



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 višestambenih građevina  
po Programu POS-a na Donjoj Drenovi**

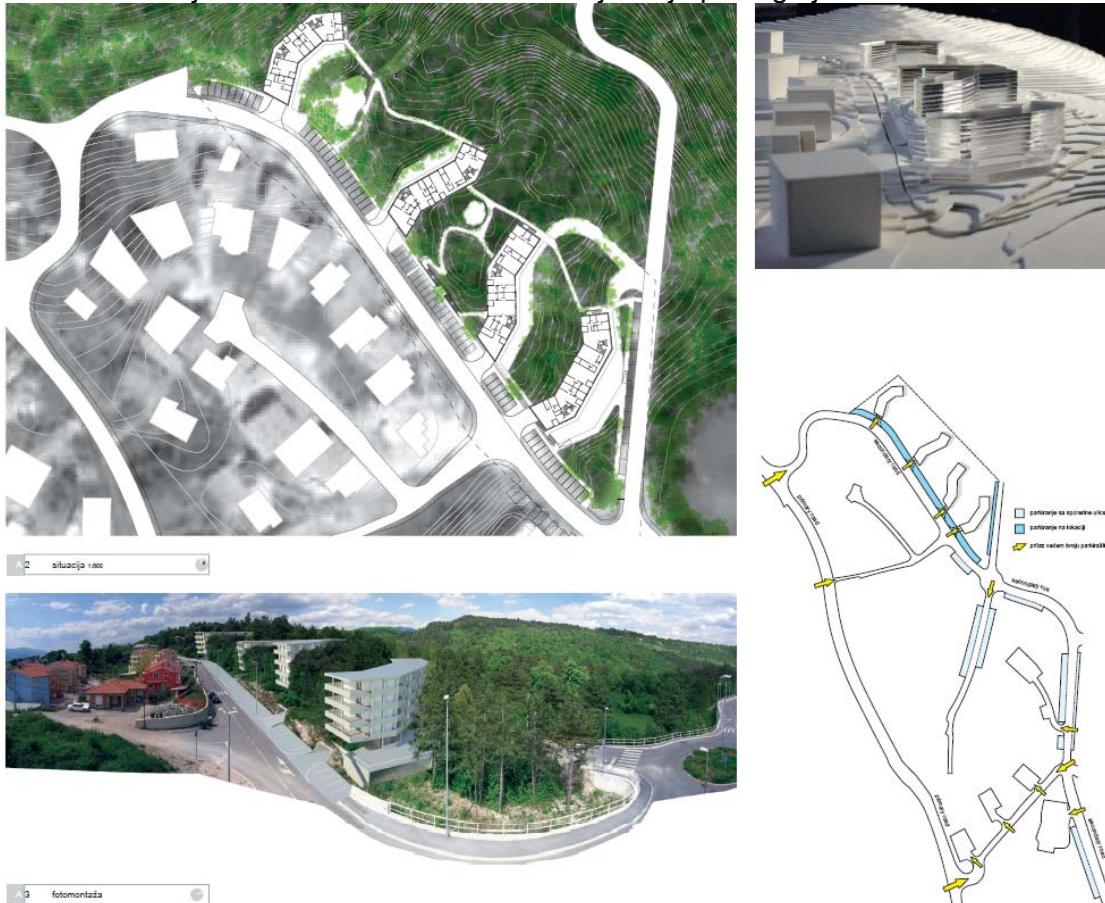
## 1. UVOD

Prijedlog izrade Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu poticane stanogradnje (u dalnjem tekstu: POS) na Donjoj Drenovi (u dalnjem tekstu: Plan) iniciran je od strane Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem (u dalnjem tekstu: Odjel), u suradnji s Agencijom za društveno poticajnu stanogradnju.

Područje Donje Drenove, u nastavku već realiziranog programa višestambene izgradnje za potrebe Sveučilišta, predviđeno za gradnju građevina po programu POS-a, samo je jedno u nizu područja koje Grad Rijeka realizira u suradnji s Agencijom za društveno poticajnu stanogradnju.

Da bi se dobilo kvalitetno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, u susradnji s Agencijom za društveno poticajnu stanogradnju grada Rijeke pripremio je projektni program i zadatak, te putem Društva arhitekata Rijeke proveo javni natječaj za urbanističko-arhitektonsko rješenje lokacije. Prvu nagradu dobila je Zoka Skorup iz Rijeke koja već duže vrijeme živi u SAD-u.

