



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Poglavarstvo

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog

UVOD

Prijedlog izrade detaljnog plana uređenja za dio područja uz Ulicu Franje Račkog iniciran je od strane tvrtke Protekt-prom d.o.o., koja je vlasnik kompleksa građevina poznatog pod nazivom "Autopromet".

Sukladno recentnim zakonskim rješenjima, Protekt-prom d.o.o. kao vlasnik nekretnina obratio se Gradu Rijeci, Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, te uputilo pismo namjere u vezi izradu plana užeg područja, kao i ponudu za sufinanciranje plana.

Navedena tvrtka planira na toj lokaciji izgraditi novi stambeno-poslovni sklop, sa slijedećom strukturom prostora:

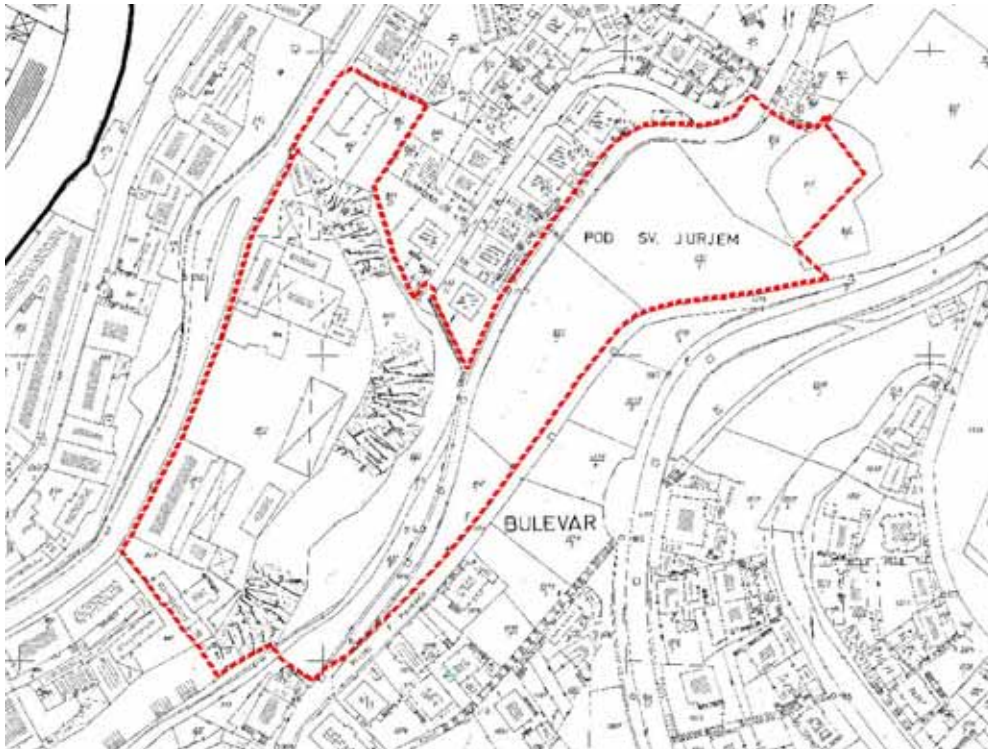
- u prizemljima građevina poslovni prostori trgovačke, uslužne, javne i druge namjene,
- iznad poslovnog prostora planira se izgradnja etaža sa stanovima visoke kvalitete,
- u podzemnim etažama garažni prostor sa približno 300-350 PM.

Stručna služba Odjela razmotrila je zahtjev te utvrdila da je zahtjev u skladu s odrednicama prostorno.-planske dokumentacije, te je s tog aspekta prijedlog ocijenjen prihvatljivim.

Kako je člankom 72. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke utvrđeno da se višestambena građevina gradi na temelju prostornog plana užeg područja sukladno uvjetima i smjernicama određenim GUPGR-om, ovim putem podnosi s Poglavarstvu Grada Rijeke prijedlog izrade detaljnog plana uređenja, kao odgovarajućeg plana užeg područja za navedeni zahvat.

PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA

Pored nekretnina u vlasništvu Protekt-prom d.o.o., predlaže se da se obuhvat Plana proširi na susjednu sjevernu površinu kako bi se mogao formirati kontinuirani nogostup s istočne strane Ulice Franje Račkog, te na dio padine Trsatskog brijega koji će nesumljivo biti angažiran za trasu uspinjače, a do južne granice DPU-a povijesne jezgre Trsat, kojim je u kontaktnom području granice Plana predviđena postaja uspinjače.



OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA

Postojeće stanje dijela područja uz Ulicu Franje Rački namjenom, stupnjem uređenja i izgrađenosti odstupa od koncepcije prostornog uređenja Grada Rijeke utvrđenom Prostornim planom uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) – u daljnjem tekstu: PPUGR i Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) - u daljnjem tekstu: GUP.

