



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Poglavarstvo

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o o izradi Detaljnog plana uređenja područja Vodovodne ulice

UVOD

Područje Vodovodne ulice proteže se obostrano uz istoimenu ulicu od parkirališta uz bazen na Školjiću s južne strane pa sve do postrojenja HEP-a na sjeveru.

Radi naslijeđene industrijske karakterizacije, spomenuti prostor nije adekvatno oblikovan, niti urbanistički i oblikovno integriran u prostor centra, na kojeg se prostorno nadovezuje.

Takvo zatečeno stanje zahtjeva planski pristup rekonstrukciji područja kroz izradu odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja.

Primarni cilj izrade Plana je određenje prema prometnim rješenjima tzv. III. koridora i njegovog prihvata u gradsko tkivo na području Školjića, kao i tipološka i funkcionalna rekonstrukcija čitavog područja Školjića i Vodovodne ulice.



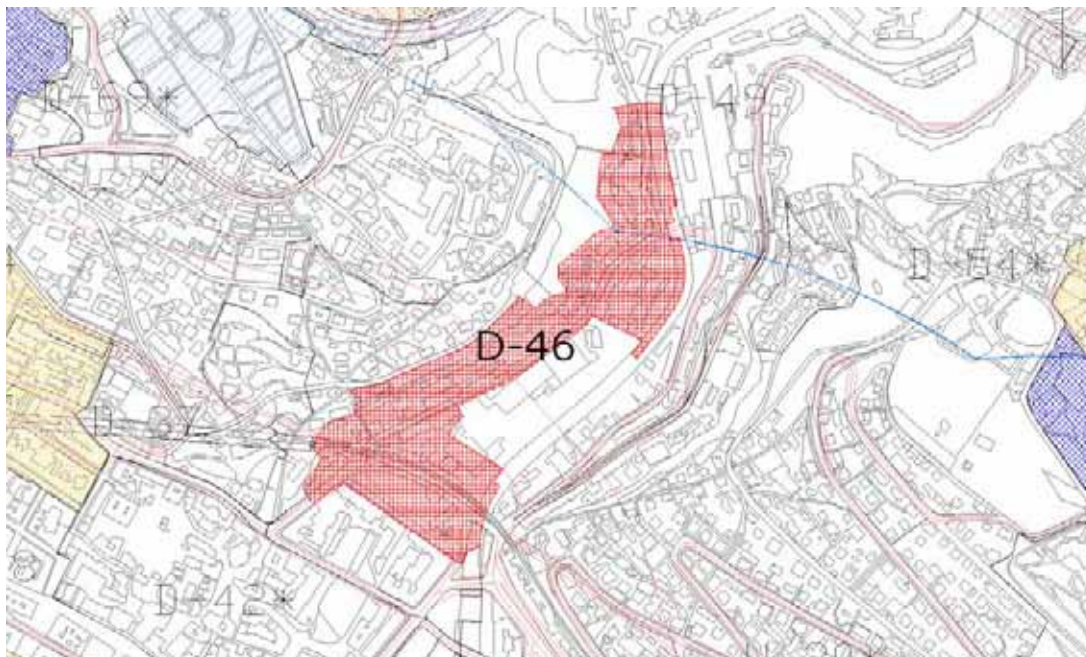
Slika 1. Pogled na područje Vodovodne ulice, s Ružičevom ulicom i Ulicom Franje Račkoga, pod obroncima kozalskog i trsatskog brijega

Člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) te glavom II. točkom 2b) podtočkom 13. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007. - 2011. godine ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 17/07) za opisano područje utvrđena je obveza izrade *detaljnog plana uređenja* za zahvate na navedenom području.

Sukladno dosadašnjoj praksi, po donošenju Odluke o izradi, vlasnici nekretnina u području obuhvata bit će pozvani na podnošenje konkretnih programa prostornih potreba koji će, nakon analize usklađenosti i provedivosti istih u kontekstu primjene uvjeta uređenja i prostornih pokazatelja utvrđenih GUP-om, biti urbanistički valorizirani odnosno riješeni. U tom smislu, vlasnici nekretnina učestvovat će i u sufinanciranju izrade detaljnog plana koji se na iste odnosi, dok će dio troškova koji se odnosi na planiranje javnih površina i prostora snositi Grad Rijeka.

PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.4. GUP-a *Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite – plan procedura*, kao područje planske oznake D-46.



Slika 2. Granice obuhvata Detaljnog plana uređenja prema kartografskom prikazu broj 4.4. *Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite – Plan procedura*,

Površina obuhvata Plana iznosi oko 8,80 ha.

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA

POSTOJEĆE STANJE

Područje obuhvata DPU Vodovodne ulice nalazi se na samom rubu užeg gradskog centra, u sklopu gradske četvrti Školjić), svega nekoliko stotina metara od središnje pješačke ulice Korzo. Obzirom na svoju zaglavnu poziciju, industrijsku namjenu koja je u najvećem opsegu razvijana kroz povijest, te željeznički nasip koji i fizički odjeljuje ovaj prostor od prostora centra, prostor Vodovodne ulice gotovo da i ne postoji u svijesti Riječana kao urbani prostor.

Zahtjevnost lokacije ogleda se, pored spomenutih prometnih rješenja, u segmentu zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa, kao i u području zaštite prirode (dijelom zaštićeni krajolik kanjona Rječine).