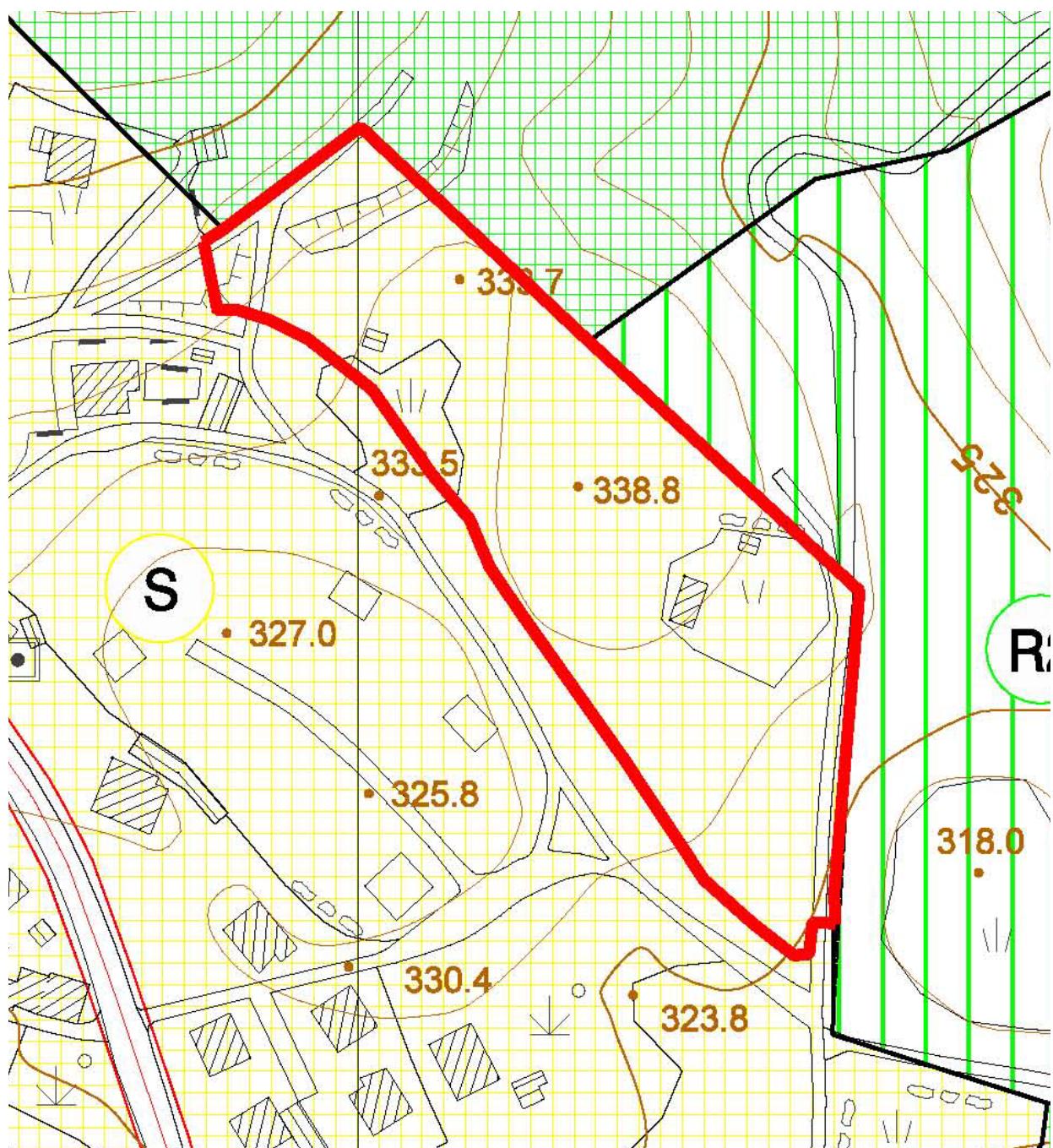
Izabrano idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje podloga je za izradu Plana.



