne mreže (izvadak iz čl. 38., 39., 41. i 42. GUP-a)

Osnovna ulična mreža sastoji se od gradske autoceste (gradska obilaznica), gradskih avenija, glavnih gradskih ulica i gradskih ulica.

Za gradsku autocestu treba osigurati koridor ili rezervirati proširenje postojeće ulice širine, najmanje, 80,0 m, za gradsku aveniju širine, najmanje, 40,0 m, za novu glavnu gradsku ulicu, najmanje, 26,0 m i za gradsku ulicu, najmanje, 18,0 m. U pravilu, širina prometne trake za gradske avenije i glavne gradske ulice iznosi 3,25 m, za gradske ulice 3,0 m, a za nekategorizirane ulice 2,75 m.

Sva su raskrižja na gradskoj autocesti denivelirana. Raskrižja na drugim dijelovima osnovne ulične mreže mogu biti denivelirana ako to zahtijevaju prometne potrebe, a dopuštaju prostorne mogućnosti.

Prigodom gradnje gradskih avenija moraju se predvidjeti drvoredi, a drvoredi se mogu planirati i prigodom gradnje glavnih gradskih i gradskih ulica.

Osnovna ulična mreža ucrtana je na kartografskom prikazu 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 3a Promet.

Nove ulice ne mogu biti uže od 9,0 metara, osim, iznimno, 7,5 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine. Planirana slijepa ulica može biti najduža do 180 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

Planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, s tim da je najduža 75 m i na nju se veže najviše pet individualnih stambenih građevina s najviše po tri stana.

Iznimno, planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački promet, s tim da je najduža 50 m i na nju se mogu priključiti samo dvije individualne stambene građevine s najviše po tri stana.

Postojećim ulicama koje nisu u osnovnoj uličnoj mreži ucrtanoj na kartografskom prikazu 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 3a Promet, potrebno je osigurati prostor rezervacije proširenja postojeće ulice koji iznosi najmanje 4,5 m od osi prometne površine, iznimno, 3,75 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine.

Omogućuje se rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti, uz rezervaciju proširenja postojeće ulice prema prethodnom stavku ili prema kartografskom prikazima, uz uvjet da njena širina u naravi nije manja od: 5,5 m za ostale individualne i niske građevine te 9 m za visoke građevine. U već izgrađenim dijelovima grada s formiranim ulicama, udaljenost regulacijske linije ulice ne može biti manji od 2,75 m od osi prometne površine za dvosmjerni promet, odnosno 1,75 m za jednosmjerni promet.

Uređenje kolnih ulaza u blok, građevinu, garaže i parking osigurati, u pravilu, bez mijenjanja nivelete i širine nogostupa, bez uklanjanja poteza drvoreda ili drugog zelenila te bez ugrožavanja sigurnosti pješaka i biciklista arhitektonskim barijerama.

Potrebna 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	40-60
Fakulteti i znanstvene ustanove	15	10-20

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:

- hotele, hostele i pansionere na svake dvije sobe;
- motele na svaku sobu;
- kazališta, koncertne dvorane, kina i sl. na 18 sjedala;
- sportske dvorane i igrališta s gledalištima na 18 sjedala i za jedan autobus na 400 mjesta;
- ugostiteljsku namjenu na četiri do 12 sjedećih mjesta;
- škole i predškolske ustanove, na jednu učionicu, odnosno za jednu grupu djece;
- bolnice, na tri kreveta ili dva zaposlena u smjeni;
- ambulante, poliklinike, domove zdravlja, socijalne ustanove i sl., na dva zaposlena u smjeni;
- vjerske građevine, na pet do 20 sjedala, ovisno o lokalnim uvjetima.

Pri određivanju broja potrebnih PGM iznimno se mogu smanjiti normativi kod gradnje, dogradnje i nadogradnje objekata, i to:

- u središnjem dijelu grada i 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 isti PGM za različite vrste i namjene objekata i različito vrijeme njihova korištenja,
- u gradskim prostorima na kojima postoji ili se planira javni gradski promet ili gradnja javnih garaža,
- u prostorima grada s objektima različitih namjena, vodeći pri tome računa o potrebnom broju PGM za objekte koji po namjeni trebaju veći broj PGM.

Postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti u druge sadržaje, a parkirališta samo iznimno, uz osiguravanje alternativnog smještaja vozila.

Parkiranje je moguće na svim ulicama osim gradskim avenijama, ovisno o lokalnim uvjetima (o potrebi za parkiranjem, raspoloživom prostorom, horizontalnoj i vertikalnoj preglednosti, prolazima za pješake i bicikliste, pristupu vatrogasnih vozila, hitne pomoći i sl.). Ako se parkirališta grade uz glavni kolnik glavne gradske ulice, tada

moraju biti kosa (30° ili 45°), a uz servisne kolnike i gradske ulice mogu biti uzdužna, kosa i okomita. Ako se parkirališta grade uz kolnik glavne gradske ulice ili gradske ulice, dopuštena brzina kretanja za motorna vozila ne smije biti veća od 50 km/h.

Građevna čestica u stambenoj i mješovitoj, pretežito stambenoj namjeni može imati iznimno dva ulaza na parkiralište, odnosno garažu.

Odobranju gradnje novih javnih garaža prethodi prometna studija.

Uz stajališta i terminale javnog gradskog prijevoza omogućuje se gradnja park and ride parkirališta.

Biciklističke staze i trake mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica kao zasebna površina unutar profila ulice te kao dio kolnika ili pješačke staze obilježen prometnom signalizacijom. Biciklističke staze i trake obvezno se grade i uređuju na potezima označenima na kartografskom prikazu, a mogu se graditi i uređivati i na drugim površinama.

Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m. Ako je biciklistička staza ili traka neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitna širina od 0,75 m. Iznimno, zaštitna širina nije obvezna ako je u ulici trajno ograničena brzina kretanja motornih vozila na 50 km/h. Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake, u pravilu, ne može biti veći od 8%.

Za kretanje pješaka mogu se graditi i uređivati, osim pločnika, trgova i ulica, pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stube i prečaci, te prolazi i šetališta. Osim pješačke zone u gradskom središtu uređivat će se i manje pješačke zone u drugim gradskim dijelovima. Površine za kretanje pješaka moraju biti kontinuirane i dovoljne širine, u pravilu, ne uže od 1,5 m. Iznimno, a ovisno o prostornim ograničenjima, mogu biti i uže, ali ne manje od 1,2 m.

Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Urbana pravila – Opće odredbe (izvadak iz čl. 56 GUP-a)

Urbana pravila određena su u skladu s prirodnim i urbanističko-arhitektonskim nasljeđem, lokalnim uvjetima, stupnjem konsolidiranosti područja te s korištenjem i namjenom prostora.

Prema kriterijima prostornog uređenja i stabilnosti urbane matrice razlikuju se tri područja konsolidacije:

- visokokonsolidirana područja;
- konsolidirana područja;
- niskokonsolidirana područja.

Urbanim pravilima se određuju propozicije za uređenje prostora i lokacijski uvjeti za gradnju, osim za prostore gradskih projekata.

Urbana pravila su prikazana na grafičkom prikazu 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - 4a Urbana pravila.

Omogućuje se gradnja i postavljanje uređaja za korištenje obnovljivih izvora energije uz uvjet da nemaju negativan utjecaj na kvalitetu stanovanja, imajući u vidu i ograničenja u odnosu na MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA.

Prigodom osnivanja građevne čestice gradnja je moguća i na građevnoj čestici površine do 5% manje od površine propisane urbanim pravilima ove odluke, ako se dio katastarske čestice priključuje planiranoj ulici ili pristupnom putu, s tim da se kvantifikacija odnosi na propisanu česticu.

Ulične ograde i ograde između građevnih čestica za namjene koje nisu stambene određuju se prema normativima osnovne namjene i nije ih moguće smjestiti unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

Unutar prostora rezervacije proširenja postojeće ulice do realizacije proširenja ulice moguće je osigurati pristup građevini i urediti travnjak, bez sadnje visoke vegetacije.

Prostor rezervacija proširenja postojeće ulice na građevnoj čestici ne uključuje se u propisanu površinu prirodnog terena određenu urbanim pravilima ove odluke.

Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu prema članku 38. ove odluke, priključka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda i s potrebnim brojem parkirališnih mjesta, u skladu s odredbama ove odluke.

Smještaj građevine na građevnoj čestici određen je urbanim pravilima ove odluke. Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice. Propisane udaljenosti od međa građevne čestice, ne odnose se na među prema javnoprometnoj površini, javnom parku ili površini rezerviranoj za proširenje postojeće prometnice i među uz koju je građevina prislonjena.

Visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, javnoprometnih površina (ulica, trg, željeznička pruga), površina rezerviranih za proširenje postojeće prometnice i javnog parka, ako detaljnim urbanim pravilima ove odluke nije određeno drugačije. Urbanističkim planom uređenja, odnosno javnim natječajem (iz članka 101. ove odluke) može se odrediti drugačija međusobna udaljenost građevina.

Urbanističkim planom uređenja osigurati da se kod planiranja novih stambenih odnosno stambeno-poslovnih susjedstva u skladu s pravilima struke, osigura korištenje obnovljivih izvora energije, barem minimalni standard pratećih sadržaja naselja, da svaka urbanistička cjelina, u pravilu, ima svoj trg, igralište i parkovnu površinu kao i spoj na gradsku prometnu mrežu, a što odgovara konačnom broju korisnika tog prostora.

U zonama niske i visoke izgradnje potrebno je osigurati preduvjete za zdravi život djece uređenjem pratećih sadržaja - parkova i igrališta u skladu s pravilima struke bilo u sklopu predvrtova, dvorišta bloka bilo javnih gradskih prostora - ulica, trgova ili parkova.

U gradnji visokih građevina na regulacijskoj liniji ili na rubu rezervacije proširenja prometne površine, balkoni, lođe, istaci i sl. mogući su iznad javnoprometne površine ili prostora rezervacije, ako je koridor ulice ili prostor rezerviran za proširenje najmanje širine 15,0 m.

Balkoni, lođe, istaci i sl. iz prethodnih stavaka mogu se planirati najniže u razini poda druge nadzemne etaže.

Najveća visina građevine je devet nadzemnih etaža.

Urbana pravila (izvadak iz čl. 63 GUP-a)

Područje namijenjeno izgradnji poslovne zgrade Hrvatske Lutrije nalazi se u tzv. visokokonsolidiranom gradskom području gdje se uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora određuju prema odredbama čl. 63. GUP-a koji definira Zaštitu i uređenje dovršenih naselja (1.6.)

Među ostalim je navedeno i sljedeće:

Opća pravila:

- zaštita i uređenje urbanističkih cjelina naselja pretežito visoke gradnje;
- poboljšavanje kvalitete stanovanja dovršetkom postojećih i uvođenjem novih sadržaja u skladu s pravilima urbanističke struke uvažavajući koncepciju urbanističkog rješenja po kojoj je pretežiti dio naselja izgrađen;
- čuvanje i održavanje urbane matrice, ulica, trgova i osobito postojećih uređenih parkovnih površina;
- gradnja parkirališta i garaža uz obvezno očuvanje uređenih parkovnih površina;
- očuvanje izvorne tipologije i oblikovanja građevina, elemenata identiteta i slike naselja;

Detaljna pravila

a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene:

- **gradnja i rekonstrukcija u skladu s urbanom matricom i tipologijom gradnje građevina izvedenih prema izvornoj koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je započeta gradnja naselja, u smislu poštivanja pretežite visine te međusobne razdaljine građevina a u skladu s urbanim pravilima iz članaka 74. i 76.** Nerealizirani sadržaji

moгу se dovršiti u korist povećanoga zajedničkog standarda stambenog susjedstva, bez mogućnosti naknadne prenamjene novih javnih sadržaja;

- gradnja građevina uz gradske avenije moguća je na temelju javnog natječaja;
- najmanje 1PGM/1 stan, za druge namjene prema normativima ove odluke; parkirališta i garaže smjestiti, u pravilu, na okolnom prostoru, ali ne na štetu uređenih parkovnih površina;
- povećane parkirališne potrebe u pravilu rješavati na postojećim parkirališnim površinama gradnjom nove etaže, ako ne smeta stanovanju;
- gradnja na građevnim česticama s postojećim kvalitetnim visokim zelenilom i na uređenim zelenim površinama nije moguća;
- uređenje javnih zelenih površina i igrališta za potrebe naselja u skladu s pravilima struke;

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

Urbana pravila (izvadak iz čl. 76 GUP-a)

Članak 76. odnosi se na: Uređenje i urbanu obnovu prostora visoke gradnje (2.9.)

Detaljna pravila:

a) u zoni stambene i mješovite namjene

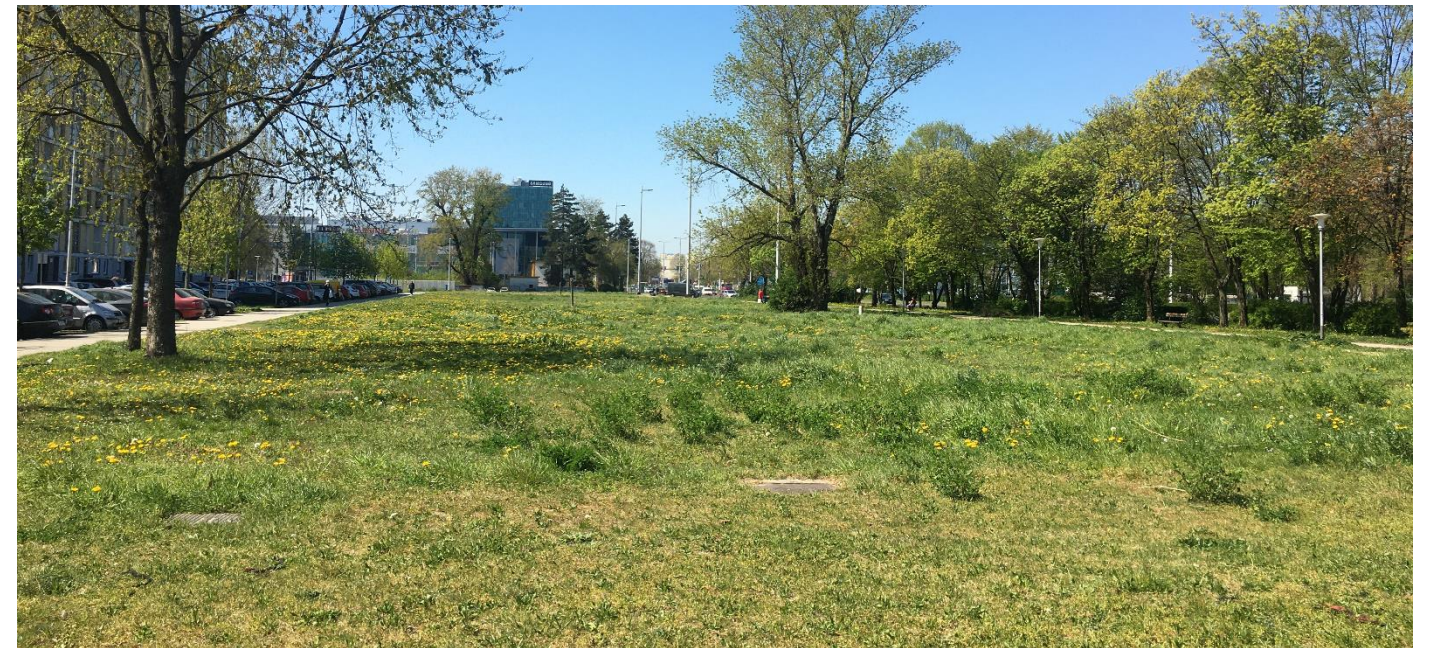
- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
 - na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
 - izgrađenost građevne čestice je do 50%, osim za gradske projekte do 90%;
 - najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
 - najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
 - najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%, osim za gradske projekte najmanje 10%;
 - za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
 - potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;
 - parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine;
 - građevni pravac je pretežito postojeći;
 - 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; pristup dvorišnoj građevini s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine;
- Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

Na grafičkom prikazu 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA, 3c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom, vidljivo je da predmetnom lokacijom prolazi postojeći vodoopskrbni cjevovod te da se lokacija nalazi unutar vodozaštitnog područja III. zone.