Područje obuhvata DPU Vodovodne u najvećem je dijelu izgrađeno tijekom druge polovice XIX. Ili prve polovice prošlog stoljeća te predstavlja vrijedan fragment urbanističko-arhitektonske baštine grada.

Grad se linerano i fragmentarno razvijao uzduž Vodovodne ulice stvorivši cjelinu određene ambijentalne vrijednosti unutar koje se u južnom dijelu prepoznaju i vrijedniji detalji iz razdoblja Moderne dok kvaliteta ukupne arhitektonske ekspresije primjetno opada prema sjevernim dijelovima obuhvata Plana gdje u najvećem dijelu nalazimo ruševne stambene građevine koje su i u vremenu nastanka predstavljale skromniju izgradnju.

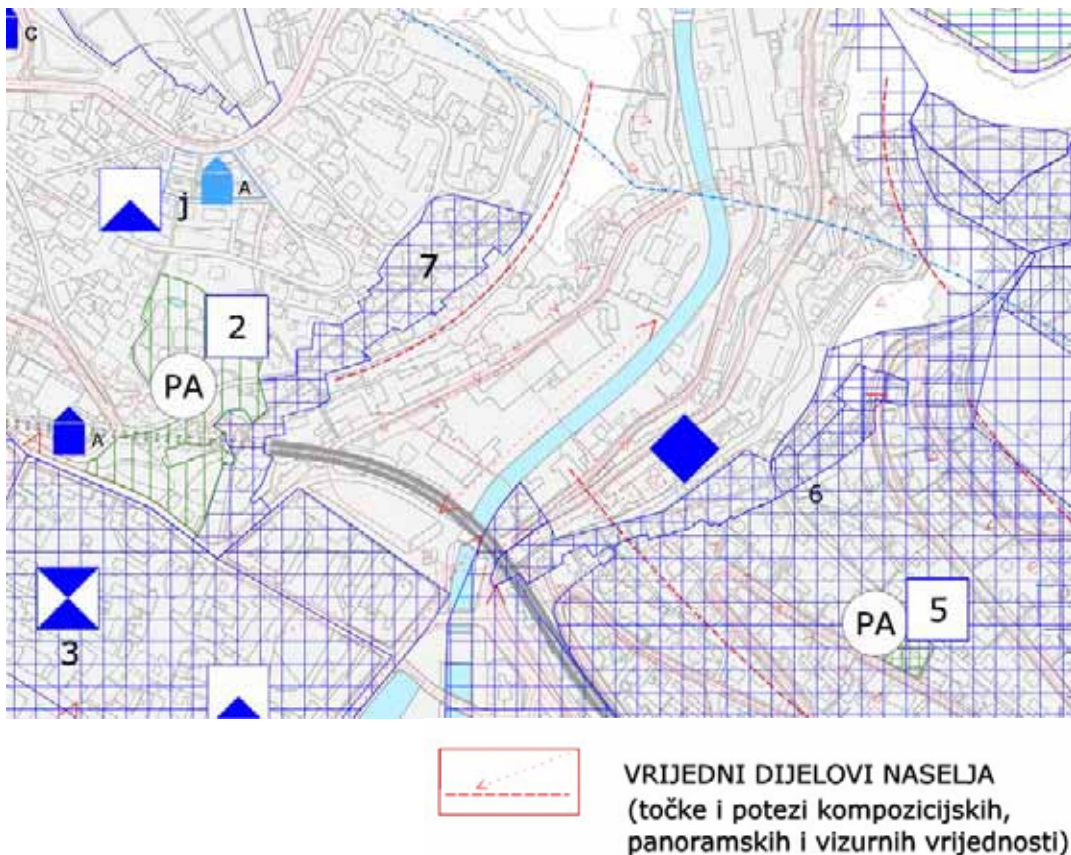
Sa stanovišta zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa područje se nalazi unutar B-zone registrirane kulturno-povijesne urbanističke cjeline grada Rijeke na području gdje je nekad mahom razvijana industrijska namjena te je u svim fazama izrade Plana nužno osigurati učešće nadležne službe Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Od značajnih građevina svakako je potrebno spomenuti kompleks ex Mesokombinat.



Slika 3. pogled na kompleks ex Mesokombinat

Topografske karakteristike lokacije naglašavaju osjetljivost na izloženost vanjskim vizurama (što se svakako treba reflektirati na arhitektonsku ekspresiju detalja i cjeline), ali ujedno i otežan pristup dijelovima Plana gdje je notiran nagib terena ponegdje veći i od 30-40%.



Slika 4. Izvod iz kartografskog prikaza GUP-a broj 4.1. – Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju

Današnja je prometna povezanost limitirana postojećom izgradnjom i relativno skromnim glavnim pristupom sa Školjića u Vodovodnu ulicu koja će i dalje u (uglavnom) postojećem profilu ostati glavna longitudinalna, pristupnica i prolaznica čitavog prostora na koju će se nadovezivati sanirani, rekonstruirani i transformirani fragmenti.



Slika 5. Pogled na Vodovodnu ulicu

Obzirom na zatečenost postojeće ulične izgradnje i realnu nemogućnost da se postignu GUP-om propisani koridori prometnice, sugerirano je da se u stražnjim, dvorišnim dijelovima izgradnje uz zapadni pokos formira u fragmentu paralelna pješačka ulica/plaza/trg koja će omogućiti ne samo lakšu pristupnost ili dostupnost prostora, već i omogućiti ispravno strujanje zraka kao još jednu prirodnu osobitost kanjona Rječine.