Prvonagrađeni rad s oznakom "8", autorice Zoke Skorup

U skladu s uvjetima iz arhitektonskog natječaja, izabrano idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje formira novu višestambenu zonu prema programu društveno poticane stanogradnje namijenjenu izgradnji četiriju višestambenih građevina te povezuje zonu s postojećim područjem naselja Donja Drenova. Unutar višestambene zone planira se izgradnja 90 stambenih jedinica. Veličine stambenih jedinica utvrđene su Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova, koje je Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva donijelo na temelju Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01 i 82/04).

Kako je člankom 72. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeka ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) – u dalnjem tekstu: GUP, utvrđeno da se višestambene građevine grade na temelju prostornog plana užeg područja sukladno uvjetima i smjernicama određenim GUP-om, stručna služba Odjela ovim putem podnosi Poglavarstvu Grada Rijeke prijedlog izrade detaljnog plana uređenja, kao odgovarajućeg plana užeg područja za navedeni zahvat.



Izvod iz kartografskog prikaza "Korištenje i namjena prostora" GUP-a grada Rijeke s označenim obuhvatom Plana (SN PGŽ 7/07)

## 2. PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA

Područje izrade Plana obuhvaća neizgrađen prostor, smješten između nove stambene prometnice i vangradskog zaštitnog zelenila, zapadno od enklave višestambenih građevina područja izgrađenih u skladu s Detaljnim planom uređenja središta područja Drenova (SN PGŽ 26/02). Granica obuhvata Plana na jugozapadu teče dijelom sjeveroistočne granice obuhvata Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 26/02), na zapadu prolazi k.č. 2558/1 i zapadnim rubom k.č. broj 2559/1 te se na sjeveru spaja s granicom građevinskog područja oznake GP – 15 i područjem zaštićenog krajolika Sv. Katarina-Veli Vrh-Lubanj oznake ZK-G1, prolazi jugozapadnom granicom rekreacijske zone oznake R2-13 te se postajećom nerazvrstanom cestom koja vodi do starog drenovskog groblja na istoku spušta i ponovno spaja sjevernim rubom k.č. 2550/3 s granicom Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 1,06 ha.



Granica obuhvata

### 3. OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

*Veliki dio područja koji se predlaže za izradu Plana obuhvaća uglavnom neizgrađen prostor kojeg čini šuma pretežito visokog autohtonog raslinja. U centralnom dijelu područja Plana nalazi se močvarno stanište posebne flore i faune, koje će biti potrebno očuvati kao prirodni fenomen biotopa.*

*Izgrađeni dio prostora, smješten uz jugozapadni i jugoistočni rub Plana čini nova stambena prometnica, koja povezuje postojeće stambeno područje obiteljske izgradnje s centrom naselja i postojećom višestambenom zonom (za znanstvene novake), te dio postojeće stare ceste koja vodi do obližnjeg starog drenovskog groblja.*

*Nova stambena prometnica izvedena je djelomično prema Detaljnem planu uređenja središta područja Drenova (SN PGŽ 26/02). Zaustavljena je na rubu novoizgrađenog dijela obiteljske izgradnje, a na nju se vrlo jednostavno može priključiti predmetna novoplanirana višestambena zona. Prilikom izgradnje novoplaniranih višestambenih građevina bit će potrebno dovršiti stambenu prometnicu u njenom zapadnom dijelu i priključiti je na Drenovski put.*

*S obzirom da područje obuhvata čini uglavnom neizgrađeni prostor, unutar područja izrade Plana ne postoji nikakva mreža komunalne infrastrukture (voda, struja, i sl) osim u trupu nove stambene prometnice.*

*U dijelu istočno od Drenovskog puta nije izvedena javna kanalizacijska mreža, ali u neposrednoj blizini područja postoji izведен mješoviti kanalizacijski kolektor u trupu obližnje Ulice Ivana Žorža. Budući da nije izvedena kanalizacijska mreža sve postojeće građevine imaju riješenu odvodnju otpadnih voda sistemom pojedinačnih priključaka na zasebne trodijelne septičke jame.*