Zemljište se ne nalazi unutar područja u kojem je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.



Pogleda na lokaciju sa zapada



Pogleda na lokaciju sa istoka

2.3. Postojeće stanje lokacije

2.3.1. Izgradnja, teren/tlo, klima

Izgradnja

Na samoj lokaciji nema postojećih građevina. Veći dio zemljišta predviđenog za izgradnju Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije trenutno je gotovo ravna, zelena površina.

Teren / tlo

Teren predmetne lokacije je pretežno ravan, bez većih visinskih razlika. Apsolutna visina prirodnog terena je cca 113,8m nadmorske visine.



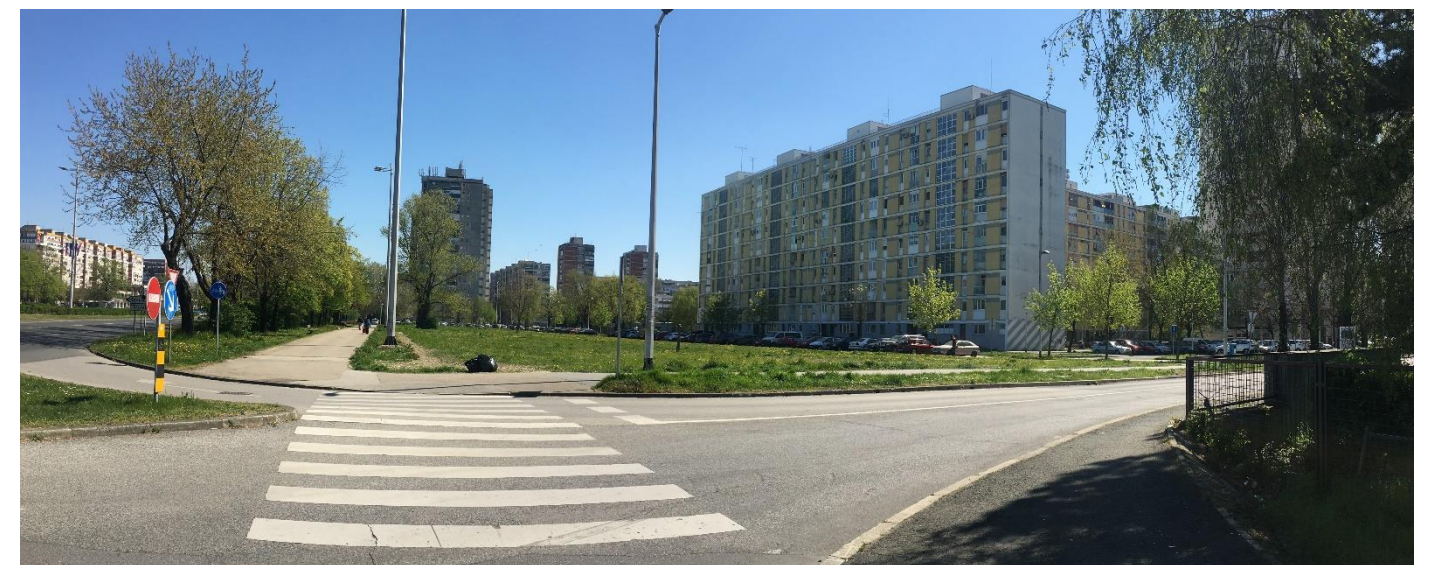
Pogled na lokaciju sa jugozapada (križanje Ulice Huga Ehrlicha i Ulice Viktora Kovačića)



Pogled na lokaciju sa sjeveroistoka



Pogled na lokaciju sa juga (iz Ulice Viktora Kovačića)



Pogled na lokaciju sa sjeverozapada

Za potrebe gradnje ovakvog tipa objekta potrebna su geotehnička istraživanja lokacije i analiza stvarne strukture tla. Prema podacima Karte seizmičke mikrorajonizacije Zagrebačkog područja, lokacija buduće građevine se nalazi u zoni maksimalno očekivanog intenziteta potresa u intervalu od 7,5 do 8,0 MSC ljestvice. Očekivano prosječno ubrzanje tla za povratno razdoblje od 95 – 475 godina iznosi 1,14 m/sek² (1,18 – 2,32 m/sek²).

Klima i vegetacija

Za lokaciju buduće Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije referentna meteorološka postaja je Zagreb Grič ili Pleso. Lokacija se nalazi u području kontinentalne klime s prosječnom srednjom zimskom temperaturom najhladnijeg mjeseca (siječanj) od $\Theta_{e,m,min} = -1,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ i projektnom najnižom temperaturom od $\Theta_e = -18\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Prosječna srednja ljetna temperatura najtoplijeg mjeseca (srpanj) je $\Theta_{e,m,max} = +21,3\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Na predmetnoj lokaciji nema kvalitetnog zelenila koje bi se trebalo sačuvati, uz izuzetak stabla većeg promjera uz sjeverni rub parcele koje je poželjno sačuvati, ako ga je moguće uklopiti u rješenje.

Sa sjeverne strane lokacije nalazi se Avenija Dubrovnik te zona višestambenih građevina na suprotnoj strani prometnice, zgrade Muzeja suvremene umjetnosti i velika trgovina prehrane. Sa istočne strane lokacije je

višestambena zgrada sa dodatnim javnim i poslovnim sadržajima te dućan prehrane. Sa južne strane lokacije je višestambeno naselje i dječji vrtić. Sa zapadne strane je trenutno niska izgradnja i prazan prostor na kojem su započeli radovi izgradnje poslovne građevine. Dalje prema zapadu, u blizini lokacije, nalazi se trgovački centar Avenue Mall.

2.3.2. Promet

Lokacija se nalazi u Novom Zagrebu, dijelu grada Zagreba koji je građen 60-tih i 70-tih godina prošlog stoljeća. Široke, bogato dimenzionirane prometnice te sustavi javnog gradskog prometa osiguravaju dobru povezanost sa svim dijelovima grada, ali i sa magistralnim pravcima koji vode iz i u grad.

Obilježja kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa na lokaciji

Lokacija je omeđena je Avenijom Dubrovnik sa sjeverne strane, sa istočne i južne strane Ulicom Viktora Kovačića, a sa zapadne strane Ulicom Huga Ehrlicha.

U neposrednoj blizini lokacije, sa zapadne strane, nalazi se Aleja Vjenceslava Holjevca, koja s Avenijom Dubrovnik čini osnovu uličnu mrežu Grada.

Avenija Dubrovnik je gradska avenija i sastoji se od dva kolnika sa po tri vozna traka po smjeru i dodatnim trakovima za lijevo i desno skretanje u zoni raskrižja s Ulicom Viktora Kovačića.

Ulica Viktora Kovačića je definirana kao glavna gradska ulica sa osnovnim profilom od dva vozna traka i parkiralištima uz kolnik. Dio Ulice Viktora Kovačića orijentiran je u smjeru sjever-jug te spaja Aveniju Dubrovnik sa stambenim dijelom Ulice Viktor Kovačić (smjer istok-zapad).

Kolnik pristup lokaciji nije moguć sa sjeverne strane (preko Avenije Dubrovnik), dok spoj preko ostalih rubnih prometnica ovisi o projektom rješenju, no dominantno prihvatljiv je spoj s južne prometnice.



Pogled na lokaciju s juga (iz Ulice Viktora Kovačića) prema raskrižju s Avenijom Dubrovnik

U koridoru postojeće Avenije Dubrovnik smještena je zadovoljavajuća pješačka i biciklistička staza. U koridorima ostalih rubnih prometnica pješačka staza je s obje strane.

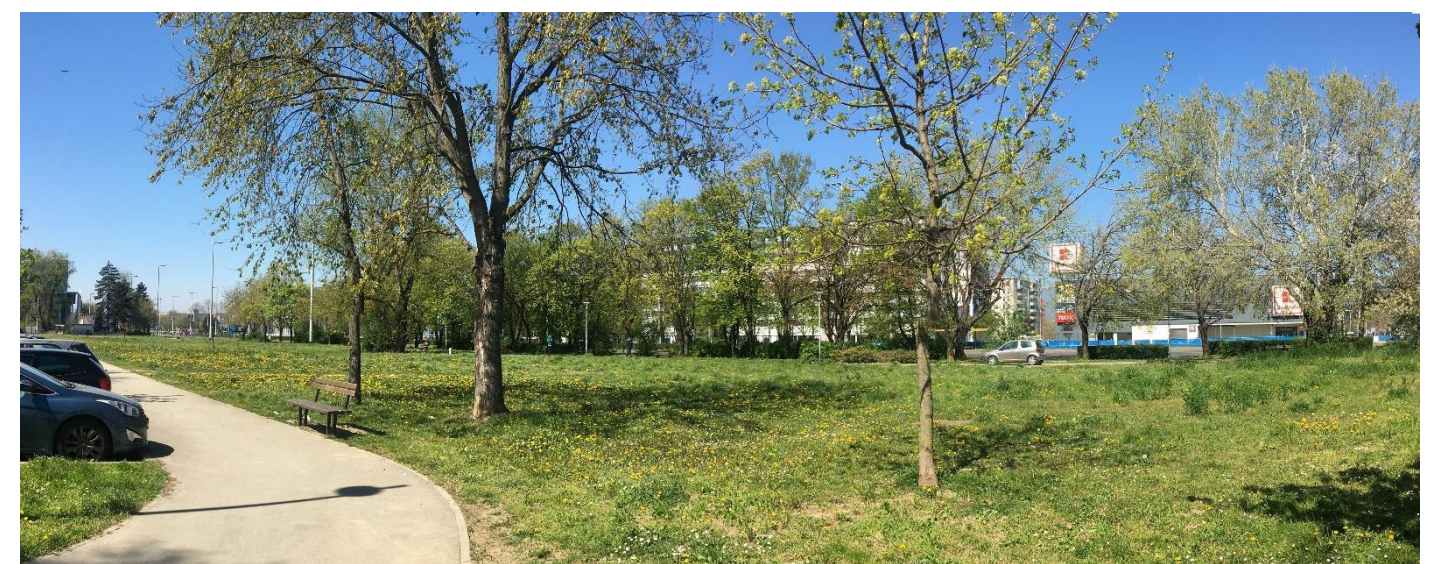
Promet pješaka preko Avenije Dubrovnik je deniveliran i omogućuje nesmetanu vezu sjeverne strane Avenije Dubrovnik - BUS stajališta – TRAM stajališta – južna strana Avenije Dubrovnik. Pješački i biciklistički promet preko ostalih rubnih prometnica je u nivou.

Dostupnost lokacije Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije postojećim sredstvima javnog prijevoza je odlična, obzirom da se uz navedenu parcelu budućeg Centra u Aveniji Dubrovnik nalaze stajališta tramvaja i autobusa na udaljenosti 20 do 100 m. Središnjim pojasom Avenije Dubrovnik prolazi tramvajski kolosijek sa stanicama u neposrednoj blizini lokacije.

Lokacija je sa svih strana omeđena pješačkim stazama.



Pogled na lokaciju sa jugozapada (iz Ulice Viktora Kovačića)



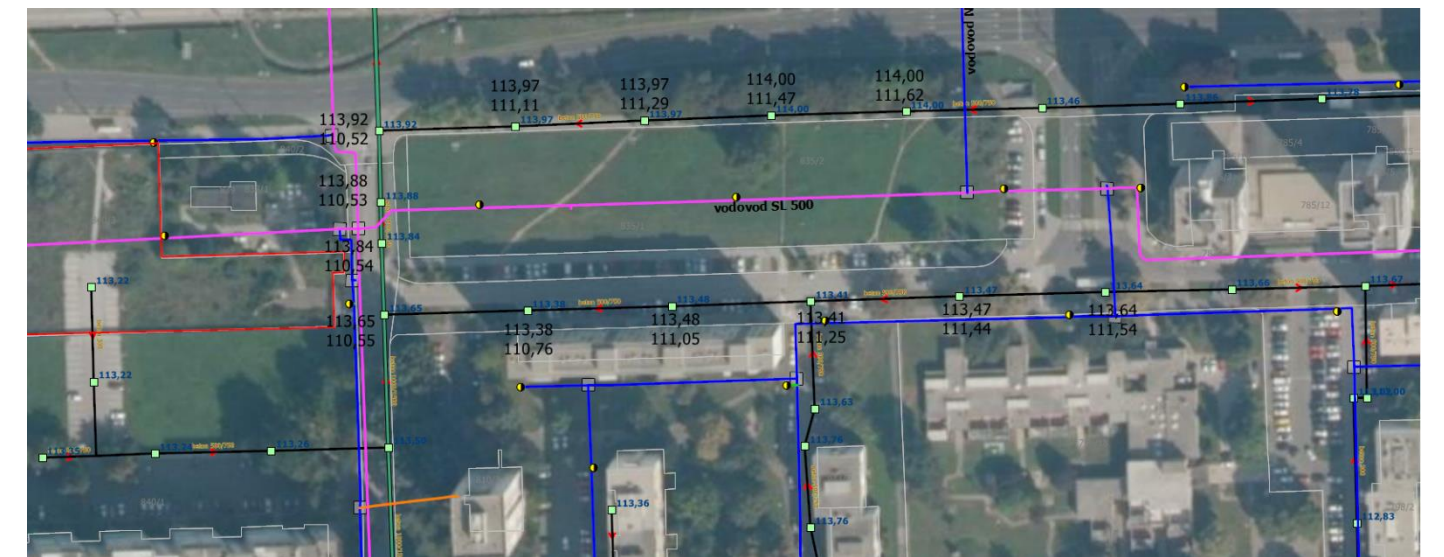
Jugoistočni rub lokacije

2.3.3. Komunalna infrastruktura

Prema kartografskim prikazima iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba, 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3b. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije i 3c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom vidljiva je dostupnost spajanja na komunalnu infrastrukturu.