Osim rekonstrukcije postojeće prometne mreže, od posebne važnosti za područje Vodovodne ulice je planirano uklanjanje željezničkog nasipa i njegovo nadomještanje u vidu prometne građevine – željezničkog mosta na kojoj će se integrirati željeznički, cestovni i javni putnički promet, s postajom brze gradske željeznice.

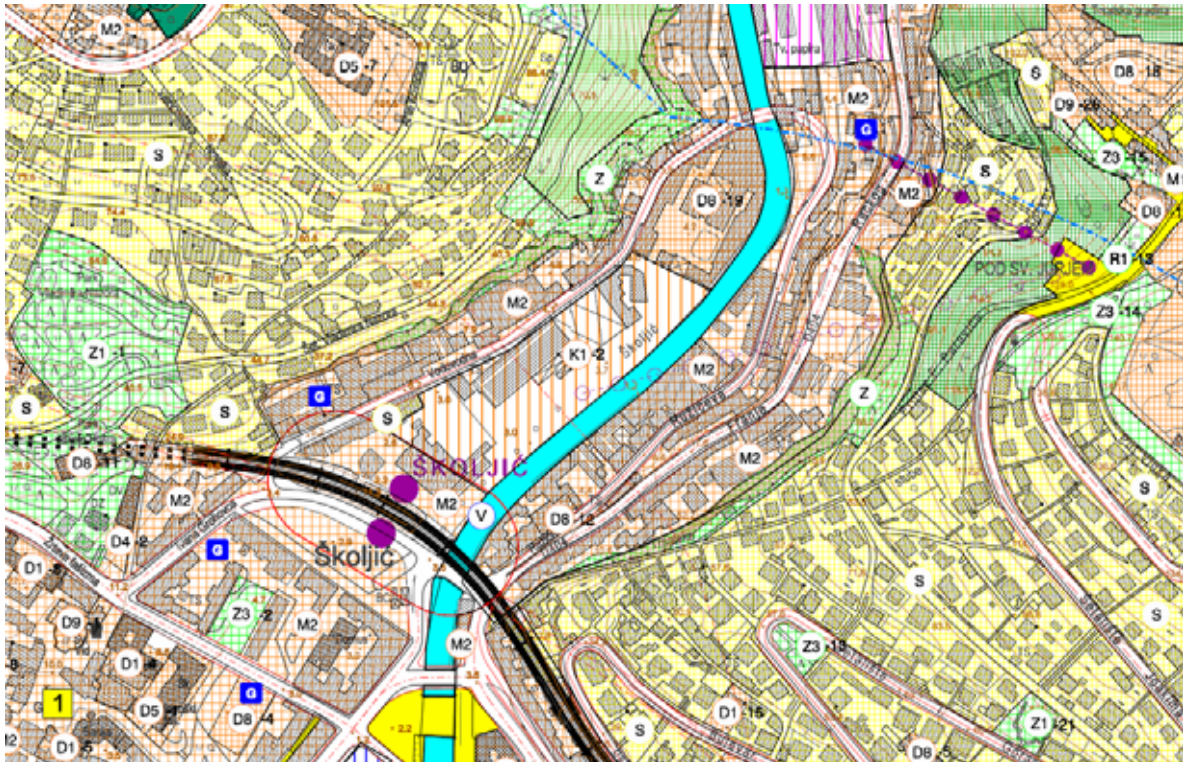
Svi magistralni vodovi komunalne infrastrukture su položeni i/ili planirani u koridoru Vodovodne ulice.

POLAZIŠTA

Smjernice iz Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke

Korištenje i namjena prostora

Prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a područje obuhvata Plana određuje se kao prostor u kojem prevladava mješovita namjena - pretežito poslovna namjena (M2), a u manjem opsegu predviđena je i stambena namjena, javna i društvena namjena, kao i zaštitno zelenilo .



Slika 6. Namjena površina užeg područja Vodovodne ulice prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a - Korištenje i namjena površina

Mješovita-pretežito poslovna namjena M2

Područje gradskog središta GUP-om je definirano kao pretežito visokokonsolidirano područje s podgrađenim fragmentima za rekonstrukciju. Naime, potrebno je uočiti njegovo mjestimično loše fizionomsko, morfološko i funkcijsko stanje koje je doseglo razinu hitne intervencije. Dijelovi struktura i prostora unutar Staroga grada, Vodovodne i Ružičeve ulice, Štrange, Mlake, ali i već izgrađenih blokova, zahtijevaju urbanu sanaciju i rekonstrukciju. Ipak, potrebno je naglasiti da se GUP-om urbana sanacija i rekonstrukcija promatra:

- kroz planiranje novih urbanih formi i uređenje prostora ,
- kroz planiranje uređenja javnih površina (parkova, trgova i dr.), jer je u gradskom središtu evidentan drastičan nedostatak upravo takvih sadržaja,
- kroz mjere prelociranja pojedinih sadržaja unutar gradskog središta i izvan njega,
- kroz donošenje raznovrsnih gradskih odluka i mjera kojima će se ovi planski prijedlozi poduprijeti u provedbi.