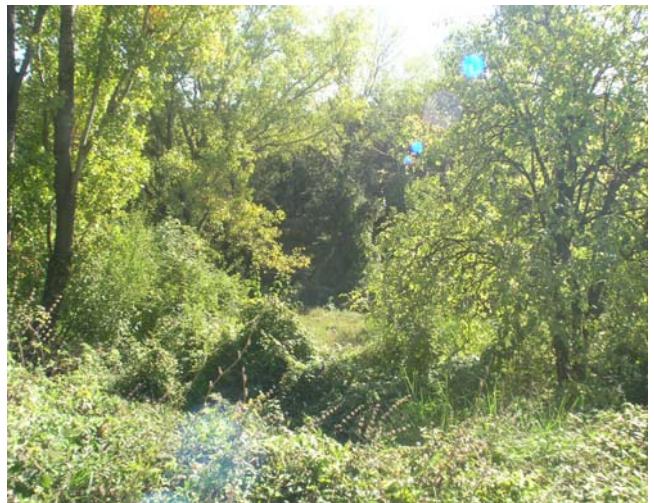
*U skoroj budućnosti, u trupu postojećeg Drenovskog puta bi trebao biti položen novi kanalizacijski kolektor koji bi trebao prihvatići odvodnju fekalnih voda u dijelu istočno od Drenovskog puta.*

*Unutar područja obuhvata nema izgrađenih trafostanica 10(20)/0,4 kV. Napajanje postojećih potrošača izvedeno je preko niskonaponske mreže iz tri trafostanice 10(20)/0,4kV : TS "Donja Drenova 1", TS "Donja Drenova 7" i TS "Donja Drenova 8" koje su smještene s jugozapadne strane Drenovskog puta. Kapaciteti trafostanica su ispunjeni do te mjere da nemaju rezervne snage za napajanje budućih potrošača. Sve tri stanice su podzemnim kabelima povezane na 10(20)kV mrežu trafostanice TS "Škurinje" iz koje je za područje Donje Drenove osigurano osnovno i rezervno napajanje.*

*U dijelu istočno od Drenovskog puta nema razvijene mreže plinoopskrbe.*



Pogled na buduću novoplaniranu zonu obuhvata



Fotodokumentacija postojećeg stanja

#### **4. POLAZIŠTA I CILJEVI**

Prema kartografskom prikazu broj 1. GUP-a, područje obuhvata Plana određuje se kao prostor stambene namjene (S) gdje se dozvoljava gradnja u pravilu stambene građevine. Na području iste namjene dozvoljava se gradnja i uređenje priključnih prometnica, parkirališta i garaža, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, javnih površina (ulica i trgova) te uređenje javnih zelenih površina.

Osnovno polazište za izradu Plana predstavlja prvonagrađeno natječajno rješenje autorice Zoke Skorup u kojem se formiraju četiri izduljene zgrade razlomljenih volumena kojim se postiže maksimalno očuvanje zatečenog te prožima zelenilo od sjevera sa izgrađenim urbanim tkivom prema jugu.

Primarni je cilj Plana u neizgrađenom prostoru, smještenom između nove stambene zone i vangradskog zaštitnog zelenila, formirati novu višestambenu zonu POS-ovih građevina te ju povezati s postojećim područjem naselja Donja Drenova, u skladu s Detaljnim planom uređenja središta područja Drenova (SN PGŽ 26/02).

Uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina na području Plana detaljno su navedeni u programskom zadatku arhitektonskog natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj drenovi.

Sve navedeno rezultira prijedlogom da se ovaj prostor planira izradom odgovarajućeg dokumenata prostornog uređenja, a potom u skladu s odredbama Plana i pristupi privođenoj namjeni.

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

1. Utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju višestambenih građevina (Uvjeti i način gradnje građevnih čestica i građevina);
2. Utvrditi uvjete za priključenje na javno prometnu površinu ( Uvjeti za planiranu prometnu infrastrukturu – pješak, kolni promet, promet u mirovanju);
3. Utvrditi uvjete za priključenje komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja, elektropskrba, plinoopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, kruti otpad i sl);
4. *Zaštiti prirodne vrijednosti u obuhvatu Plana, posebno močvarno stanište posebne flore i faune, koje će biti potrebno očuvati kao prirodni fenomen biotopa;*
5. 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 višestambenih građevina po programu POS-a , sadržaj koji 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 ugovaranja s Izrađivačem Plana te prikupljanja stručnih podloga za njegovu izradu.

**Prijedlog odluke o izradi Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi utvrdilo je Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici 10. prosinca 2008. godine 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) 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 održanoj \_\_\_\_\_ 2008. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o izradi Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina**  
**po programu POS-a na Donjoj Drenovi**

**I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi**

**Članak 1.**

Obveza izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja višestambenih građevina po programu POS-a na Donjoj Drenovi (u dalnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 72. stavkom 1. podstavkom 1. i člankom 308. stavkom 3. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeka ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 07/07) – u dalnjem tekstu: GUP.