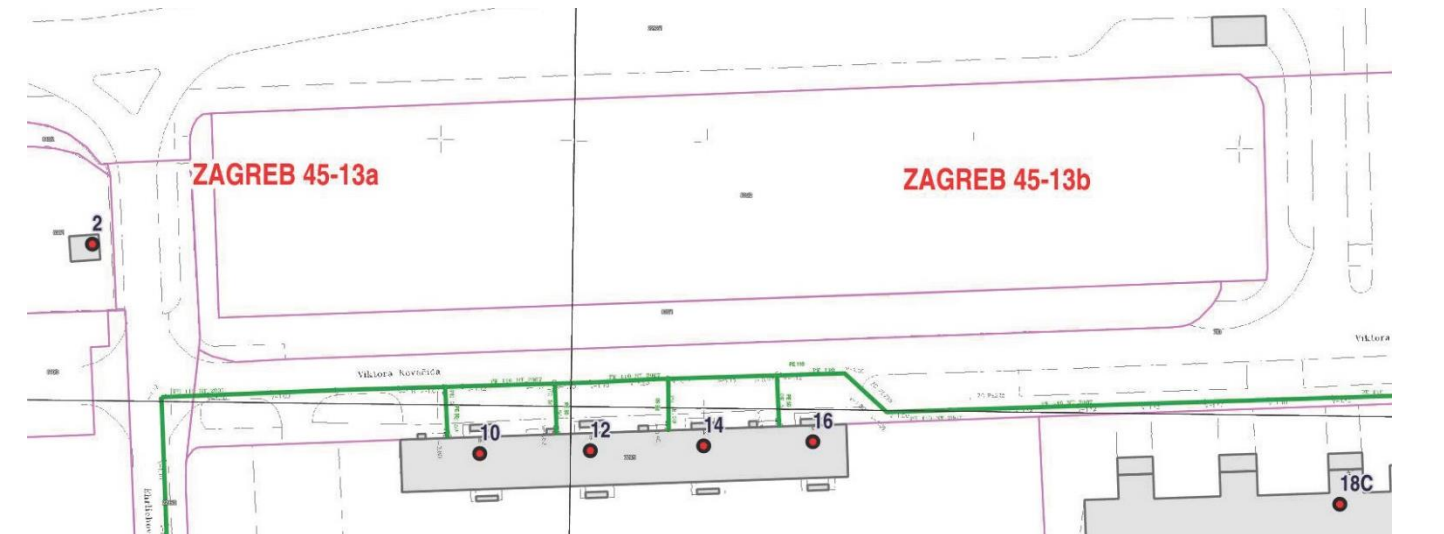
Postojeći vodoopskrbni cjevovod profila SL 500 prolazi preko planirane građevinske čestice te ga je potrebno izmjestiti zaobilaznim koridorom kroz Ulicu Viktora Kovačića, ili na drugi način zaobići buduću građevnu česticu.

Priključenje na mrežu javne odvodnje moguće je izvršiti na postojeće vodove uz sjeverni rub lokacije, južno od lokacije u koridoru Ulice Viktora Kovačića te zapadno u koridoru Ulice Huga Ehrlicha.

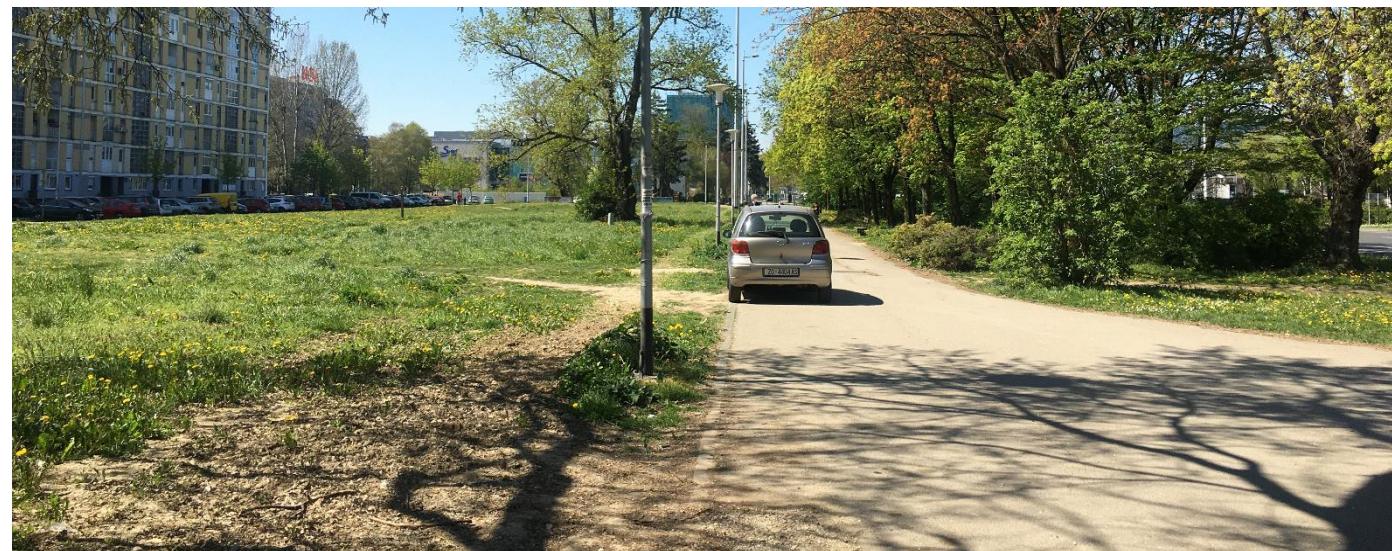


Na zapadnoj strani Ulice Huga Ehrlicha, sa zapadne strane parcele, nalazi se trafostanica. Sa sjeverne strane položena je distributivno-telefonska kanalizacija.

Za predmetnu lokaciju postoji mogućnost priključenja na vrelvodni sustav sjeverno ili južno od lokacije. Južno od parcele, u koridoru Ulice Viktora Kovačića položen je plinovod.



Južni rub lokacije



Sjeverni rub lokacije



Sjeverozapadni rub lokacije

3. PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIMA

PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIM		TRAŽENI PODACI I POVRŠINE						
A	B	C	D	E	F	G	H	I
OZNAKA PROSTORIJE	NAMJENA	BROJ ZAPOSLENIKA	BR. OSOBA / SOBA	NETTO (m2) / OSOBA	NETTO (m2) / SOBA	BROJ SOBA	NETTO UKUPNO (m2)	BRUTTO UKUPNO (m2)
NADZEMNE ETAŽE								
A	UREDSKI DIO HRVATSKE LUTRIJE							
RADNI PROSTORI								
1	UPRAVA DRUŠTVA							
1,1	PREDSJEDNIK UPRAVE	1	1	50,00	50,00	1	50,00	
1,2	ČLAN UPRAVE	2	1	40,00	40,00	2	80,00	
1,3	ADMINISTRATOR PREDSJEDNIKA UPRAVE	1	1	15,00	15,00	1	15,00	
1,4	ADMINISTRATOR ČLANA UPRAVE	2	1	15,00	15,00	2	30,00	
1,5	GARDEROBA S GARDEROBNIM ORMARIMA + KUPAONICA				30,00	1	30,00	
2	SLUŽBA UNUTARNJE REVIZIJE							
2,1	DJELATNICI	3	2	10,00	20,00	2	40,00	
3	SLUŽBA KONTROLINGA							
3,1	DJELATNICI	6	2	10,00	20,00	3	60,00	
4	URED UPRAVE							
4,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
4,2	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
4,3	ADMINISTRATOR UREDA UPRAVE I SEKT. FINACIJA I ZAJEDNIČKIH POSLOVA	1	1	15,00	15,00	1	15,00	
	VODITELJ SLUŽBE PRAVNIH POSLOVA	1						
4,4	VODITELJ SLUŽBE PRAVNIH POSLOVA	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
4,5	VODITELJ SLUŽBE ZA KORPORATIVNE KOMUNIKACIJE I DOP	1	1	20,00	20,00	1	20,00	
	SLUŽBA PRAVNIH POSLOVA							
4,6	DJELATNICI	10	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA LJUDSKIH POTENCIJALA							
4,7	SLUŽBA LJUDSKIH POTENCIJALA - DJELATNICI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA ZA KORPORATIVNE KOMUNIKACIJE I DOP							
4,8	DJELATNICI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
5	SEKTOR FINACIJA I ZAJEDNIČKIH POSLOVANJA							
5,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
5,2	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
5,3	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
5,4	VODITELJ SLUŽBE FINACIJA	1						
	VODITELJ SLUŽBE RAČUNOVODSTVA	1	2	10,00	20,00	1	20,00	

PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIM			TRAŽENI PODACI I POVRŠINE					
A	B	C	D	E	F	G	H	I
OZNAKA PROSTORIJE	NAMJENA	BROJ ZAPOSLENIKA	BR. OSOBA / SOBA	NETTO (m2) / OSOBA	NETTO (m2) / SOBA	BROJ SOBA	NETTO UKUPNO (m2)	BRUTTO UKUPNO (m2)
5,5	VODITELJ SLUŽBE INTERNE KONTROLE	1						
	VODITELJ SLUŽBE OPĆIH POSLOVA	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
5,5	VODITELJ SLUŽBE OPĆIH POSLOVA	1	1	10,00	10,00	1	10,00	
	SLUŽBA FINACIJA							
5,6	SLUŽBA FINACIJA - DJELATNICI	18	5	10,00	50,00	4	200,00	
	SLUŽBA RAČUNOVODSTVA							
5,7	SLUŽBA RAČUNOVODSTVA - DJELATNICI	20	5	10,00	50,00	5	250,00	
	SLUŽBA INTERNE KONTROLE							
5,8	SLUŽBA INTERNE KONTROLE - DJELATNICI	13	5	10,00	50,00	3	150,00	
	SLUŽBA OPĆIH POSLOVA							
5,9	SLUŽBA OPĆIH POSLOVA - DJELATNICI	24	5	10,00	50,00	5	250,00	
	SLUŽBA RAZVOJA STRATEGIJE I POSLOVANJA							
5.10	SLUŽBA RAZVOJA STRATEGIJE I POSLOVANJA - DJELATNICI	5	5	10,00	50,00	1	50,00	
6	SEKTOR PRIPREME I RAZVOJA IGARA							
6,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
6,2	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
6,3	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
6,4	VODITELJ SLUŽBE KLAĐENJA I CASINO IGARA	1						
6,5	VODITELJ SLUŽBE LUTRIJSKIH IGARA	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
6,6	VODITELJ SLUŽBE RAZVOJA SOFTVERA	1						
6,7	VODITELJ SLUŽBE INTEGRACIJA I ANALITIKE	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
	SLUŽBA KLAĐENJA I CASINO IGARA							
6,8	SLUŽBA KLAĐENJA I CASINO IGARA - DJELATNICI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
6,9	BOOKMARKERSKI ODJEL	14	5	10,00	50,00	3	150,00	
6.10	ODJEL PODRŠKE KLAĐENJU	18	5	10,00	50,00	4	200,00	
	SLUŽBA LUTRIJSKIH IGARA							
6.11	SLUŽBA LUTRIJSKIH IGARA - DJELATNICI	4	5	10,00	50,00	1	50,00	
6.12	ODJEL LUTRIJSKIH IGARA	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
6.13	ODJEL ORGANIZACIJE IZVLAČENJA	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA RAZVOJA SOFTVERA							
6,14	ODJEL RAZVOJA SOFTVERA	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
6,15	ODJEL OSIGURANJA KVALITETE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA INTEGRACIJA I ANALITIKE							
6,16	ODJEL INTEGRACIJA	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
6,17	ODJEL ANALITIKE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
7	SEKTOR LOGISITKE							
7,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
7,2	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
7,3	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
7,4	VODITELJ SLUŽBE NABAVE	1	2	10,00	20,00	1	20,00	

PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIM		TRAŽENI PODACI I POVRŠINE						
A	B	C	D	E	F	G	H	I
OZNAKA PROSTORIJE	NAMJENA	BROJ ZAPOSLENIKA	BR. OSOBA / SOBA	NETTO (m2) / OSOBA	NETTO (m2) / SOBA	BROJ SOBA	NETTO UKUPNO (m2)	BRUTTO UKUPNO (m2)
7,5	VODITELJ SLUŽBE UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	1						
7,6	VODITELJ SLUŽBE UPRAVLJANJA SKLADIŠTEM I OPSKRBOM	1						
7,7	VODITELJ SLUŽBE INFORMATIKE	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
7,8	VODITELJ SLUŽBE KORPORATIVNE SIGURNOSTI I ZAŠTITE NA RADU	1	1	20,00	20,00	1	20,00	
	SLUŽBA NABAVE							
7,9	SLUŽBA NABAVE - DJELATNICI	8	4	10,00	40,00	2	80,00	
	SLUŽBA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA							
7.10	SLUŽBA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA - DJELATNICI	1	4	10,00	40,00	1	40,00	
7,11	ODJEL UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA	7	4	10,00	40,00	2	80,00	
7,12	ODJEL SERVISNE SLUŽBE	24	4	10,00	40,00	5	200,00	
	SLUŽBA UPRAVLJANJA SKLADIŠTEM I OPSKRBOM							
7,13	SLUŽBA UPRAVLJANJA SKLADIŠTEM I OPSKRBOM - DJELATNICI	13	4	10,00	40,00	4	160,00	
	SLUŽBA INFORMATIKE							
7,14	SLUŽBA INFORMATIKE - DJELATNICI	16	4	10,00	40,00	4	160,00	
	SLUŽBA KORPORATIVNE SIGURNOSTI I ZAŠTITE NA RADU							
7,15	SLUŽBA KORPORATIVNE SIGURNOSTI I ZAŠTITE NA RADU - DJELATNICI	9	4	10,00	40,00	3	120,00	
8	SEKTOR PRODAJE							
8,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
8,2	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
8,3	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
8,4	ADMINISTRATOR SEKTORA PRIRPEME I RAZVOJA IGARA I SEKTORA PRODAJE	1	1	15,00	15,00	1	15,00	
8,5	VODITELJ SLUŽBE ZA RAZVOJ PRODAJNE MREŽE I KANALA PRODAJE	1						
8,6	VODITELJ SLUŽBE ZA PODRŠKU PRODAJNOJ MREŽI	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
8,7	VODITELJ SLUŽBE ZA PODRŠKU CIAK	1	1	20,00	20,00	1	20,00	
	SLUŽBA ZA RAZVOJ PRODAJNE MREŽE I KANALA PRODAJE							
8,8	SLUŽBA ZA RAZVOJ PRODAJNE MREŽE I KANALA PRODAJE - DJELATNICI	1	5	10,00	50,00	1	50,00	
8,9	ODJEL ZA RAZVOJ PRODAJNE MREŽE I KANALA PRODAJE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
8.10	ODJEL ZA UPRAVLJANJE PRODAJNOM MREŽOM I KANALIMA PRODAJE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA ZA PODRŠKU PRODAJNOJ MREŽI							
8,11	SLUŽBA ZA PODRŠKU PRODAJNOJ MREŽI - DJELATNICI	1	5	10,00	50,00	1	50,00	
8,12	ODJEL PODRŠKE PRODAJNOJ MREŽI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
8,13	ODJEL TEHNIČKE PODRŠKE PRODAJNOJ MREŽI	13	5	10,00	50,00	3	150,00	
	SLUŽBA ZA PODRŠKU CIAK							
8,14	SLUŽBA ZA PODRŠKU CIAK - DJELATNICI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
9	SEKTOR RAZVOJA POSLOVANJA I MARKETINGA							
9,1	DIREKTOR	1	1	25,00	25,00	1	25,00	
9,2	ZAMJENIK DIREKTORA	1						
9,3	POMOĆNIK DIREKTORA	1	2	20,00	40,00	1	40,00	
9,4	ADMINISTRATOR SEKTORA RAZVOJA POSLOVANJA I MARKETINGA I SEKTORA LOGISTIKE	1	1	15,00	15,00	1	15,00	
9,5	VODITELJ SLUŽBE ZA UNAPREĐENJE DIGITALNE I KLASIČNE PRODAJE	1	2	10,00	20,00	1	20,00	

PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIM		TRAŽENI PODACI I POVRŠINE						
A	B	C	D	E	F	G	H	I
OZNAKA PROSTORIJE	NAMJENA	BROJ ZAPOSLENIKA	BR. OSOBA / SOBA	NETTO (m2) / OSOBA	NETTO (m2) / SOBA	BROJ SOBA	NETTO UKUPNO (m2)	BRUTTO UKUPNO (m2)
9,6	VODITELJ SLUŽBE PODRŠKE IGRAČIMA I KORISNICIMA	1						
9,7	VODITELJ SLUŽBE ZA ISTRAŽIVANJE TRŽIŠTA I UPRAVLJANJE PROIZVODIMA	1						
9,8	VODITELJ SLUŽBE ZA KORPORATIVNI MARKETING	1	2	10,00	20,00	1	20,00	
	SLUŽBA ZA UNAPREĐENJE DIGITALNE I KLASIČNE PRODAJE							
9,9	SLUŽBA ZA UNAPREĐENJE DIGITALNE I KLASIČNE PRODAJE - DJELATNICI	2	5	10,00	50,00	1	50,00	
9,10	ODJEL ZA UNAPREĐENJE KLASIČNE PRODAJE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
9,11	ODJEL ZA UNAPREĐENJE DIGITALNE PRODAJE	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	SLUŽBA PODRŠKE IGRAČIMA I KORISNICIMA							
9,12	SLUŽBA PODRŠKE IGRAČIMA I KORISNICIMA - DJELATNICI	13	5	10,00	50,00	3	150,00	
	SLUŽBA ZA ISTRAŽIVANJE TRŽIŠTA I UPRAVLJANJE PROIZVODIMA							
9,13	ODJEL ZA ISTRAŽIVANJE TRŽIŠTA	4	5	10,00	50,00	1	50,00	
9,14	ODJEL ZA UPRAVLJANJE PROIZVODIMA	4	5	10,00	50,00	1	50,00	
	SLUŽBA ZA KORPORATIVNI MARKETING							
9,15	ODJEL ZA MARKETINŠKE AKTIVNOSTI	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
9,16	ODJEL ZA DIGITALNI MARKETING	8	5	10,00	50,00	2	100,00	
	<i>ukupno zaposlenih</i>	<i>438</i>						
	ZAJEDNIČKI PROSTORI							
10,1	RECEPCIJA				50,00	1	50,00	
10,2	PORTIRSKA SLUŽBA				15,00	1	15,00	
10,3	SOBE ZA KOLEGIJ (12 SUDIONIKA)		12	2,50	30,00	8	240,00	
10,4	SOBE ZA KOLEGIJ (25 SUDIONIKA)		25	2,50	62,50	2	125,00	
10,5	ČAJNA KUHINJA				15,00	4	60,00	
10,6	KANTINA				100,00	1	100,00	
10,7	ZONA ZA OPUŠTANJE				20,00	1	20,00	
10,8	ZONA ZA PUŠENJE				20,00	1	20,00	
10,9	DVORANA VIŠENAMJENSKA ZA RELAKSACIJU ZAPOSLENIKA (SA SANITARIJAMA)				100,00	1	100,00	
10,10	TEKUĆA ARHIVA				15,00	6	90,00	
10,11	KOPIRAONICA				15,00	1	15,00	
10,12	SANITARIJE ZAPOSLENIKA				45,00	6	270,00	
	TEHNIČKI PROSTORI							
11,1	CNUS (CENTRALNI NADZORNI UPRAVLJAČKI SUSTAV)				15,00	1	15,00	
11,2	SERVER SOBA				10,00	4	40,00	
11,3	TEHNIČKE PROSTORIJE (1 po etaži)				10,00	6	60,00	
11,4	SPREMIŠTE ZA SPREMAČICE (1 po etaži)				10,00	6	60,00	
11,5	SPREMIŠTE ODRŽAVANJA				10,00	6	60,00	
11,6	PRIRUČNO SKLADIŠTE (1 po etaži)				15,00	6	90,00	

PROJEKTNI PROGRAM S KVANTIFIKACIJSKIM PODACIM		TRAŽENI PODACI I POVRŠINE						
A	B	C	D	E	F	G	H	I
OZNAKA PROSTORIJE	NAMJENA	BROJ ZAPOSLENIKA	BR. OSOBA / SOBA	NETTO (m2) / OSOBA	NETTO (m2) / SOBA	BROJ SOBA	NETTO UKUPNO (m2)	BRUTTO UKUPNO (m2)
B	PRATEĆI SADRŽAJI							
12,1	RESTORAN ILI PRODAVAONICA ROBE ŠIROKE POTROŠNJE				600,00	1	600,00	
12,2	POLIVALENTNA DVORANA (izložbeni prostor proizvoda Hrvatske Lutrije, muzej Lutrije)				700,00	1	700,00	
12,3	OSTALI PROSTORI (KAFIĆI, PEKARNICE, FRIZERSKI SALON, OSOBNE USLUGE I SL.)				100,00	1	100,00	
12,4	<i>dodati po potrebi</i>							
12,5	<i>dodati po potrebi</i>							
12,6	<i>dodati po potrebi</i>							
	KOMUNIKACIJE, 15% netto površina						1250,00	
13,1	STUBIŠTA							
13,2	ULAZNI HALL							
13,3	HODNICI							
	sveukupno netto nadzemno						9580,00	
	KONSTRUKCIJA, 20% netto površina						1916,00	
	sveukupno brutto nadzemno							11496,00
	PODZEMNE ETAŽE							
	GARAŽA (min za 80 vozila, ostalo na terenu; ili drugi odnos)				25,00	80-173	2000,00	
	ENERGETSKI PROSTORI, SPRINKLER STANICA				150,00	1	150,00	
	KOMUNIKACIJE, 10% netto površina						215,00	
	ukupno netto podzemno						2365,00	
	KONSTRUKCIJA, 20% netto površina						473,00	
	sveukupno brutto podzemno							2838,00
	Koeficijent *0,5							1419,00
	sveukupno brutto nadzemno i podzemno							12915,00*

*U daljnjoj razradi dozvoljena su manja odstupanja u odnosu na iskazane površine; iskazanu GBP nije dozvoljeno povećavati.

4. URBANISTIČKE PROPOZICIJE I PROGRAMSKE SMJERNICE ZA PROVEDBU JAVNOG NATJEČAJA

4.1. Urbanističke propozicije

Obuhvat natječaja

Obuhvat natječaja određen je koridorom Avenije Dubrovnik sa sjeverne strane, sa istočne i južne strane Ulicom Viktora Kovačića te sa zapadne strane Ulicom Huga Ehrlicha. Građevna čestica je k.č. 835/2, k.o. Zaprudski otok. Površina čestice iznosi 7661,00 m².

Natječaj se sastoji od dva dijela:

- idejnog, projektnog dijela u kojem je potrebno zadovoljiti zahtjeve propisane detaljnim Programskim smjernicama s programom i kvantifikacijskim podacima poslovne zgrade i minimalnih pratećih sadržaja za potrebe vlastitih zaposlenika, veličine kako to dopušta prostorni plan od najmanje 11.491m² građevinske bruto površine (GBP) nadzemno te
- anketnog dijela u kojem su predviđeni dodatni sadržaji kao proširenje i nadopunu vlastitih i drugih potreba, a do ispunjenja potencijala parcele kako je to dopušteno prostornim planom s narednih 11.491m² GBP nadzemno.

GUP-om grada Zagreba propisano je:

- izgrađenost građevne čestice je do 50%,
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu,
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene,
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%, osim za gradske projekte najmanje 10%,
- predviđa se izgradnja visoke građevine (građevina visine četiri i više nadzemnih etaža (čl. 6. točka 46. Odluke o donošenju GUP-a)), do devet nadzemnih etaža.

Idejni projektni dio natječaja odnosi se na građevinu (ili sklop građevina) koje zadovoljavaju minimalni koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5.

Anketni dio natječaja odnosi se na građevinu (ili sklop građevina) koje svojom bruto površinom koriste parcelu do njenog koeficijenta iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0. Anketnim dijelom natječaja nije potrebno iskoristi svu moguću bruto površinu na parceli, stupanj iskoristivosti ovisi o projektnom rješenju.

Potrebno je u cjelini projektnog rješenja (idejno projektni dio zajedno s anketnim dijelom) zadovoljiti i sve ostale zahtjeve GUP-a – izgrađenost građevne čestice, najmanji prirodni hortikulturno uređen teren, potreban broj parkirnih mjesta na parceli (u svakoj fazi).

Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevinu je na parceli potrebno smjestiti u skladu s propozicijama Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba i Urbanističko tehničkim uvjetima.

Osim osnovnih urbanističkih ograničenja smještaja građevine na parceli, treba voditi računa i o odredbama propisa kojima su određeni uvjeti za pristup interventnih vozila, uvjeti za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i sl.

Visina građevine /dijelova građevine

Podzemne vode na oko -4m ispod terena utječu na cijenu izgradnje pa je poželjno ići sa dvije podzemne etaže. Veći broj podzemnih etaža moguć je uz poskupljenje izvedbe, a potrebe podzemnih etaža može se rješavati i u većem tlocrtu od tipične nadzemne etaže, ali ne više od zauzimanja ½ obuhvata u prvoj fazi, a preostalog dijela u drugoj fazi, uzimajući u obzir odredbe GUP-a o izgrađenosti i zelenilu. Visine etaža moraju biti prilagođene namjeni prostora uzimajući u obzir i potreban prostor za prolaz instalacija.

Uređenje građevne čestice (krajobrazno uređenje)

Potrebno je osigurati najmanje 20% površine hortikulturno uređenog prirodnog tla.

Drugi elementi uređenja građevne čestice na razini partera trebaju proizaći iz koncepta rješenja, vodeći računa o planiranim sadržajima koji se očekuju na lokaciji prema programskom zadatku.

Promet

Kolni pristup lokaciji nije moguć sa sjeverne strane (preko Avenije Dubrovnik), već s južne prometnice, odnosno Ulice Viktora Kovačića.

Na parceli buduće poslovne zgrade potrebno je riješiti automobilski, pješački i biciklistički pristup građevini s javnih površina.

Promet u mirovanju potrebno je riješiti sukladno uvjetima i normativima iz važećeg GUP-a na parceli u podzemnim ili nadzemnim etažama, odnosno na razini terena. Zbog neposredne blizine javnog prometa, predviđene su GUP-om definirane minimalne vrijednosti za zadovoljenje prometa u mirovanju:

- uredski dio 15 PGM/1000 m² GBP,
- trgovine 30 PGM/1000 m² GBP,
- restorani i kavane 40 PGM/1000 m² GBP.

Komunalna infrastruktura

Vodovod, protupožarna zaštita

Postojeća javna vodovodna mreža prolazi kroz lokaciju te je potrebno njeno izmicanje. Predviđeno je izmicanje južno od lokacije, u koridor Ulice Viktora Kovačića ili uz sam južni rub parcele. Potrebno je predvidjeti instalacije sanitarne, hidrantske vode (unutarnja i vanjska mreža), sustava sprinklera prema potrebi te sustava navodnjavanja hortikulturnih površina.

U pogledu zalijevanja zeleno-travnatih površina preporučuje se zalijevanje iz sustava vodoopskrbe objekta. Moguće je predvidjeti i druge izvore vode za zalijevanje zelenih površina (upotreba kišnice ili izgradnja bunara), pri čemu se mora voditi računa o potrebnom kapacitetu spremnika vode ili izgradnji podzemnih bunara za zahvat vode, te odgovarajućim pumpama.

Odvodnja

Priključenje buduće Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije moguće je predvidjeti na vodove javne odvodnje koji su smješteni uz sjeverni, južni i zapadni rub građevne čestice. Javna odvodnja mješovitog je sistema. Za odvodnju iz podrumске etaže potrebno je predvidjeti prepumpavanje.

Elektroničke komunikacije

Planirani kapacitet buduće Poslovne zgrade Hrvatske Lutrije moguće je osigurati priključenjem na postojeću distributivno telefonsku kanalizaciju smještenu u koridoru Avenije Dubrovnik uz sjevernu granicu lokacije.

Unutar buduće zgrade potrebno je predvidjeti instalacije vatrodajave, računalne mreže, telefona, antenske instalacije, kontrole ulaza (nadzor i sigurnost) i instalacije detekcije CO u garaži.

Elektroenergetska infrastruktura

Unutar zgrade potrebno je osigurati standard električnih instalacija u svim prostorima u skladu s njihovom planiranom namjenom. Kao rezervni izvor električne energije potrebno je predvidjeti automatski diesel agregat u prigušnoj izvedbi te optimizirati njegov smještaj idejnim rješenjem.