Konkretna primjena prethodnih opredjeljenja znači potrebu da se u užem gradskom središtu mora očuvati stanovanje u odnosu od barem 50% prema ostalim sadržajima na način da poslovno-trgovačkim sadržajima mogu biti namijenjena sva prizemlja, kao i izdvojene zgrade javne namjene koje su u cijelosti namijenjene svojoj funkciji. Sličan je režim i u zoni šireg središta unuta kojeg stanovanje treba biti zastupljeno s barem 70% ukupne izgrađene površine grada.

Područje namjene "Mješovita namjena – pretežito poslovna namjena (M2)" podrazumijeva površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito poslovne, a pored poslovne građevine dozvoljava se gradnja stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine te gradnja građevina i uređenje površina za obavljanje javne i društvene djelatnosti, sporta i rekreacije, poslovne djelatnosti (trgovačke i uslužne), ugostiteljske djelatnosti i hotela kao pratećih djelatnosti, koje količinom prometa, bukom i štetnim imisijama u zrak, vode i tlo ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Na ovom području dozvoljava se gradnja i uređenje prometnica, parkirališta i garaža, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, javnih površina (ulica i trgova) te uređenje javnih zelenih površina.

Stambena namjena (S)

Područje stambene namjene podrazumijeva površine na kojima su postojeće i planirane građevine uglavnom stambene. Osim stambene građevine, unutar ove namjene dopušta se i gradnja građevina i uređenje površina za odvijanje javne i društvene djelatnosti, sporta i rekreacije, poslovne djelatnosti i to: trgovačke i uslužne djelatnosti, gradnja i uređenje hotela, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, parkirališta i garaža, javnih površina (ulice i trgovi), te uređenje pješačke i zelene površine.

Javna i društvena- kulturna namjena (D8)

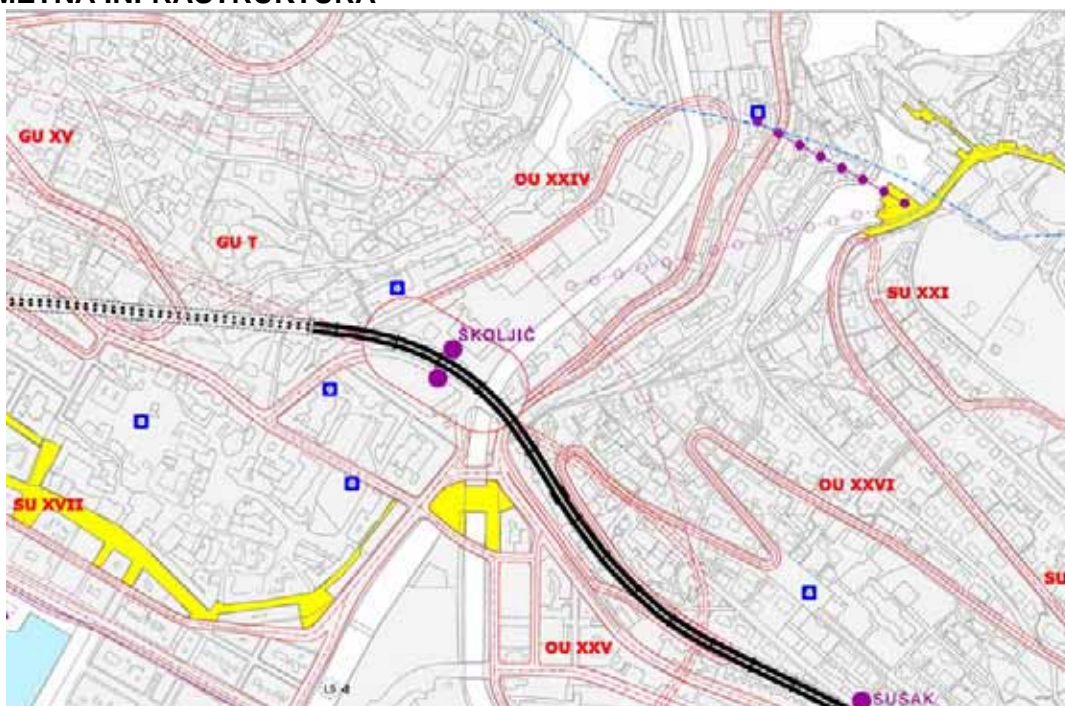
Područje namjene "Javne i društvene namjene (D)" planske oznake D4-43 podrazumijeva površine na kojima se postojeće i nove građevine planiraju za obavljanje upravne, pravosudne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske, visokoučilišne, kulturne, vjerske i športsko-rekreacijske djelatnosti. Na ovom području obuhvata dozvoljava se gradnja i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a ne dozvoljava se gradnja građevina za stambenu i poslovnu namjenu, osim kao pratećeg prostora.

Zaštitne zelene površine (Z)

Unutar zaštitne zelene površine omogućeno je uređenje puteva, staza, šetnica, javne rasvjete, paviljona, manjih komunalnih građevina, rekreativnih sadržaja, uz suglasnost nadležnih tijela. Gradnja unutar zaštitnog zelenila ne dozvoljava se na klizištima, strminama, vodocrpilištima, i slično.

Uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina u obuhvaćenom prostoru utvrđeni su urbanim pravilom broj 16 (3.6.16.1) te uvjetima gradnje stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina unutar područja, mješovite namjene – pretežito stambene namjene (M2) i stambene namjene (S), uvjetima smještaja i gradnje građevina i površina javnih i društvenih djelatnosti, kao i urbanim pravilima i predviđenim odstupanjima od njih temeljenih na posebnosti lokalnih uvjeta područja Plana.