Veliki dio neizgrađenog područja koji se predlaže za izradu Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog (u daljnjem tekstu: Plana), čine strme padine s autohtonim raslinjem, odnosno prostor koji ostavlja sliku neuređenog rubnog područja grada, neadekvatno valoriziranog s obzirom na lokaciju u široj zoni centra Sušaka podno zaštićenih graditeljskih cjelina Trsata i Bulevarda na jednom od važnijih ulaza u grad. Izgrađeni dio prostora, smješten uz Ulicu Franje Račkog pod stjenovitim strmim usjekom i Ulicom Bošket, čine građevine i dvorišta gospodarskih sadržaja (autoservis, vulkanizacija guma i praonica vozila) odnosno prostor djelomično uređen i neadekvatno valoriziran unutar urbanog poteza ulice te građevne čestice stambenih zgrada, jedne veće koja je dio uličnog niza i dviju dvorišnih manjih zgrada, s pripadajućim dvorištima i gospodarskim građevinama.

Zadržavanjem gospodarskih sadržaja na ovoj lokaciji ne bi bilo moguće izbjeći povećanu razinu buke i drugi negativan utjecaj na okolinu, posebno na susjedne stambene zgrade te je takav način korištenja prostora u stambenom okruženju ocijenjen kao nepoželjan i neracionalan. Ovu lokaciju potrebno je oblikovno i funkcionalno integrirati u gradsku strukturu stambeno-poslovne namjene i pješački je povezati na centar Sušaka, Trsat, prostor uz Rječinu, Školjić i centar grada.

Prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a područje obuhvata Plana određuje se kao prostor mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) koji razumijeva površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito poslovne, a pored poslovne građevine dozvoljava se gradnja poslovno-stambene i stambeno-poslovne građevine te gradnja građevine i uređenje površine za obavljanje javne i društvene djelatnosti, sporta i rekreacije

te ugostiteljske djelatnosti i hotela kao prateće djelatnosti koje količinom prometa, bukom i štetnim imisijama u zrak, vode i tlo ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Na području iste 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.

Uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina u obuhvaćenom prostoru utvrđeni su urbanim pravilom broj 2 GUP-a koje se određuje za visokouređeno (visokokonsolidirano) gradsko područje Sušak oznake 1-7-2.2.

GUP-om je, u okviru planiranja prometnog sustava grada, kao dopuna sustava javnog prijevoza na potezu Ružičeva (Školjić) – Trsat predložena linija uspinjače. Uspinjača osim prometne funkcije predstavlja i svojevrsnu turističku atrakciju te ima znatne ekološke prednosti pred drugim vidovima prijevoza.

Uspinjača povezuje dolinu Rječine s Trsatom. Donja (polazna) postaja uspinjače, kako je do sada utvrđeno prostornim planovima, nalazi se u Ružičevoj ulici na prostoru do Tvornice papira, a gornja u blizini trsatske čitaonice. Sustav uspinjače podrazumjeva dvije kabine od kojih je svaka vezana za svoj kraj čeličnog užeta. Na trasi približne dužine 200 metara treba po cijeloj duljini izvesti dva paralelna kolosjeka, jer je to prekratka dionica za jednokolosječnu trasu sa mimoilaznicom. Na gornjoj postaji je motor, međutim glavni dio pogona obavlja gravitaciona sila silazne kabine.

Međutim, u odnosu na ovakav prijedlog moguće je usvojiti i drugačiju trasu i tehničko-tehnološko rješenje, ukoliko se pokaže da ima bolje prostorne, tehničke i ekonomske elemente. Iz tog razloga utvrđuj se potreba izrade studije trase uspinjače kao jedne od stručnih podloga za izradu Plana.

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.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve i programska polazišta:

- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju i rekonstrukciju građevina i uređenje površina unutar obuhvaćenog prostora,
- utvrditi optimalni sustav i trasu uspinjače/žičare kao dijela sustava javnog gradskog prijevoza na potezu Ružičeva ulica – Trsat ili Školjić – Trsat,
- površinu obuhvata Plana oblikovno i funkcionalno integrirati u gradsku strukturu i pješački povezati na centar Sušaka, Trsat, prostor uz Rječinu, Školjić i centar grada,
- utvrditi uvjete za rekonstrukciju dijela javne prometne površine Ulice Franje Račkog - državne ceste D404 i izgradnju priključka planirane garaže,
- zaštititi prirodne i stvorene vrijednosti u obuhvatu Plana, posebno u odnosu na zaštitu povijesnih gradskih cjelina Trsat i Bulevard,
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

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 stambenog bloka u Ulici Franje Račkog, 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.

Na sjednici 20. lipnja 2008. godine Poglavarstvo Grada Rijeke je utvrdilo Prijedlog odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog. Prijedlog odluke prosljeđuje se 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 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 _____ godine, donijelo je

ODLUKU

o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog

Članak 1.

Obveza izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja stambenog bloka u Ulici Franje Račkog (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 72. stavkom 1. podstavkom 1. i 308. stavkom 3. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07).