Energija (vrelod i plin)

Za predmetnu lokaciju postoji mogućnost priključenja na vrelodni sustav sjeverno ili južno od lokacije. Južno od parcele, u koridoru Ulice Viktora Kovačića postoji javna plinska instalacija.

Posebni uvjeti

Rješenjem se mora omogućiti zadovoljenje slijedećih propisa:

- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/95, 142/03),
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10) i drugi posebni propisi kao što su oni o hidrantskoj mreži i sl.,
- Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine „Restorani“, „Barovi“, „Catering objekti“ i „Objekti jednostavnih usluga“ (NN 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14)
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18)
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04)

4.2. Programske smjernice dijela natječaja za realizaciju

Poslovna zgrada Hrvatske Lutrije kao element prve faze ovog natječaja objedinjuje više različitih namjena. Osnovna namjena je poslovni prostor / uprava Hrvatske Lutrije d.o.o. Kao prateći sadržaji za potrebe vlastitih zaposlenika u prizemlju zgrade predviđen je smještaj ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja. Preferirani položaj prve faze na parceli je zapadni dio obuhvata.

Funkcionalne cjeline

Prema ovim Programskim smjernicama Poslovna zgrada Hrvatske Lutrije imat će funkcionalne cjeline:

- Uredski dio Hrvatske Lutrije
- Prateći sadržaji (trgovački i ugostiteljski sadržaji)
- Servisni dio i garaža
- Vanjski prostori

Uredski dio se sastoji od slijedećih prostora:

- Centralna recepcija
- Radni prostori:
 - trenutno Hrvatska Lutrija ima sljedeće organizacijske jedinice:
Uprava društva – 3 osobe
6 sektora - 6 direktora, 6 zamjenika direktora, 6 pomoćnika direktora
- Potrebno predvidjeti prostor za 500 djelatnika

Prostorni zahtjevi za svaku od kategorija zaposlenika:

- Predsjednik i članovi Uprave imaju vlastiti ured s predprostorom u kojem sjedi administrator (tajnica). U dijelu zgrade gdje su uredi članova Uprave predvidjeti garderobu s garderobnim ormarima i kupaonicom. Ovi uredi predviđaju se na višim etažama, a sjeverni pogled prema gradu i kutna orijentacija im je dodatna kvaliteta.
- Direktori sektora imaju vlastiti ured, grupirano po dva direktora između čijih ureda je ulazni predprostor u kojem sjede dva administratora ta dva sektora; ovi uredi predviđaju se na višim etažama, a sjeverni pogled prema gradu im je dodatna kvaliteta
- Zamjenici i pomoćnici direktora, te voditelji službi dijele urede s drugim zamjenicima i pomoćnicima, te voditeljima službi – 2 osobe u jednom uredu
- Ostali djelatnici su smješteni u urede s 5 ili 10 radnih mjesta, idealno da su modularni i fleksibilni, te je lagano spojiti dva ureda po 5 u jedan od 10 radnih mjesta ili razdvojiti jedan ured od 10 u dva po 5 radnih mjesta

Zajednički prostori:

- Sobe za sastanke:
 - na svakom katu predviđene po 2 sobe za do 12 sudionika
 - 2 sobe za do 25 sudionika (jedna od soba na katu na kojem je smještena Uprava društva)
- 1 čajna kuhinja po katu
- Prostorije za tekuću arhivu
- Kopiraona
- Kantina – 50-100 m²
- Zona opuštanja – jedna prostorija sa različitim rekvizitima oko 30m²
- Zona za pušenje – jedna prostorija (s odgovarajućim sustavom ventilacije) oko 10m²
- Interna polivalentna dvorana visine najmanje 4m s pratećim sanitarnim čvorom za žene i muškarce – 100 m²,

Tehnički prostori:

- Portirska služba
- Održavanje zgrade
- CNUS (centralni nadzorni upravljački sustav)
- Energetski prostori
- Spremište za spremačice
- Priručno skladište

Prateći sadržaji se sastoje od slijedećih prostora:

U prizemlju zgrade predviđen je prostor za:

- prodavaonicu proizvoda Hrvatske Lutrije minimalne površine 30 m²
- restoran ili prodavaonicu robe široke potrošnje minimalne površine 500 m²
- polivalentna dvorana minimalne površine 600 m² koja bi služila kao izložbeni prostor svih proizvoda Hrvatske Lutrije i za smještaj muzeja Hrvatske Lutrije
- ugostiteljstvo, pekarnice, frizerski salon te ostale slične sadržaje na površini od 20 do 100 m², ovisno o projektiranoj tlocrtnoj površini građevine.

Svi prateći sadržaji prizemlja na raspolaganju su zaposlenicima Hrvatske Lutrije i vanjskim korisnicima. Prateći sadržaji u funkcionalnom i organizacijskom smislu moraju zadovoljiti kriterije kojim se omogućuje iznajmljivanje tih prostora trećim stranama, u cjelini ili u dijelovima, nezavisno od funkcioniranja ostatka poslovne zgrade. Ove sadržaje potrebno je planirati u skladu s važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Prostori prizemlja mogu biti veći od tipične nadzemne uredske etaže, ali ne veći od ½ obuhvata na parceli koji se odnosi na 1 fazu ovog projekta.

Servisni dio i garaža:

Servisni dio smjestit će se u podrumski dio građevine zajedno s parkiralištem (garažom). Servisni prostori su tehnički prostori, strojnarnice i sl. koji trebaju biti usklađeni s odabranim konceptom kojim se osigurava energetska učinkovitost zgrade te u skladu s tim odgovarajuće dimenzionirani. Potreban broj garažnih mjesta treba biti u skladu s postojećom planskom dokumentacijom (GUP grada Zagreba), odnosno s potrebama Poslovne zgrade.

Prostori podzemnih etaža mogu biti veći od tipične uredske etaže, ali ne veći od ½ obuhvata na parceli koji se odnosi na 1 fazu ovog projekta. Podzemne vode na oko -4m ispod terena utječu na cijenu izgradnje pa je poželjno ići sa dvije podzemne etaže. Veći broj podzemnih etaža moguć je uz poskupljenje izvedbe, pa se potrebe podzemnih etaža može rješavati u većem tlocrtu od tipične nadzemne etaže, ali ne više od zauzimanja ½ obuhvata u prvoj fazi, a preostalog dijela u drugoj fazi, uzimajući u obzir odredbe GUP-a o izgrađenosti i zelenilu.

Vanjski prostori:

Na neizgrađenom dijelu građevne čestice poslovne zgrade potrebno je planirati izgradnju pristupnih cesta, parkirališta prema potrebi i fazama, pješačkih staza i hortikulturno uređenje vanjskog prostora.

Napomena: U projektnom programu navedeni su obavezni prateći sadržaji za svaku arhitektonsko funkcionalnu cjelinu bez kvantifikacijskih pokazatelja. Površine pratećih sadržaja potrebno je dimenzionirati u skladu s predloženim rješenjem i normativima.

Funkcionalnost i fleksibilnost

Projektno rješenje treba zadovoljiti pozicije smještaja pojedinih sadržaja, dok raspored ostalih sadržaja ovisi o projektnom rješenju.

Zahtjevi za smještajem pojedinih sadržaja:

- predzadnji kat zgrade
 - uprava i direktori
- zadnji kat zgrade
 - kantina
 - interna polivalentna dvorana visine najmanje 4m
 - zona za opuštanje – s izlazom na terasu
 - zona za pušenje – s izlazom na terasu
- etaža -1 i -2 (ako projektno rješenje predviđa dvije podzemne etaže)
 - parkiranje vozila za potrebe Hrvatske Lutrije

Potrebno je minimalizirati otvorene radne prostorije za veliki broj djelatnika, tzv. „open space“. Zahtjeva se fleksibilnost prostora – modularnost mijenjanja prostora odnosno njegove prilagodbe tijekom korištenja. Zahtjev modularnosti najviše se odnosi na mogućnost spajanja ureda ili njihovog razdavanja na 2 (ili više) manjih, ovisno o trenutnim potrebama korisnika.

Pojam fleksibilnosti treba shvatiti kao pojam kojim se nadopunjuju sadržaji i kvaliteta, a ne narušava funkcionalnost i uporabljivost prostora (akustika, održavanje, servisiranje i dr.).

Fleksibilnost prostora treba sagledati kroz lagane pregradne zidove te kroz konstrukciju, za koju je potrebno razmotriti sve napredne tehnologije građenja koje će omogućiti veću fleksibilnosti prostora (veći rasponi kroz prednaprezanja i slično). Ovaj zahtjev se jednako odnosi na prostor garaže i uredskih etaža, gdje se kroz povećanje raspona konstrukcija treba omogućiti fleksibilnosti i velikih prostorija za desetke zaposlenika.

Potrebno je osigurati mogućnost prirodnog provjetravanja zgrade – otvaranjem prozora u pogodnim vremenskim uvjetima.

Razine sigurnosti

Iz funkcionalno-organizacijskog koncepta vidljivo je da će Poslovna zgrada imati potrebu za osiguranjem određene razine sigurnosti.

Analizom korisnika, njihovih aktivnosti, vremena korištenja Poslovne zgrade i pojedinih njegovih dijelova, potrebno je predložiti optimalan sustav zaštite za svaki dio Poslovne zgrade.

Načelne razine sigurnosti (kontrole pristupa) mogle bi se podijeliti u 3 razine:

1. razina - ulazni hall, restoran, kafići, dućani i dr.
2. razina - uredski prostori Hrvatske Lutrije

Na etažu garaže (parkiranje) potrebno je osigurati kontrolu pristupa.

Smjernice za postizanje akustičkog komfora zgrade i zaštite od buke

Projektiranje i izvedbu zgrade u pogledu akustičkog komfora i utjecaju buke na okoliš treba izvesti u skladu s važećom zakonskom regulativom u Republici Hrvatskoj kako bi se postigli tehnički uvjeti za zadovoljavanje bitnih svojstva građevine - zaštite od buke i postizanje akustičnog komfora zgrade.

Potrebno je primijeniti relevantne hrvatske Tehničke propise iz područja zaštite od buke i preuzete HRN EN norme s regulativom za područja projektiranja i izvedbe koja nisu definirana u relevantnim hrvatskim normama - HRN ili tehničkim propisima.

Razina uređenja i opremljenosti prostora

Poslovna zgrada, njen uredski dio, mora zadovoljiti kriterije A kategorije poslovnih zgrada. Kriteriji su:

- visoka energetska učinkovitost
- centralno automatizirano upravljanje energetskim sustavom zgrade
- neprekidni izvor napajanja
- sustav ventilacije
- centralni sustav grijanja i hlađenja
- dizalo
- fleksibilnost radnih površina (mogućnost mijenjanja veličine uredskih prostorija uz zadržavanje opremljenosti infrastrukturom)
- moderan razvod infrastrukture – kompjuterski pod, spuštene strop
- natkriveni parking (zahtjev je moguće ostvariti na način da je dio vozila smješten u podzemnoj etaži)

Svi primijenjeni elementi i sustavi za postizanje akustičnog komfora zgrade, zaštite od buke i energetske efikasnosti moraju biti visoke kvalitete te lako održivi u korištenju.

Važan element pri odabiru navedenih rješenja je i minimaliziranje troškova održavanja, što je potrebno tekstualno elaborirati.

Smjernice za postizanje energetske efikasnosti zgrade

Projektiranje i izvedbu zgrade u pogledu energetske efikasnosti treba izvesti u skladu s važećom zakonskom regulativom u Republici Hrvatskoj za postizanje zadovoljavanja bitnog svojstva građevine - racionalna uporaba energije i toplinska zaštita.

Prilikom izrade projekta, autori se moraju pridržavati svih hrvatskih pravilnika, tehničkih propisa i HRN EN normi, europskih normi EN i DIN normi koje se kao usvojeni i priznati standardi koriste za zadovoljavanje tehničkih uvjeta u pogledu bitnog svojstva građevine - racionalna uporaba energije i toplinska zaštita, u građevinskom dijelu zgrade kao i kod projektiranja i izvedbe sustava grijanja, hlađenja, ventilacije i klimatizacije.

Prema članku 9. Tehničkog propisa o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama građevinu je potrebno projektirati na način da zadovoljava zahtjeve za zgradu gotovo nulte energije (nZEB)

Zgrada gotovo nulte energije, jest zgrada kod koje:

– godišnja potrebna toplinska energija za grijanje po jedinici ploštine korisne površine grijanog dijela zgrade, $Q'_{H,nd}$ ($kWh/(m^2 \cdot a)$), nije veća od dopuštenih vrijednosti utvrđenih u Tablici 8. iz Priloga B Tehničkog propisa;

– godišnja primarna energija po jedinici ploštine korisne površine grijanog dijela zgrade E_{prim} ($kWh/(m^2 \cdot a)$), koja uključuje energije navedene u Tablici 8. te nije veća od dopuštenih vrijednosti utvrđenih u Tablici 8. iz Priloga B Tehničkog propisa za zgrade gotovo nulte energije.

Zgrada mora biti projektirana i izvedena, u pogledu svih njenih građevnih dijelova kao i u pogledu termotehničkih instalacija, tako da budu osigurane propisane ili povoljnije razine u pogledu temperaturnog komfora (i grijanje i hlađenje), relativne vlažnosti i ostalih uvjeta kvalitete zraka tijekom cijele godine u zatvorenom prostoru kod svih boravišnih prostorija.

Programskim smjernicama zahtjeva se mogućnost prirodne ventilacije, uz obaveznu primjenu svih propisa i zahtjeva za količinama izmjena zraka za pojedine namjene prostora.

Mogućnost hlađenja zgrade predvidjeti za sve boravišne prostore zgrade.

U skladu sa strategijom uštede primarne energije, koncepcija termoenergetskih instalacija zgrade bi u svakim pogledu zahtijevala jedan od obnovljivih izvora energije za grijanje i hlađenje, (npr. energiju zraka ili energiju podzemne vode).

Na razini urbanističke dispozicije, pravilnim pozicioniranjem zgrade u odnosu na uvjete na parceli i uvjete okoliša, potrebno je osigurati maksimalno iskorištavanje prirodnih uvjeta za povećanje energetske efikasnosti. Tzv. bioklimatskim pristupom projektiranju, koristeći datosti lokacije i mikroklimatske uvjete, smanjuje se potrošnja energije za grijanje, hlađenje, ventilaciju i osvjetljavanje boravišnih prostora zgrade, no ne smije ugroziti komfor korištenja prostora u prelaznim vremenskim uvjetima (dopustiti otvaranje prozora).