PROMETNA INFRASTRUKTURA



Slika 7. Izvod iz kartografskog prikaza GUP-a broj 3.1. - Prometna mreža

Prostorno planskom dokumentacijom utvrđena je izgradnja nove prometnice tzv. trećeg prometnog koridora ili tunelske obilaznice centra grada. Tunelska obilaznica postavljena je kao poluprsten oko centra čija je funkcija prometno rasterećenje centra. Predviđena je kao četverotračna prometnica koja se sastoji od tri tunelska segmenta između velikih gradskih čvorišta.

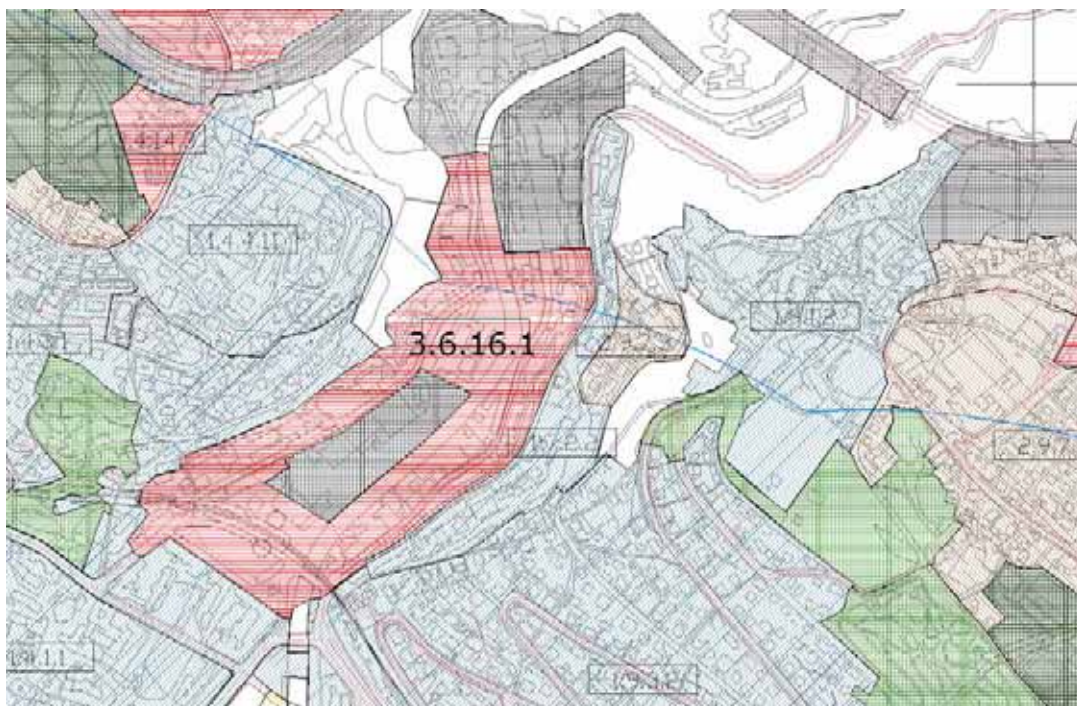
Čvorište Školjić je jedno od najzahtjevnijih čvorišta tunelske obilaznice. Smješteno u strogom centru Rijeke, na delti Rječine, mora zadovoljiti niz i prostornih i prometnih zahtjeva. Osnovni zahtjevi su:

- funkcioniranje gradskog i tranzitnog prometa na čvoru
- prometna jednostavnost i „čitljivost“ čvorišta
- očuvanje zaštićenih objekata
- moguća integracija ostalog prostora u zoni
- specifičnost lokacije
- građevinske potrebe izgradnje tunela, potrebnih rampi, mostova i sl.

Na predmetnoj zoni obuhvata Planom je također predviđena analiza i izrada dokumentacije za prometnu mrežu i to za rekonstrukciju postojećih cesta/ulica i javnih prometnih površina, parkirališta i garaže, kao i intervencije i unaprijeđenja biciklističkog i pješačkog prometa.

Na slici broj 7. vidljivo je da je u Vodovodnoj ulici planirana garažna građevina komunalne namjene vezana uz čvorište tunelske obilaznice centra grada.

Sve navedeno rezultira prijedlogom da se ovaj prostor planira izradom odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja, a potom u skladu s odredbama plana i pristupi privođenju planiranoj namjeni.



Slika 8. Izvod iz kartografskog prikaza GUP-a broj 4.7. – Urbana pravila

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve i programska polazišta, definirana Urbanim pravilom broj 16 (sustav urbanističkih i arhitektonskih uvjeta i smjernica GUP-a), koje se odnosi na *komplekse za rekonstrukciju*:

