



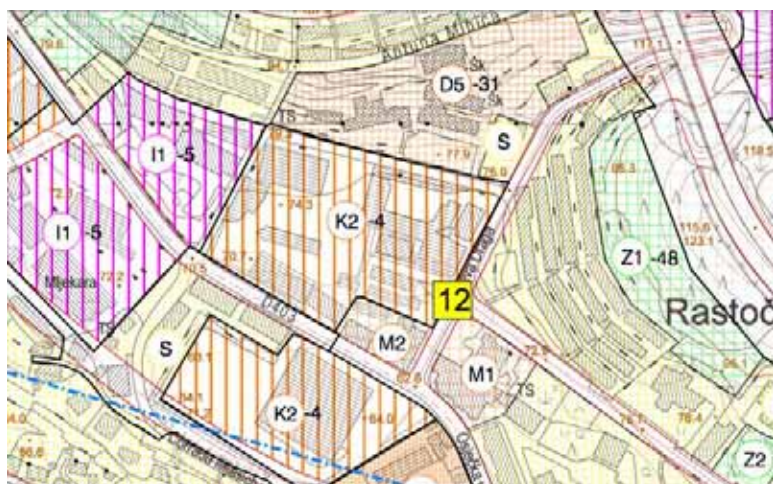
REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Poglavarstvo

O b r a z l o ž e n j e
Prijedloga odluke o izradi Detaljnog plana uređenja trgovačkog područja Rastočine

UVOD

Blok smješten između ulica: Osječke, Mihačeva draga i Antuna Mihića, tijekom proteklih desetak godina profilirao se kao prepoznatljivo trgovačko područje, pretežito orijentirano trgovini i servisiranju automobila, pa je takva, trgovačka, profilacija bloka potvrđena i donošenjem *Prostornog plana uređenja grada Rijeke* (Sl.N. 31/03, 26/05) - u daljnjem tekstu: PPUGR, odnosno *Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke* (Sl.N. 7/07.) - u daljnjem tekstu: GUP, unutar kojih se spomenuto područje utvrđuje pod nazivom *Trgovačko područje Rastočine*, planske oznake K2-4, kako je i prikazano u izvatku iz kartografskog prikaza broj 1. GUP-a, *Korištenje i namjena površina*.

Ipak, radi niza naslijeđenih okolnosti (stanje, namjena i način korištenja čestica), spomenuti prostor nije do kraja adekvatno oblikovan, urbanistički i oblikovno integriran u širi prostorni i funkcionalni kontekst, pa je stoga veći broj gospodarskih subjekata koji na tom području posluju inicirao izradu odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja izradom i provedbom kojeg bi se omogućili zahvati u prostoru kojima će se isti dovršiti u funkcionalnom i oblikovnom smislu te tako unaprijedilo poslovanje.



Sl.1. Namjena površina užeg područja Rastočina prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a, *Korištenje i namjena površina*

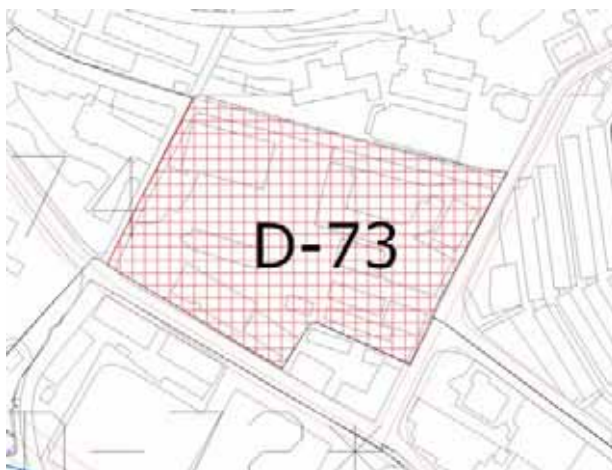
Člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) te glavom II. točkom 2b) podtočkom 6. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007. - 2011. godine ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 17/07) za opisano područje utvrđena je obveza izrade *detaljnog plana uređenja* za zahvate na navedenom području. U tom smislu, ovaj Odjel, kao stručna služba Grada Rijeke, razmotrila je inicijativu te utvrdila da

zahtjev u skladu s odrednicama prostorno-planske dokumentacije i u tom smislu prihvatljiv. Štoviše, u situaciji kada se na *istočnom rubu Rastočina predlaže izrada istovrsnog dokumenta prostornog uređenja, tj. Detaljnog plana uređenja stambenog područja Rastočine*, svakako je povoljno da se izrada oba detaljna plana integrira vremenski kako bi i sagledavanje zahtjeva prema prostoru i potencijalnih učinaka planiranih zahvata unutar njega, na odgovarajući način i integralno vrednovalo, posebno u svjetlu potreba građana šireg područja i korisnika postojećih i budućih sadržaja.

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-73, tj. područje izrade detaljnog plana uređenja u granicama sjevernog dijela planiranog trgovačkog područja K2-4.



Sl.1. 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 1,7 ha.

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Postojeće stanje dijela područja uz Osječku ulicu i Ulicu Mihačeva draga stupnjem uređenja i izgrađenosti odstupa od koncepcije prostornog uređenja Grada Rijeke utvrđenom *Prostornim planom uređenja grada Rijeke i Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke*.