Oblikovni arhitektonski uvjeti za postizanje energetske efikasnosti zgrada, ujedno i uvjet za niski energetski razred zgrade, su općenito:

- maksimalna količina ostakljenih stijena prema južnim orijentacijama (J, JI, JZ) - min. 60-70% otvora svih boravišnih prostora;

- minimalna površina otvora i ostakljenih stijena prema sjevernim orijentacijama (samo za potrebe poprečne pasivne - prirodne ventilacije i vizura),

- veličinu ostakljenih stijena uredskih soba i soba za sastanke i sl., kao i po mogućnosti drugih boravišnih prostorija, dimenzionirati s obzirom na orijentaciju i dubinu prostorija, u skladu s propisanim vrijednostima potrebne razine prirodnog osvjetljenja na radnim ploham, kako bi se izbjegla uporaba umjetne rasvjete tijekom dana

- osigurati maksimalnu dostupnost dnevnog svjetla, ali indirektno, bez pregrijavanja prostorija u periodu hlađenja zgrade,

- izbjegavati velike visine i razvedenosti zgrada (visoki faktor oblika) i zgrade koji nisu većim dijelom grijanog volumena u kontaktu s tlom (zgrade na stupovima, zgrade iznad ventiliranih garaža ili sl.), ukoliko je to moguće s obzirom na projektni program i ostale uvjete koji definiraju zahtijevanu energetsku efikasnost,

- orijentacije otvora boravišnih prostora I, JI, J, JZ i Z izložene insolaciji obavezno izvoditi s vanjskim elementima za zaštitu od insolacije koji su pomični (operabilni) i omogućavaju maksimalne dobitke od sunčevog zračenja u periodu grijanja i minimalne dobitke u periodu hlađenja zgrade; fiksni brisoleji dozvoljeni su samo uz primjenu odgovarajućih nagiba u skladu s orijentacijama otvora (horizontalni na južnim orijentacijama, vertikalni s otklonom lamela prema

sjeveru (zapadne i istočne orijentacije), nije dozvoljena primjena unutrašnjih elemenata za zamračenje kao elemenata za zaštitu od pregrijavanja ljeti

Svi građevni dijelovi zgrade (zidovi, podovi, stropovi, krovovi, otvori, ostakljene stijene) između grijanih i negrijanih dijelova zgrade ili između grijanih i vanjskih prostora moraju biti izvedeni tako da se postižu visoke vrijednosti toplinske zaštite, u skladu s uvjetima projektiranja niskoenergetskih zgrada i u skladu sa zahtjevima Tehničkog propisa o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama i to kada se uračunaju i dodaci gubitaka topline uslijed linijskih i točkastih toplinskih mostova.

5. GRAFIČKI PRILOZI

- 5.1. Granica obuhvata na DOF-u, 1:5000
- 5.2. Izvod iz GUP-a – 1. Korištenje i namjena prostora, 1:5000
- 5.3. Izvod iz GUP-a – 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti, 1:5000
- 5.4. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3a. Promet, 1:5000
- 5.5. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3b. Energetski sustavi, pošta i telekomunikacije, 1:5000
- 5.6. Izvod iz GUP-a – 3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža, 3c. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom, 1:5000
- 5.7. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4a. Urbana pravila, 1:5000
- 5.8. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4b. Procedure urbano – prostornog uređenja, 1:5000
- 5.9. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4c. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, 1:5000
- 5.10. Izvod iz GUP-a – 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4d. Nepokretna kulturna dobra
- 5.11. Izvod iz katastra vodova, dio 1/2, 1:500
- 5.12. Izvod iz katastra vodova, dio 2/2, 1:500
- 5.13. Izvod iz katastarskog plana
- 5.14. Urbanističko-tehnički uvjeti, 1:1000



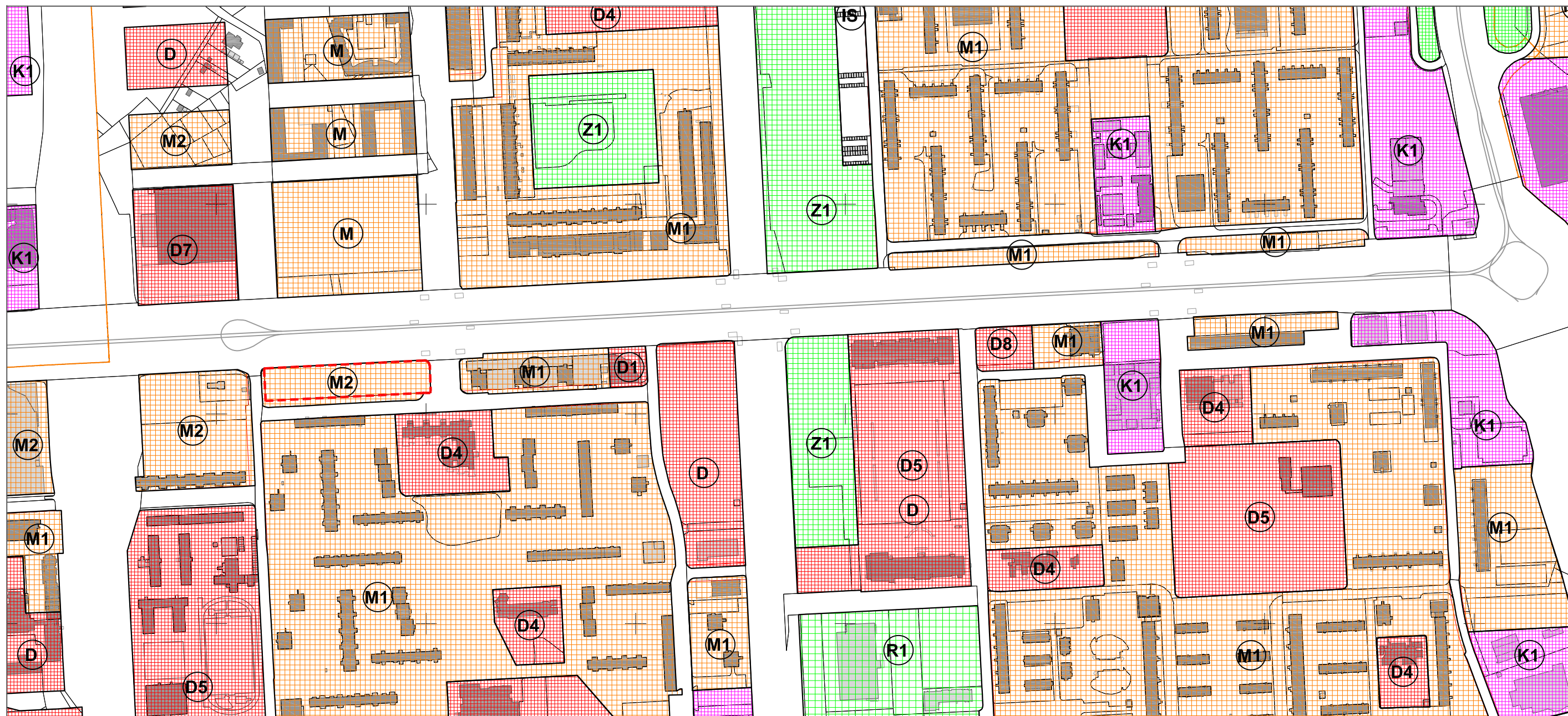
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

 GRANICA OBUHVATA



M 1:5000

ORTOFOTO



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA



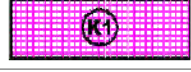
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK



REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE

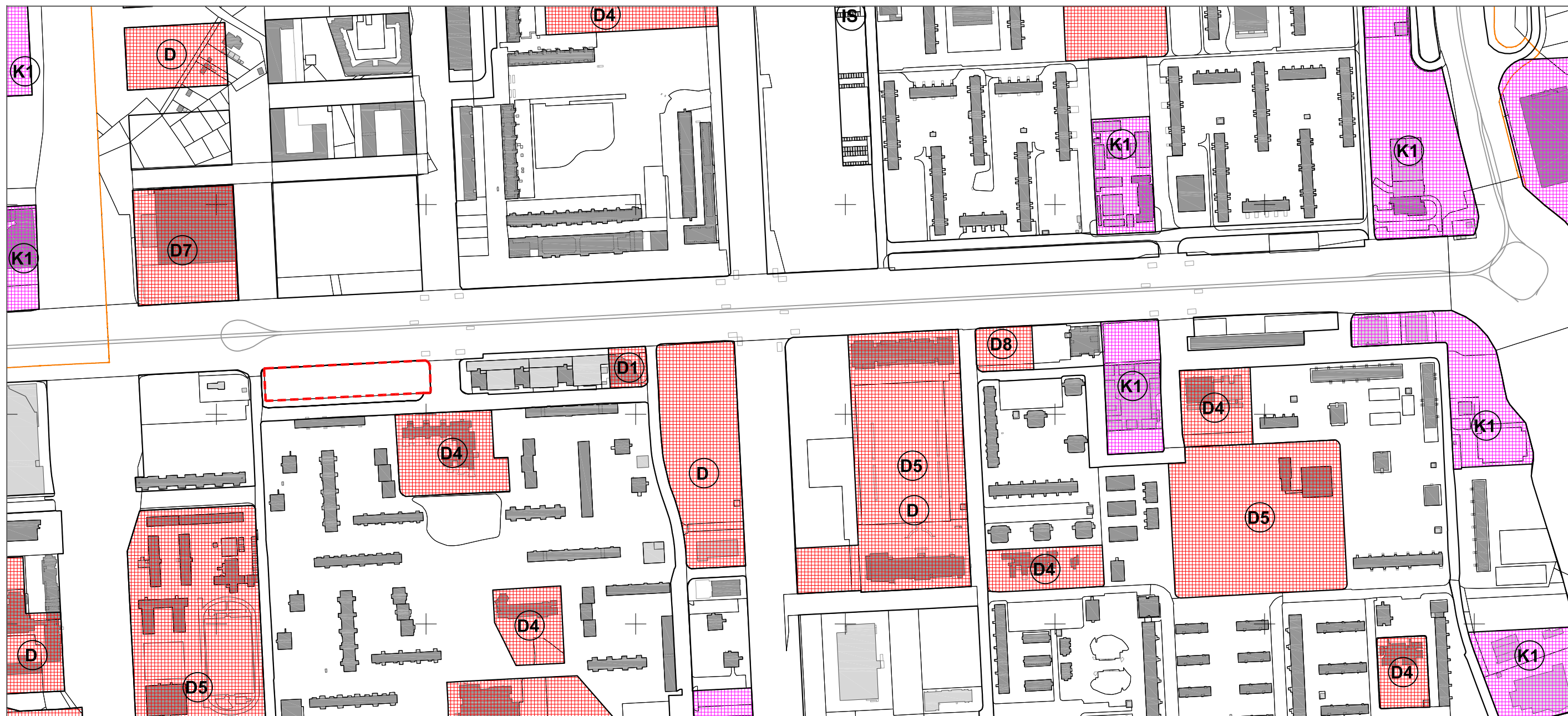


GRANICA OBUHVATA



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

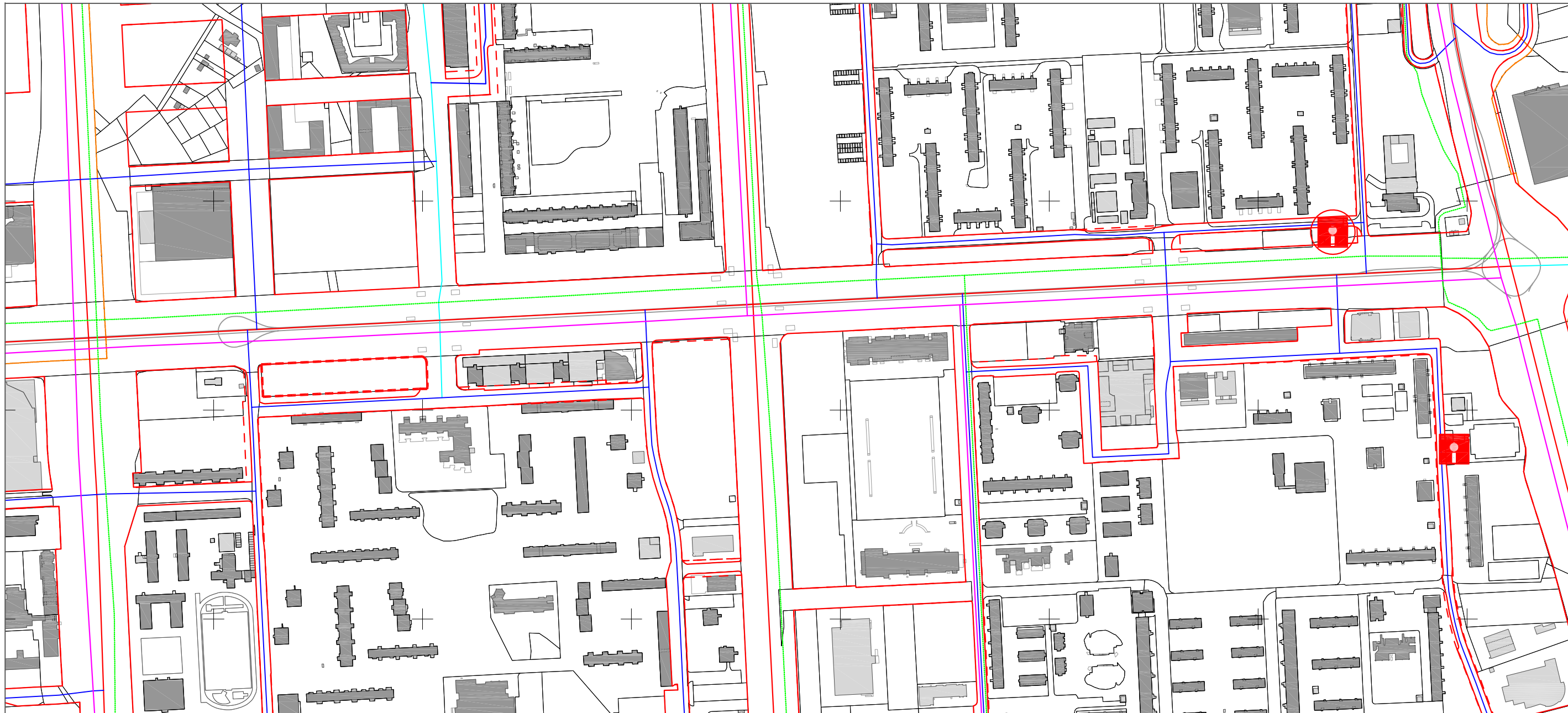


TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA










	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA		
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA		
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA		GRANICA OBUHVATA