OPĆA PRAVILA

- zona Školjića, nalazi se unutar područja šireg gradskog središta koje je zaštićeno kao graditeljska cjelina. Ipak, s aspekta spomeničke valorizacije, osim već provedene registracije i zaštite pojedinačnih građevina, potrebno je područje dodatno ispitati, građevine i površine valorizirati te pokrenuti postupak preventivne zaštite odnosno registracije kulturnog dobra;
- unutar cijelog područja očekuje se slojevita tipološka i funkcionalna rekonstrukcija, prenamjena i transformacija promatranih područja, uz istovremenu transformaciju postojeće odnosno planiranje nove urbane matrice, a u cilju stvaranja kvalitetnih dijelova gradskog središta mješovite namjene, mahom stambene i poslovne, uključivo sve komplementarne sadržaje gradskog centra (trgovina, tržnica, ugostiteljstvo i dr.);
- unutar označenog područja problemi se ne smiju rješavati parcijalno već jedino u cijelosti od Grada propisanim metodama (prostornim studijama, natječajima ili planovima užeg područja), uz aktivno uključivanje svih zainteresiranih čimbenika u proces izrade prostorno-planskih dokumenata;
- pored standardnih sadržaja mješovite namjene od mogućih novih sadržaja ovdje je moguće planirati muzejsko-galerijske, glazbeno-scenske građevine, trgovine i manje specijalizirane prodajne centre, zabavne sadržaje (klubove i prostore za zabavu), garaže i slično. U čitavoj je zoni moguće predvidjeti i širi spektar sadržaja i programa vezanih za more i pomorstvo;
- prostore i programe mesne industrije i Tvornice papira nužno je dugoročno dislocirati i funkcionalno transformirati na način da se u najvećem obimu zadrži oblikovna cjelovitost kompleksa uz prethodno dopuštene manje zahvate rekonstrukcije samo u svrhu nužnog održavanja građevina;
- širi prostor Tvornice papira treba sustavno programski i funkcionalno prenamjeniti u kompleks pretežito javnih i kulturnih sadržaja i tako prenamjenjenu cjelinu kvalitetno integrirati i s gradskim centrom i novim Waterfrontom,
- poželjno je izbjeći prenamjenu koja bi navedene komplekse usitnila u funkcionalno-namjenski i oblikovno različite cjeline već treba težiti namjenama koje će po mogućnosti objediniti ukupan raspoloživi prostor;
- temeljita morfološka rekonstrukcija mora se uklopiti u matricu konteksta. Prostor Školjića može se tipološki nadograditi nad najkvalitetnijim arhitektonskim i urbanističkim fragmentima Vodovodne ulice;
- osobitu pažnju prigodom planiranja novih sadržaja potrebno je obratiti kontekstu mikro i makroprostora, vizurama sa i prema zoni kao i stanovitom povijesnom značaju koje ovi prostori imaju u kolektivnoj memoriji građana. U smislu prethodnog, treba planirati i željenu siluetu novoplaniranih zona, a zbog specifične topografije grada, pažljivo treba planirati i tkzv. 'petu fasadu' planiranih zahvata;
- revalorizacija, postupna preregulacija i dogradnja prometne mreže i postojećeg prometnog, a u svrhu preuzimanja novog izvorno-ciljnog prometa koje će se pojavljivati kroz postupnu transformaciju zone. Na području Školjića osobitu pozornost treba obratiti kvalitetnom uklapanju planiranog prometnog čvora u urbanu matricu grada;
- cijelo područje planirati kao naglašeno pješačka područja te stoga u dogradnji mreže prometnica osobitu pažnju posvetiti planiranju i dimenzioniranju površina za pješake unutar prometnica, pješačkih ulica, trgova, javnih površina i dr. U dijelovima uz Rječinu, osobitu je pažnju potrebno obratiti kvalitetnom planiranju pješačkih šetnica, drvoreda i odmorišta uza samu obalu;
- na prostoru Školjića treba stvoriti prostorne preduvjete za uspješno inkorporiranje planiranih žičara prema Trsatu i Kozali u postojeću urbanu matricu. Rješenje prometnog koncepta kao i odabira samih oblikovno-tehničkih komponenti potrebno je dobiti javnim natječajem uz aktivno sudjelovanje službe zaštite;



Slika 9. Pogled na kanal Naviglio Grande u Milanu – rekonstruirano područje sa prostranim kontaktnim pješačkim površinama prema kanalu kao paralela području Vodovodne ulice

Temeljem odredbe članka 78. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* („Narodne novine“ broj 76/07.), izrada detaljnog plana uređenja odnosno drugog dokumenta prostornog uređenja, moguća je donošenjem Odluke o izradi istog, a putem predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Prijedlog Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja Vodovodne ulice oznake D-46 u GUP-u, sadržaj koje uvažava odredbe članka 78. Zakona, kojim je propisano da se odlukom o izradi između ostalog moraju utvrditi:

- pravna osnova za izradu i donošenje Plana,
- razlozi donošenja Plana,
- obuhvat prostornog plana,
- ocjenu stanja u obuhvatu prostornog plana,
- ciljeve i programska polazišta prostornog plana,
- popis stručnih podloga potrebnih za izradu prostornog plana,
- popis tijela koja daju zahtjeve za izradu Plana i drugih sudionika koji sudjeluju u izradi Plana,
- rok izrade,
- zabranu i vrijeme trajanja zabrane izdavanja akata o zahvatima u prostoru,
- izvore financiranja izrade i dr.