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

Ovaj Plan izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" broj 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak i 163/04).

**II. Razlozi donošenja Plana**

**Članak 2.**

Ovaj Plan donosi se radi:

- utvrđivanja uvjeta za gradnju višestambenih građevina po programu POS-a,
- nastavka komunalnog opremanja područja centra Donje Drenove,
- valorizacije i zaštite močvarnog staništa posebne flore i faune,
- 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.**

Područje obuhvata Plana obuhvaća neizgrađeni prostor, smješten između novoizgrađene prometnice (ostale ulice) i vangradskog zaštitnog zelenila, zapadno od višestambenih POS-ovih građevina izgrađenih za potrebe Sveučilišta u Rijeci.

Granica obuhvata Plana na jugozapadu teče dijelom sjeveroistočne granice obuhvata Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 26/02), na zapadu prolazi k.č. 2558/1 i zapadnim rubom k.č. broj 2559/1 te se na sjeveru spaja s granicom građevinskog područja označke GP – 15 i područjem zaštićenog krajolika Sv. Katarina-Veli Vrh-Lubanj označke ZK-G1, prolazi jugozapadnom granicom rekreacijske zone označke R2-13 te se postajeći nerazvrstanom cestom koja vodi do starog drenovskog groblja na istoku spušta i ponovno spaja sjevernim rubom k.č. 2550/3 s granicom Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova.

Područje obuhvata Plana obuhvaća katastarske čestice u k.o. Drenova kako slijedi: dio 2550/1, dio 2551/1, 2552/1, 2553, dio 2502, dio 2558/1 i dio 2559/2.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 1,06 ha.

## **IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana**

### **Članak 4.**

Veliki dio područja Plana obuhvaća uglavnom neizgrađen prostor kojeg čini šuma pretežito visokog autohtonog raslinja. U centralnom dijelu područja obuhvata Plana nalazi se močvarno stanište posebne flore i faune koje je potrebno očuvati kao prirodni fenomen biotopa.

Izgrađeni dio prostora, smješten uz jugozapadnu i jugoistočnu granicu obuhvata Plana čini novoizgrađena prometnica (ostala ulica), koja povezuje postojeće stambeno područje obiteljske izgradnje s centrom naselja i postojećom višestambenom zonom te dio postojeće nerazvrstane ceste koja vodi do obližnjeg starog drenovskog groblja.

Područje obuhvata Plana čini uglavnom neizgrađeni prostor unutar kojeg ne postoji razvijena mreža komunalne infrastrukture. U trupu novoizgrađene prometnice (ostale ceste) nalazi se dio komunalne infrastrukture i to: elektroopskrba i vodoopskrba.

## **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 višestambenih građevina,
- utvrditi uvjete za priključenje višestambenih građevina na javno prometnu površinu,
- utvrditi uvjete za priključenje višestambenih građevina na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, plinoopskrba, telekomunikacijska infrastruktura, otpad i drugo),
  - zaštititi prirodne vrijednosti, a naročito močvarno stanište posebne flore i faune koje treba očuvati kao prirodni fenomen biotopa,
  - osigurati druge 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:

- prvonagrađenom radu na natječaju za idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje iz kolovoza 2008. godine,
- katastarskim i topografskim podlogama te digitalnom ortofoto snimku Državne geodetske uprave,
- 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., Regija 3 – zapad, lokacija Rijeka sa postojećim stanjem telekomunikacijskih mreža,
- drugim podlogama proizašlih iz zahtjeva tijela iz članka 7. ove Odluke.

Stručne podloge osigurat će Nositelj 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 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 Sektor za održavanje, Ispostava Rijeka, 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. Zagreb, Regija 3 – zapad, lokacija 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 dana pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 6. i 7. ove Odluke,
- za izradu Prijedloga Plana – rok od 60 dana od provedene prethodne rasprave,
- za izradu Nacrta Konačnog prijedloga Plana - rok od 50 dana od provedene javne rasprave,
- izrada Konačnog prijedloga Plana - u roku 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.

## **XI. Završna odredba**

### **Članak 11.**

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