⊕ **IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA**
M 1:5000

2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI



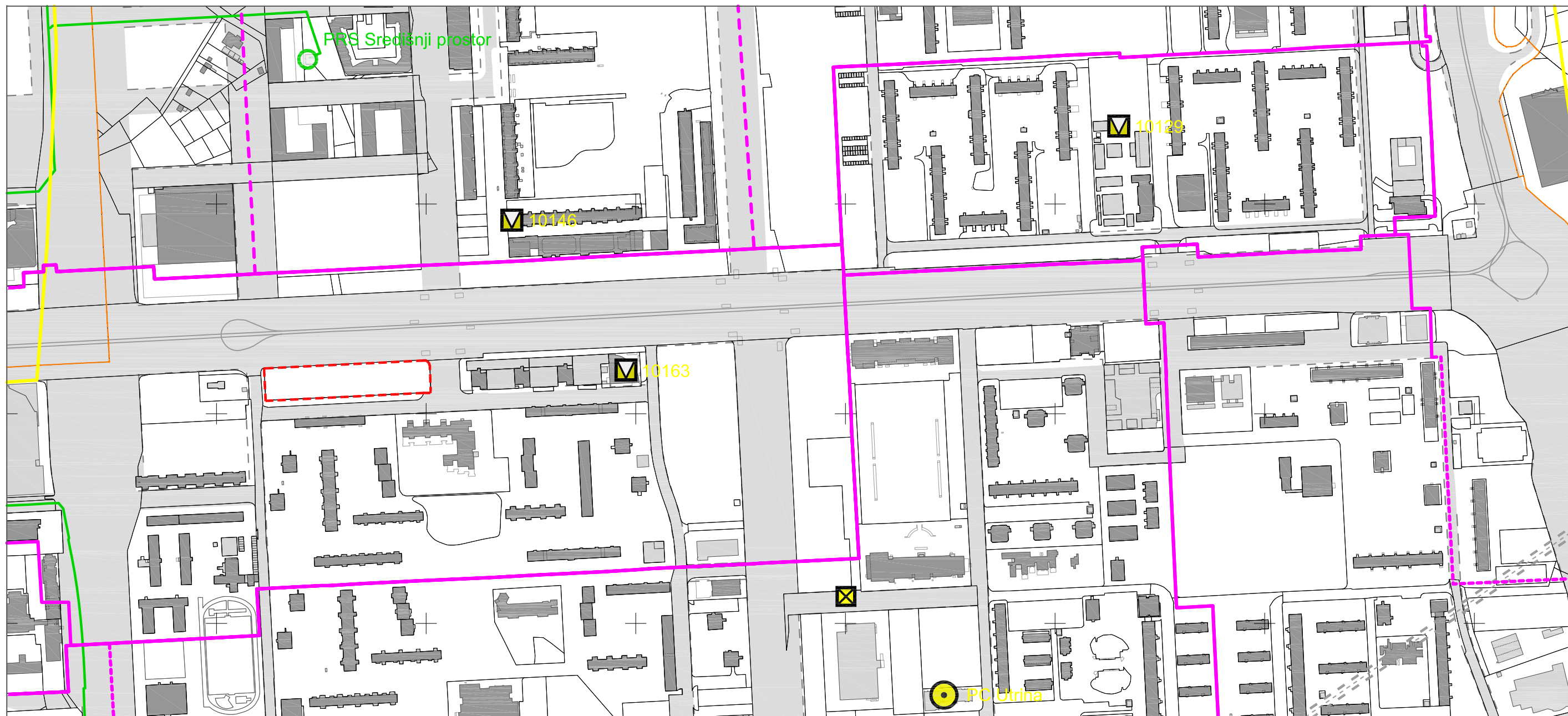
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRADSKA AVENIJA		PRUGA TRAMVAJA I LAKOŠINSKE ŽELJEZNICE PODZEMNA DIONICA (CRTKANA LINIJA)
	GLAVNA GRADSKA ULICA		PJEŠAČKE POVRŠINE
	GRADSKA ULICA		REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
	KORIDORI JAVNO PROMETNIH POVRŠINA		GRANICA OBUHVATA
	BICIKLISTIČKA STAZA		



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

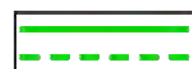
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3a. PROMET



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

ENERGETSKI SUSTAV

Cijevni transport nafte i plina



PLINOVOD VT - POSTOJEĆI I PLANIRANI

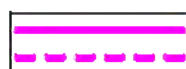


PLINSKA REGULACIJSKA STANICA (PRS), RAZDJELNA STANICA (RS), BLOKADNA STANICA (BS) - POSTOJEĆA I PLANIRANA



PRODUKTOVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI

Elektroenergetika



TOPLOVOD I PAROVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI

POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Pošta



POŠTANSKI URED - POSTOJEĆI

Telekomunikacije



UDALJENI PRETPLATNIČKI STUPANJ - POSTOJEĆI I PLANIRANI



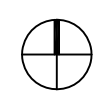
MAGISTRALNI VODOVI - POSTOJEĆI



RADIO RELEJNA POSTAJA - POSTOJEĆA

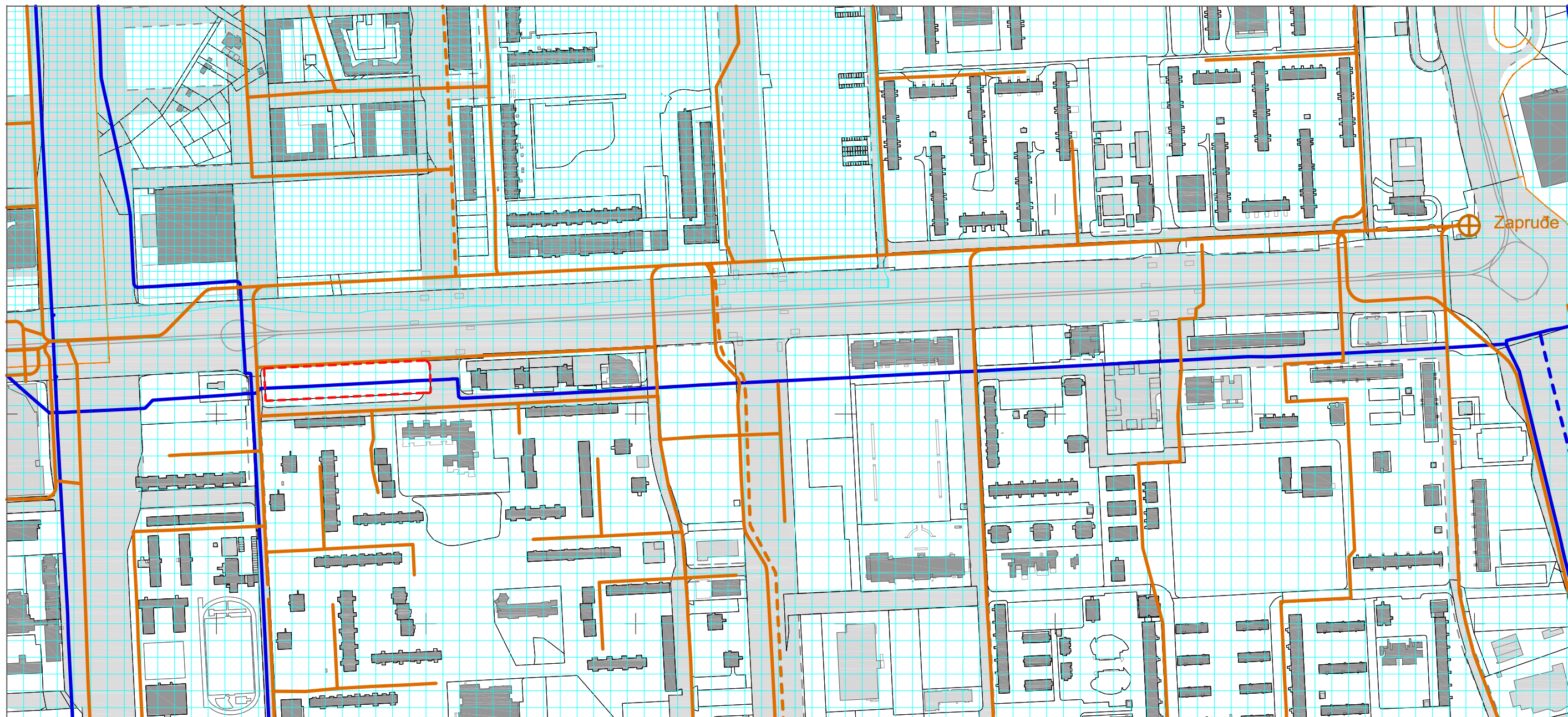


GRANICA OBUHVATA



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

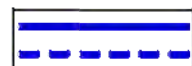
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3b. ENERGETSKI SUSTAV, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

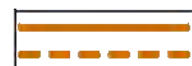
VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba i korištenje voda



VODOOPSKRBNI CJEVOVOD - POSTOJEĆI I PLANIRANI

Odvodnja otpadnih voda



DOVODNI KANAL - POSTOJEĆI I PLANIRANI

Vodozaštita



VODOZAŠTITNO PODRUČJE - III. ZONA

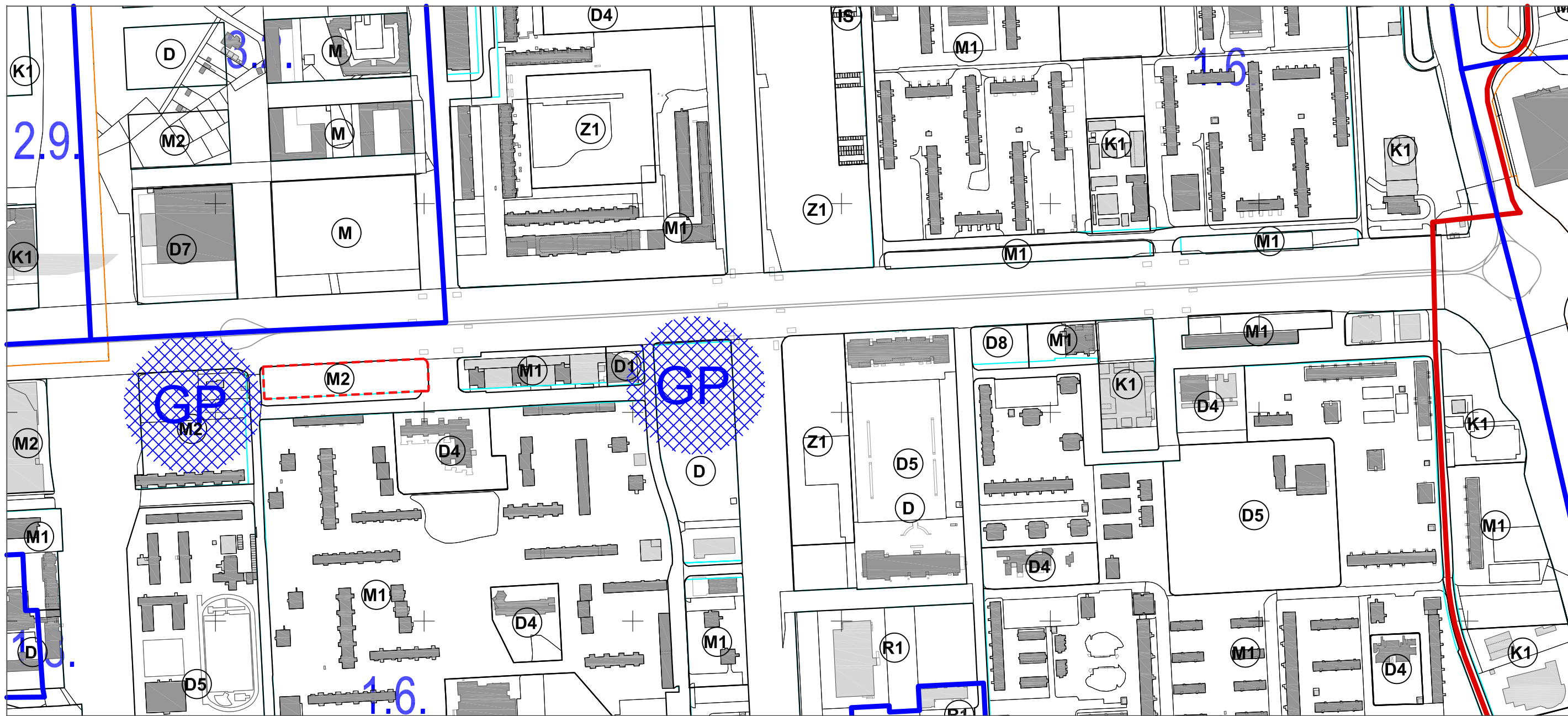


GRANICA OBUHVATA



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
3c. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV I POSTUPAJE S OTPADOM



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

- 1.6.** Zaštita i uređenje dovršenih naselja
- 1.8.** Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene

2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

- 2.9.** Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje

3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

- 3.2.** Nova regulacija na neizgrađenom prostoru

 GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA

 GRADSKI PROJEKT

 REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE

 GRANICA OBUHVATA








IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

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

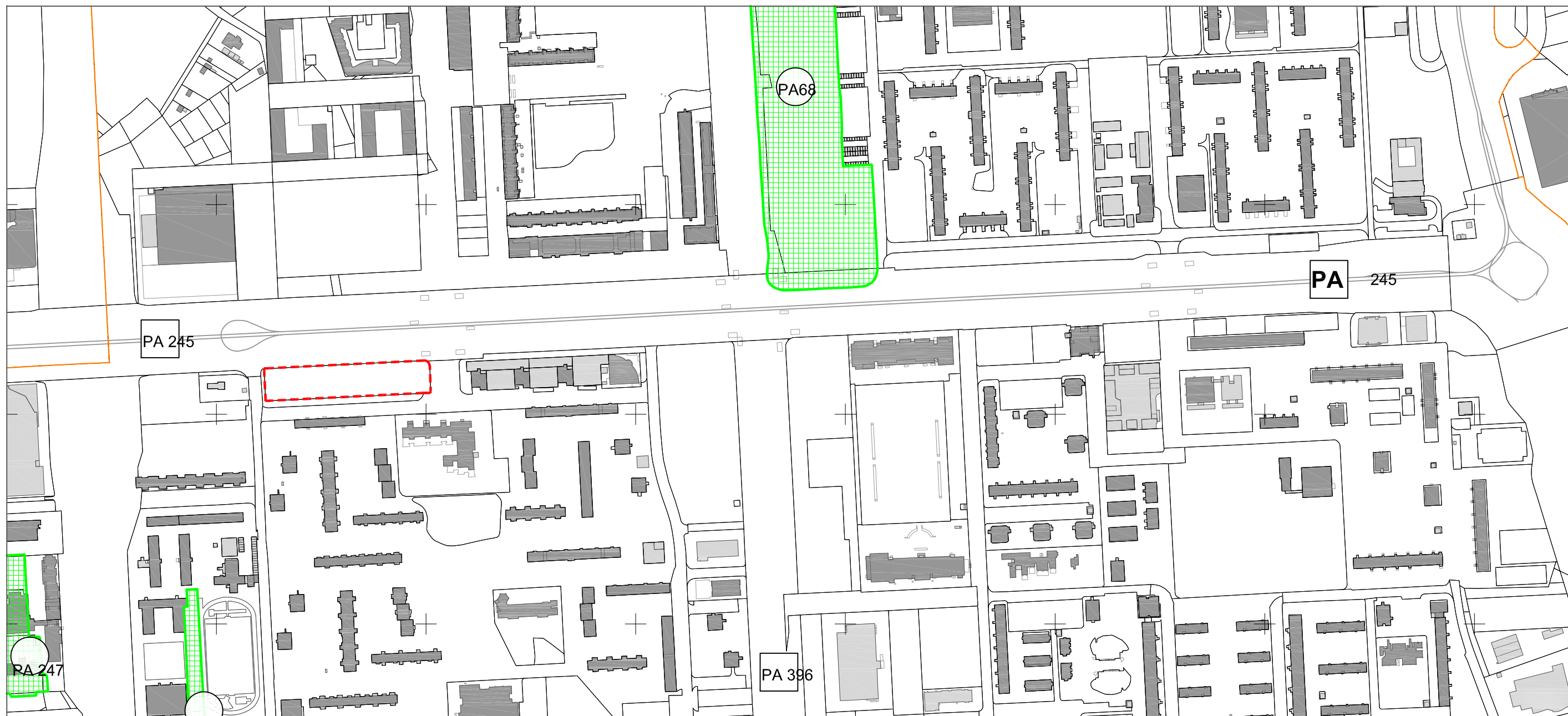


TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | URBANISTIČKI PLANOV I UREĐENJA |  | REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE |
|  | JAVNI NATJEČAJI | | |
|  | GRANIČNA ZONA URBANIH PRAVILA | | |
| 1.1. - 3.2. | OZNAKE ZONA URBANIH PRAVILA |  | GRANIČNA OBUHVATA |

IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
4b. PROCEDURE URBANO - PROSTORNOG UREĐENJA



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

 **PARKOVNA ARHITEKTURA**

 **GRANICA OBUHVATA**

 **IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA**
M 1:5000

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
4c. ZAŠTIĆENI I EVIDENTIRANI DIJELOVI PRIRODE

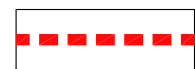


TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

PROSTORNE MEĐE KULTURNOG DOBRA:



GRADITELJSKI SKLOP

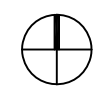
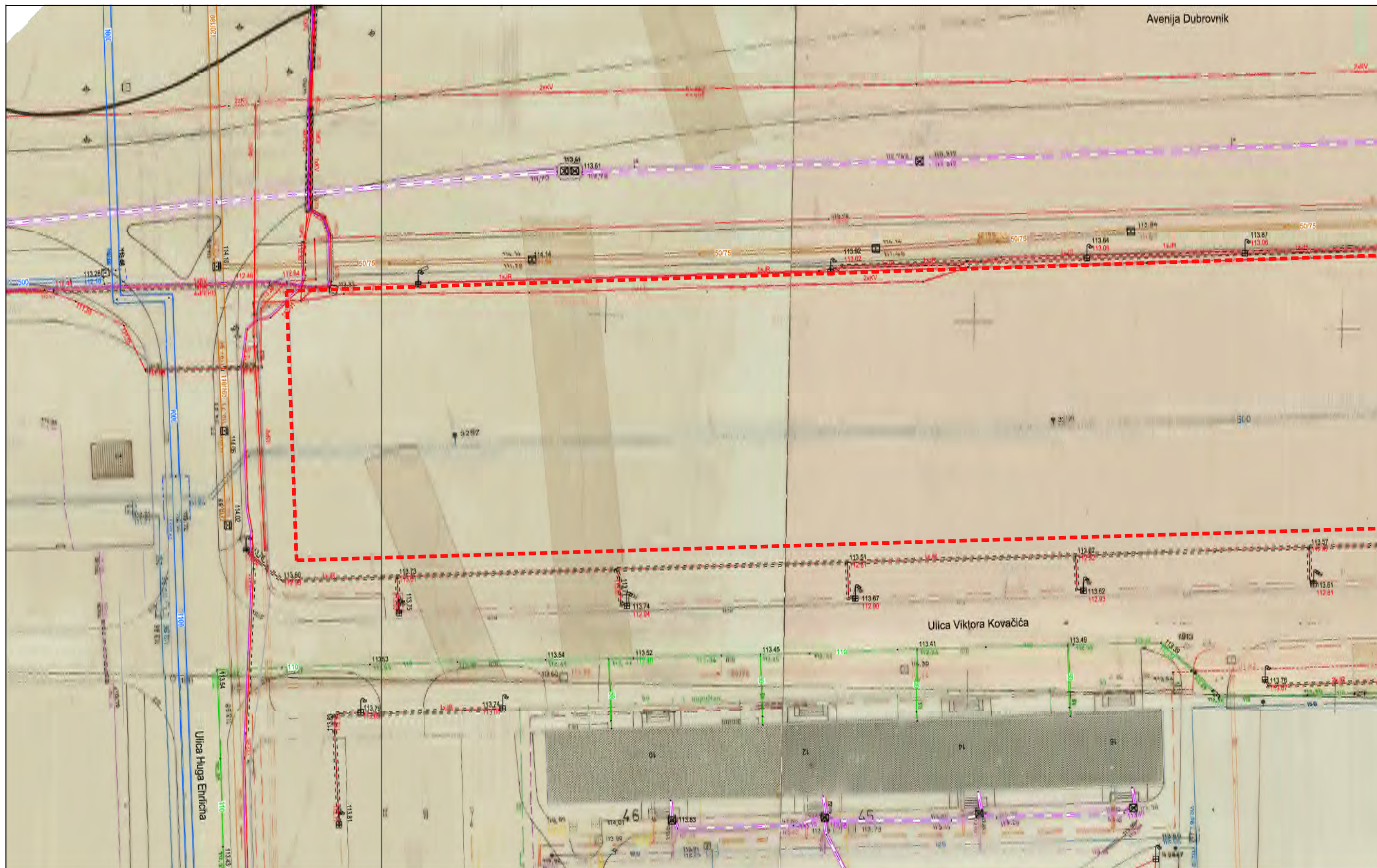


GRANICA OBUHVATA



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
M 1:5000

4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
4d. NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

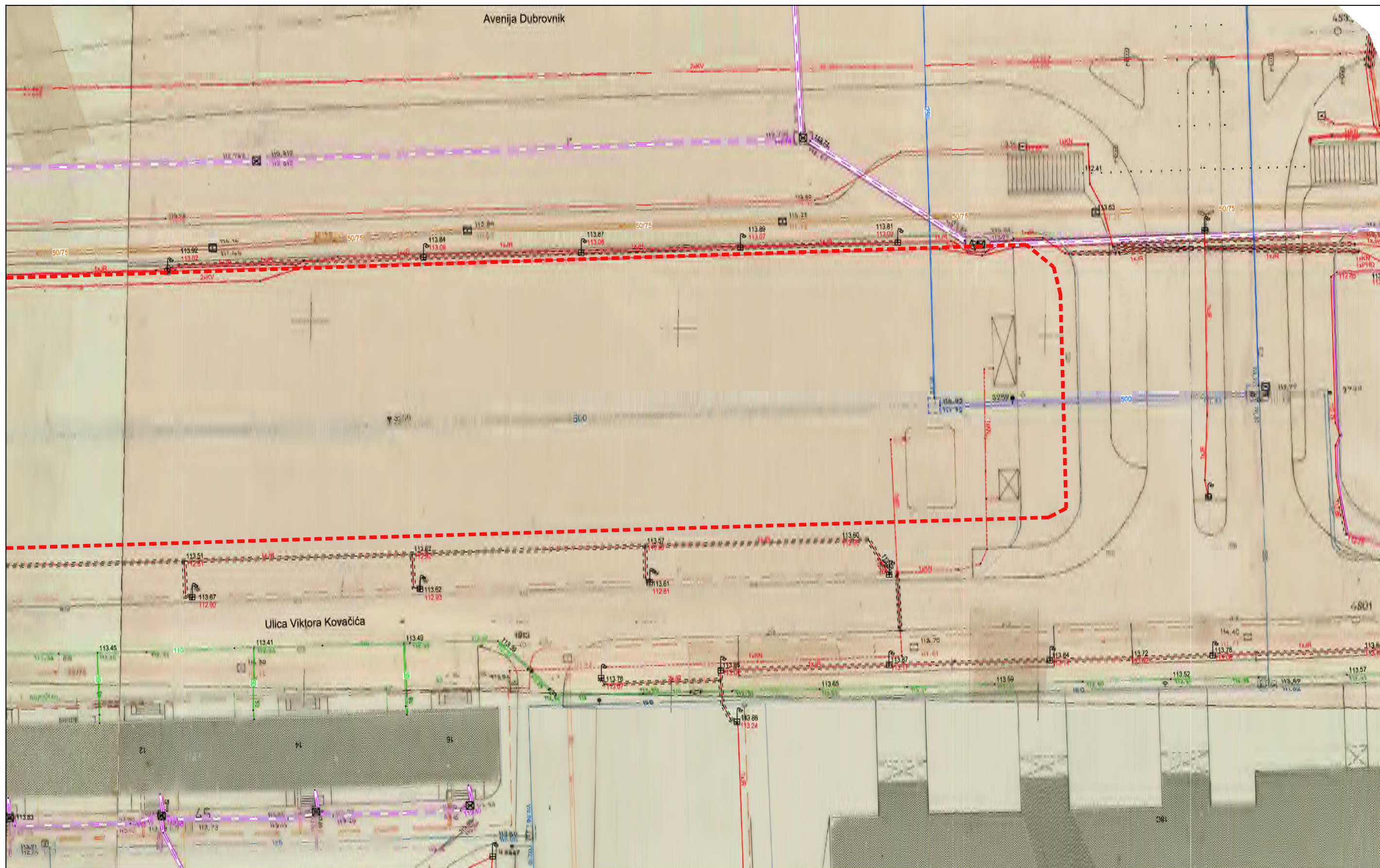


M 1:5000

GRANICA OBUHVATA



Izvod iz plana katastra vodovoda za područje
k.č. 835/2 k.o. Zaprudski Otok dio 1/2



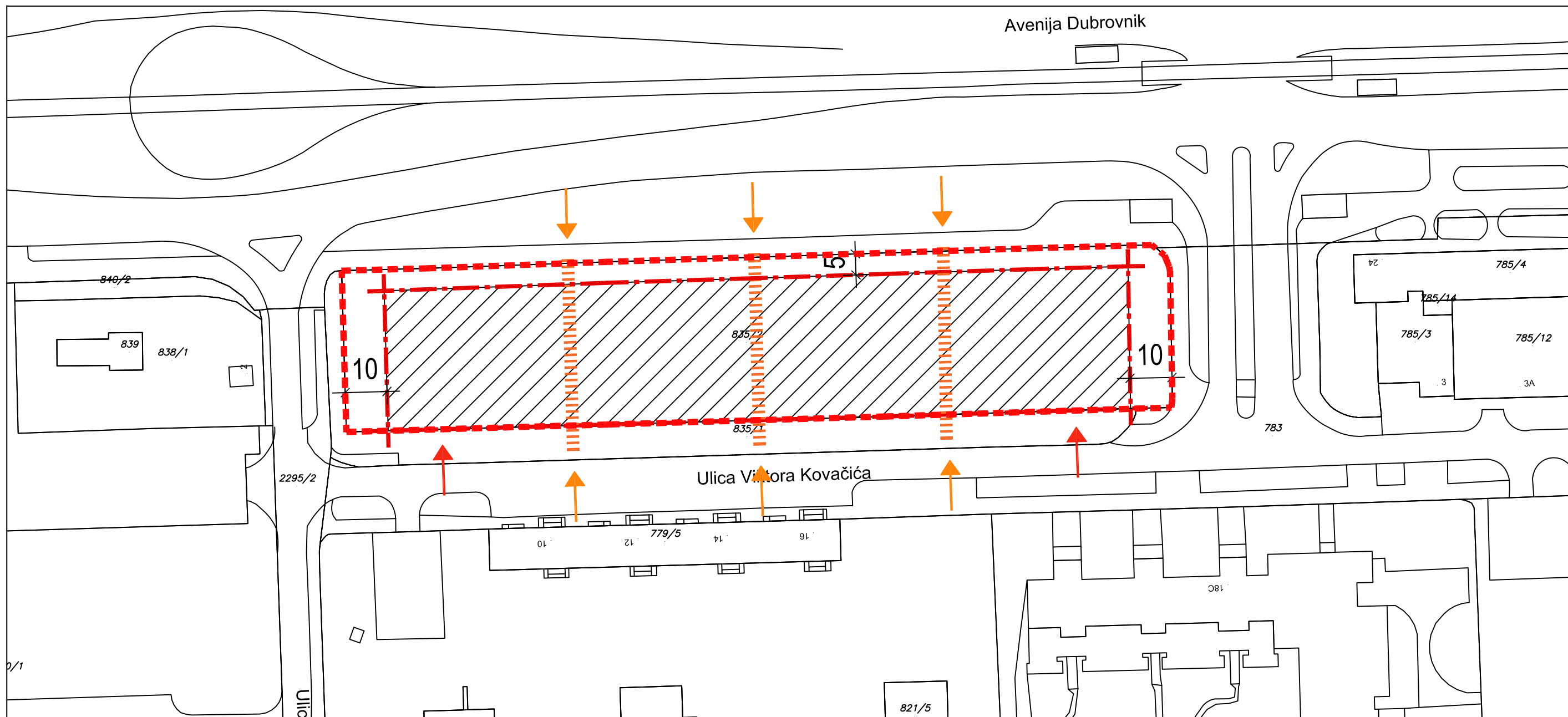
Izvod iz plana katastra vodova za područje
k.č. 835/2 k.o. Zaprudski Otok dio 2/2



M 1:5000

GRANICA OBUHVATA





LEGENDA

- MAKSIMALNI GRAĐEVINSKI PRAVAC
- POŽELJNI PJEŠAČKI PROLAZI
- ZONA IZGRADNJE
- KOLNI PRISTUP (s juga)
- PJEŠAČKI PRISTUP (sa sjevera ili juga)
- GRANICA OBUHVATA



M 1:1000

URBANISTIČKO TEHNIČKI UVJETI