Odluka o izradi Plana upućuje se Gradskom vijeću na donošenje te se nakon objave u službenom glasilu i stupanja na snagu upućuje nadležnim tijelima koja će u roku 30 dana utvrditi svoje zahtjeve na koje će se kasnije u postupku donošenja Plana referirati u vidu izdavanja mišljenja na nacrt konačnog prijedloga Plana. *Usporedno s donošenjem ove Odluke i pribavljanja zahtjeva nadležnih tijela može teći postupak javne nabave odabira Izrađivača Plana te prikupljanja stručnih podloga za njegovu izradu.*

Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici 20. lipnja 2008. godine utvrdilo je Prijedlog odluke o izradi Detaljnog plana uređenja područja Vodovodne ulice te ga prosljeđuje Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

**Predsjednik Poglavarstva
mr.sc. Vojko Obersnel, v.r.**

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007. - 2011. godine ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 17/07) i članka 40. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 23/01, 04/02, 13/02, 03/05, 09/06, 17/06 – pročišćeni tekst, 08/07 i 44/07), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici _____2008. godine donijelo je

O D L U K U

o izradi Detaljnog plana uređenja područja Vodovodne ulice

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja područja Vodovodne ulice

Članak 1.

Obveza izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja područja Vodovodne ulice (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeka ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) i glavom II. točkom 2b) podtočkom 13. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007. - 2011. godine ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 17/07).

Nositelj izrade Plana u ime Grada Rijeke je Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem (u daljnjem tekstu: Odjel), a odgovorna osoba je pročelnik Odjela.

II. Razlozi donošenja Plana

Članak 2.

Ovaj Plan donosi se radi:

- osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata Plana utvrđenim Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) – u daljnjem tekstu: PPUGR i Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) - u daljnjem tekstu: GUP,
- definiranja prostornih i prometnih rješenja tzv. III. koridora i njegovog prihvata u gradsko tkivo na području Školjića,
- oblikovnog i funkcionalnog integriranja područja obuhvata u gradsku strukturu kroz nova prometna rješenja i suvremenu interpretaciju povijesne graditeljske cjeline koja treba postići visoki stupanj urbaniteta važan za gradski identitet, kako kroz osmišljavanje javnog prostora tako i kroz buduću namjenu i oblikovanje,
- planiranja novog kulturnog sadržaja kroz prenamjenu industrijske baštine,
- unapređenja stanja u okolišu ukidanjem dijela postojećih gospodarskih sadržaja u području obuhvata uvođenjem mješovite pretežito poslovne namjene, kao i građevina javne i društvene namjene,
- rješavanja problematike nedostatka parkirališno-garažnog prostora za stanare u okolnoj kontaktnoj zoni,
- poboljšanja infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima.

III. Obuhvat Plana

Članak 3.

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.4. GUP-a kao prostor planske oznake D-46.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 8,80 ha.

IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 4.

Područje obuhvata Plana nalazi se na samom rubu užeg gradskog centra u sklopu gradskog područja Školjić, nekoliko stotina metara udaljeno od središnje pješačke ulice Korzo. S obzirom na svoju zaglavnu poziciju-industrijsku namjenu, koja je u najvećem opsegu razvijana kroz povijest te željeznički nasip, koji i fizički odjeljuje ovaj prostor od prostora centra, prostor Vodovodne ulice gotovo da i ne postoji u svijesti Riječana kao urbani prostor.

Područje obuhvata Plana u najvećem je dijelu izgrađeno tijekom druge polovice XIX. i prve polovice XX. stoljeća te predstavlja vrijedan fragment urbanističko-arhitektonske baštine grada.

Zahtjevnost lokacije ogleda se, pored spomenutih prometnih rješenja, u segmentu zaštite kulturno-povijesnog nasljeđa i zaštite prirode (dijelom zaštićeni krajolik kanjona Rječine).

V. Ciljevi i programska polazišta Plana

Članak 5.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- ispitati i dodatno valorizirati građevine i površine unutar obuhvata Plana te pokrenuti postupak preventivne zaštite odnosno registracije kulturnog dobra,

- planirati revalorizaciju, postupnu preregulaciju i dogradnju prometne mreže i postojećeg prometnog sustava, u svrhu preuzimanja novog izvorno-ciljnog prometa koji će se pojavljivati kroz postupnu transformaciju zone,

- kvalitetno uklopiti planirani prometni čvor u urbanu matricu grada,

- izvršiti slojevitu tipološku i funkcionalnu rekonstrukciju, prenamjenu i transformaciju područja uz istovremenu transformaciju postojeće odnosno planiranje nove urbane matrice, u cilju stvaranja kvalitetnih dijelova gradskog središta mješovite, stambene i poslovne namjene koja uključuje sve komplementarne sadržaje gradskog centra (trgovina, tržnica, ugostiteljstvo i drugo),

- planirati muzejsko-galerijske i glazbeno-scenske građevine, trgovine i manje specijalizirane prodajne centre, zabavne sadržaje (klubove i prostore za zabavu), garaže i slično te širi spektar sadržaja i programa vezanih za more i pomorstvo,

- dislocirati i funkcionalno transformirati prostore i programe mesne industrije, na način da se zadrže oblikovne cjelovitosti kompleksa uz uvažavanje prethodno dopuštenih manjih zahvata rekonstrukcije u svrhu nužnog održavanja građevina,

- obratiti osobitu pažnju na kontekst mikro i makroprostora, vizure iz/prema zoni kao i povijesnom značaju koje ovi prostori imaju,

- planirati željenu siluetu novoplaniranih zona, a zbog specifične topografije grada, pažljivo planirati tzv. 'petu fasadu' planiranih zahvata,

- planirati cijelo područje kao naglašeno pješačko područje, u dogradnji mreže prometnica osobitu pažnju potrebno je posvetiti planiranju i dimenzioniranju površina za pješake unutar prometnica, pješačkih ulica, trgova, javnih površina i drugo, a u dijelovima obuhvata uz Rječinu osobitu pažnju potrebno je obratiti kvalitetnom planiranju pješačkih šetnica, drvoreda i odmorišta uz obalu.