Iako je Osječka ulica u cjelini posljednjih desetak godina značajno izmijenila svoju fizionomiju kroz proces otvaranja niza poslovnih sadržaja, na ovom dijelu prostora taj proces nije još dovršen, odnosno urbanistički i oblikovno cjelovito artikuliran. Veliki dio izgrađenog područja koji se predlaže za izradu Plana čine građevine i dvorišta gospodarskih i trgovačkih sadržaja, odnosno prostor djelomično uređen i neadekvatno valoriziran unutar urbanog poteza ulice te građevne čestice dviju stambenih zgrada, koje u značajnom dijelu tvore dio uličnog niza Osječke ulice i Ulice Mihačeva Draga, te jedne u unutrašnjosti bloka, s pripadajućim dvorištima i pomoćnim građevinama.

Novijim rekonstrukcijama djelomično je izmijenjeno pročelje bloka, ali na priloženim fotografijama vidljiv je sukob nove izgradnje i zatečenog stanja na lokacijama koje nisu rekonstruirane i koriste se u postojećem građevinskom stanju, a koji se naročito ističe kroz neuravnoteženost uličnog poteza bloka, posebno duž Osječke ulice.

Iz fotodokumentacije vidljivo je i da je unutrašnjost bloka danas u potpunosti karakterizirana parkirališnim i kolnim površinama, bez ikakve naznake *javnog prostora*, unatoč tome što je u unutrašnjosti i po obodu bloka zastupljena i stambena izgradnja, i unatoč činjenici da dio sadržaja koji već postoje (trgovački, uslužni) ima potencijal *funkcija mikrocentra*. Nažalost, u primjeru Rastočina te su funkcije prostorne disperzirane, a prostorna zastupljenost i prostorni potencijal nisu integrirani tako da su takve funkcije zadobile i svoju fizionomsku karakterizaciju.

PROČELJA BLOKA



UNUTRAŠNJOST BLOKA



POLAZIŠTA I CILJEVI UREDENJA

Kroz izradu Plana, tj. urbanističkim planiranje potrebno je omogućiti rekonstrukciju cijelog bloka omeđenog Osječkom ulicom, Ulicom Mihačeva Draga i Antuna Mihića, kako njegovog uličnog pročelja tako i unutrašnjosti, koja je danas u potpunosti namijenjena kolnom prometu.



Prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a, *Korištenje i namjena površina*, područje obuhvata Plana određuje se kao prostor gospodarske - poslovne - pretežito trgovačke namjene (K2-4) gdje se dozvoljava gradnja građevina i uređenje površina za trgovačku i drugu poslovnu djelatnost, a pored poslovnih, dozvoljava se gradnja ugostiteljskih građevina i građevina za zabavu i druge prateće djelatnosti.

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 na području namjene iz stavka 1. ovoga članka detaljno su određeni točkom 3.2.7.2.4.1. obrazloženja Tekstualnog dijela GUP-a.

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 uvjete za rekonstrukciju dijela javno prometne površine Osječke ulice, kao i Ulice Mihačeva Draga i Antuna Mihića,
- zaštititi stambenu izgradnju u obuhvatu Plana, posebno u odnosu na zaštitu od buke, te formiranja javnih prostora i uspostave pješačkih puteva
- 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 trgovačkog područja Rastočine, 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 trgovačkog područja Rastočine. 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), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007.-2011. ("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 _____ godine, donijelo je

ODLUKU

o izradi Detaljnog plana uređenja trgovačkog područja Rastočine

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja trgovačkog područja Rastočine

Članak 1.

Obveza izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja trgovačkog područja Rastočine (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) i glavom II. točkom 2b) podtočkom 6. 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 se Plan donosi 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 07/07) - u daljnjem tekstu: GUP,
- oblikovne i funkcionalne rekonstrukcije stambeno-poslovnog bloka,
- 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.

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.4. GUP-a kao prostor planske oznake D-73.

Plan obuhvaća građevinsko područje za izdvojenu namjenu koje je kartografskim prikazom broj 1. GUP-a utvrđeno kao dio površine planske oznake K2-4.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 17,00 ha.

IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 4.

Postojeće stanje dijela područja uz Osječku ulicu i Ulicu Mihačeva draga stupnjem uređenja i izgrađenosti odstupa od koncepcije prostornog uređenja Grada Rijeke utvrđenom PPUGR i GUP-om.

Osječka ulica u cjelini posljednjih je godina značajno izmjenila svoju fizionomiju kroz proces otvaranja niza poslovnih sadržaja, a na ovom dijelu prostora taj proces nije dovršen. Veliki dio izgrađenog područja koji se nalazi u obuhvatu Plana čine građevine i dvorišta gospodarskih i trgovačkih sadržaja, odnosno prostora djelomično uređenog i neadekvatno valoriziranog unutar urbanog poteza ulice.

Novijim rekonstrukcijama djelomično je izmjenjeno pročelje bloka, ali je vidljiv sukob nove gradnje i zatečenog stanja na lokacijama koje nisu rekonstruirane i koriste se u postojećem građevinskom stanju, što se naročito ističe kroz neuravnoteženost uličnog poteza bloka uz Osječku ulicu.

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 građevina i uređenje površina unutar obuhvaćenog prostora,
- utvrditi uvjete za rekonstrukciju dijela javno prometne površine Osječke ulice, Ulice Mihačeva draga i Ulice Antuna Mihića,
- zaštititi stambenu gradnju u obuhvatu Plana a poglavito u odnosu na zaštitu od buke te formirati javne prostore i uspostaviti pješačke puteve,
- 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 slijedećim stručnim podlogama:

- katastarskim i topografskim podlogama Državne geodetske uprave,
- konzervatorskoj podlozi sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra,
- građevinsko-prometnim projektom Osječke ulice s naglaskom na raskrižje s Ulicom Mihačeva draga, Jelićevom i Kresnikovom ulicom,
- 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,
- 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,
- OHrvatske 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.