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,
- unapređenja stanja u okolišu ukidanjem gospodarskih sadržaja na lokaciji,
- oblikovnog i funkcionalnog integriranja područja obuhvata u gradsku strukturu stambeno-poslovne namjene i pješačkog povezivanja centra Sušaka, Trsata, prostora uz Rječinu, Školjića i centra grada,
- unapređenja sustava javnog gradskog prijevoza planiranjem i provjerom alternativne trase uspinjače/žičare na potezu Ružičeva ulica – Trsat ili Školjić – Trsat,
- poboljšanja prostornih, prometnih, infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima.

III. Obuhvat Plana

Članak 3.

Granica područja obuhvata Plana polazi od južne granice k.č. broj 843/8 i 843/9, spušta se sjeveroistočnom granicom k.č. broj 843/6, 843/5, 843/7 i sjeverozapadnom granicom k.č. broj 4370 preko koje prelazi i ide zapadnom granicom k.č. broj 832/5, 832/4, sjevernom granicom k.č. broj 832/3 te istočnom granicom k.č. broj 831/1 i 832/4, prelazi preko k.č. broj 1073, ide jugoistočnom granicom k.č. broj 1079/8, 832/5 i 832/7, južnom granicom k.č. broj 4370, sjevernom granicom k.č. broj 833 te se spušta i prelazi južnom granicom k.č. broj 843/5 i jugozapadnom granicom k.č. broj 862 do spoja s k.č. broj 4310/1 nakon čega se diže i teče istočnom granicom iste k.č. do polazne točke granice područja obuhvata Plana.

Katastarske čestice iz stavka 1. ovoga članka nalaze se unutar k.o. Sušak.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 2,2 ha.

IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 4.

Veliki dio neizgrađenog područja obuhvata Plana čine strme padine s autohtonim raslinjem odnosno prostor koji ostavlja sliku neuređenog rubnog područja grada, neadekvatno valoriziranog s obzirom na lokaciju u široj zoni centra Sušaka podno zaštićenih graditeljskih cjelina Trsata i Bulevarda na jednom od važnijih ulaza u grad. Izgrađeni dio prostora, smješten uz Ulicu Franje Račkog pod stjenovitim strmim usjekom i Ulicom Bošket, čine građevine i dvorišta gospodarskih sadržaja (autoservis, vulkanizacija guma i praonica vozila) odnosno prostor djelomično uređen i neadekvatno valoriziran unutar urbanog poteza ulice te građevne čestice stambenih zgrada i to jedne veće koja je dio uličnog niza i dviju dvorišnih manjih zgrada, s pripadajućim dvorištima i gospodarskim građevinama.

Područje obuhvata nalazi se uz gradske ulice te je opremljeno komunalnom infrastrukturom koja je izvedena u trupu tih ulica.

Prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a, područje obuhvata Plana određuje se kao prostor mješovite - pretežito poslovne namjene (M2), koji obuhvaća površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito poslovne, a pored poslovne građevine dozvoljava se gradnja poslovno-stambene i stambeno-poslovne građevine te gradnja građevine i uređenje površine za obavljanje javne i društvene djelatnosti, sporta i rekreacije te ugostiteljske djelatnosti i hotela kao prateće djelatnosti koje količinom prometa, bukom i štetnim imisijama u zrak, vode i tlo ne narušavaju kvalitetu stanovanja. Na području iste 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.

V. Ciljevi i programska polazišta Plana

Članak 5.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve i programska polazišta:

- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju i rekonstrukciju višestambenih građevina i uređenje površina unutar obuhvaćenog prostora,
- utvrditi optimalni sustav i trasu uspinjače/žičare kao dijela sustava javnog gradskog prijevoza na potezu Ružićeva ulica – Trsat ili Školjić – Trsat,
- oblikovno i funkcionalno integrirati površinu obuhvata Plana u gradsku strukturu i pješački povezati na centar Sušaka, Trsat, prostor uz Rječinu, Školjić i centar grada,
- utvrditi uvjete za rekonstrukciju dijela javne prometne površine Ulice Franje Račkog
- državne ceste D404 i gradnju priključka planirane garaže,
- zaštititi prirodne i stvorene vrijednosti u obuhvatu Plana, posebno u odnosu na zaštitu povijesnih gradskih cjelina Trsat i Bulevard,
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

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,
- podlogama KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka sa stanjem postojeće mreže,
- podlogama Hrvatske elektroprivrede, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka sa stanjem visokonaponske i niskonaponske mreže,

- podlogama HT– Hrvatske telekomunikacije d.d. Rijeka sa stanjem telekomunikacijskih mreža,
- studiji pješačkog prometa s idejnim rješenjem sustava i trasa uspinjače/žičare na potezu Ružičeva ulica – Trsat ili Školjić – Trsat,
- arhitektonskoj studiji za građevine planirane za izgradnju na zemljištu oznake k.č. 863/1, 864, 865 k.o. Sušak,
- drugim podlogama proizašlih iz zahtjeva tijela iz članka 7. ove Odluke.

Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će Nositelj izrade Plana i Investitor 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 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 20 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 osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.