Programsko polazište za izradu Plana predstavlja GUP kojim se u kartografskom prikazu broj 1. područje obuhvata Plana određuje kao područje "Mješovite namjene – pretežito poslovne namjene (M2)", a u manjem obimu kao područje "Stambene namjene (S)", "Javne i društvene namjene (D)" planske oznake D8 – 19 i područje "Zaštitne zelene površine (Z)".

Na području namjene "Mješovita namjena – pretežito poslovna namjena (M2)" dozvoljena je rekonstrukcija postojeće i gradnja planirane građevine pretežito poslovne namjene, a pored poslovne građevine dozvoljava se gradnja stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine te gradnja građevina i uređenje površina za obavljanje javne i društvene

djelatnosti, sporta i rekreacije, poslovne djelatnosti (trgovačke i uslužne), ugostiteljske djelatnosti i hotela kao pratećih djelatnosti, koje količinom prometa, bukom i štetnim imisijama u zrak, vode i tlo ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Na ovom području namjene dozvoljava se gradnja i uređenje prometnica, parkirališta i garaža, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, javnih površina (ulica i trgova) te uređenje javnih zelenih površina.

Područje stambene namjene obuhvaća površine na kojima su postojeće i planirane građevine uglavnom stambene. Osim stambene građevine, unutar ove namjene dopušta se i gradnja građevina i uređenje površina za odvijanje javne i društvene djelatnosti, sporta i rekreacije, poslovne djelatnosti i to: trgovačke i uslužne djelatnosti, gradnje i uređenja hotela, prometnica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, parkirališta i garaža, javnih površina (ulice i trgovi) te uređenje pješačke i zelene površine.

Područje namjene "Javna i društvena namjena (D)" planske oznake D8-19 obuhvaća površine na kojima se postojeće i nove građevine planiraju za obavljanje upravne, pravosudne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske, visokoučilišne, kulturne, vjerske i športsko-rekreacijske djelatnosti. Na ovom području obuhvata dozvoljava se gradnja i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a ne dozvoljava se gradnja građevina za stambenu i poslovnu namjenu, osim kao pratećeg prostora.

Područje namjene "Zaštitne zelene površine (Z)" obuhvaća površine na kojima je dozvoljeno uređenje puteva, staza, šetnica, javne rasvjete, paviljona, manjih komunalnih građevina i rekreativnih sadržaja. Gradnja unutar zaštitnog zelenila ne dozvoljava se na klizištima, strminama, vodocrpilištima i slično.

VI. Stručne i katastarsko-topografske podloge Plana i način njihova pribavljanja

Članak 6.

Plan je potrebno izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- katastarskim i topografskim podlogama Državne geodetske uprave,
- konzervatorskoj podlozi sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra,
- idejnom projektu III. koridora za čvorište Školjić,
- idejnom projektom minimalne varijante gradnje nadvožnjaka željezničke pruge iznad

Vodovodne ulice,

- podlogama KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka,
- podlogama Hrvatske elektroprivrede, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektroprimorje Rijeka,
- podlogama HT– Hrvatske telekomunikacije d.d. Rijeka,
- drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 7. ove Odluke.

Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će Nositelj izrade Plana i Investitori sukladno Ugovoru o (su)financiranju izrade Plana.

VII. Popis tijela koja daju zahtjeve za izradu Plana i drugih sudionika koji sudjeluju u izradi Plana

Članak 7.

Popis tijela određenih propisima koja će davati zahtjeve iz područja svog djelokruga rada te ostalih sudionika koji će sudjelovati u izradi Plana utvrđuje se kako slijedi:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite,
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektroprimorje Rijeka,
- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka,
- Energo d.o.o. Rijeka,

- KD Čistoća d.o.o. Rijeka,
- HT – Hrvatske telekomunikacije d.d. Rijeka,
- Hrvatska agencija za telekomunikacije Zagreb,
- Hrvatske željeznice infrastruktura d.o.o., Služba za pregled tehničke dokumentacije, Zagreb,
- Hrvatske ceste d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje državnih cesta, Zagreb,
- Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, Rijeka,
- Rijeka promet d.d. Rijeka,
- upravna tijela Primorsko-goranske županije i Grada Rijeke.

VIII. Rokovi

Članak 8.

Za izradu Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Plana - rok od 60 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 6. i 7. ove Odluke,
 - za izradu Prijedloga Plana - rok od 40 dana od provedene prethodne rasprave,
 - za provođenje javne rasprave i javnog uvida u Prijedlog Plana – rok od 30 dana,
 - za izradu Nacrta konačnog prijedloga Plana - rok od 60 dana od provedene javne rasprave,
 - za izradu Konačnog prijedloga Plana - rok od 30 dana od isteka roka za dobivanje mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima.
- Rok za dostavu zahtjeva za izradu Plana za tijela iz članka 7. ove Odluke iznosi najviše 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

IX. Zabrane i ograničenja zahvata u prostoru

Članak 9.

Tijekom izrade i donošenja Plana nije dozvoljeno izdavanje akata na temelju kojih se mogu graditi nove građevine.

X. Izvori financiranja

Članak 10.

Izrada Plana financirat će se iz sredstava Proračuna Grada Rijeke i sredstava Investitora.

XI. Završna odredba

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.