



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,
ekologiju i gospodarenje zemljištem

KLASA: 350-01/10-03/14

URBROJ: 2170/01-01-30- 10-1

Rijeka, listopada 2010.

GRADONAČELNIKU
na razmatranje i utvrđivanje prijedloga

PREDMET: NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O IZRADI
DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENOG
PODRUČJA DRENOVA - BOK

Izradili:

Jasna Blažina, dipl.iur.

Eda Rumora, dipl.ing.arh.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.

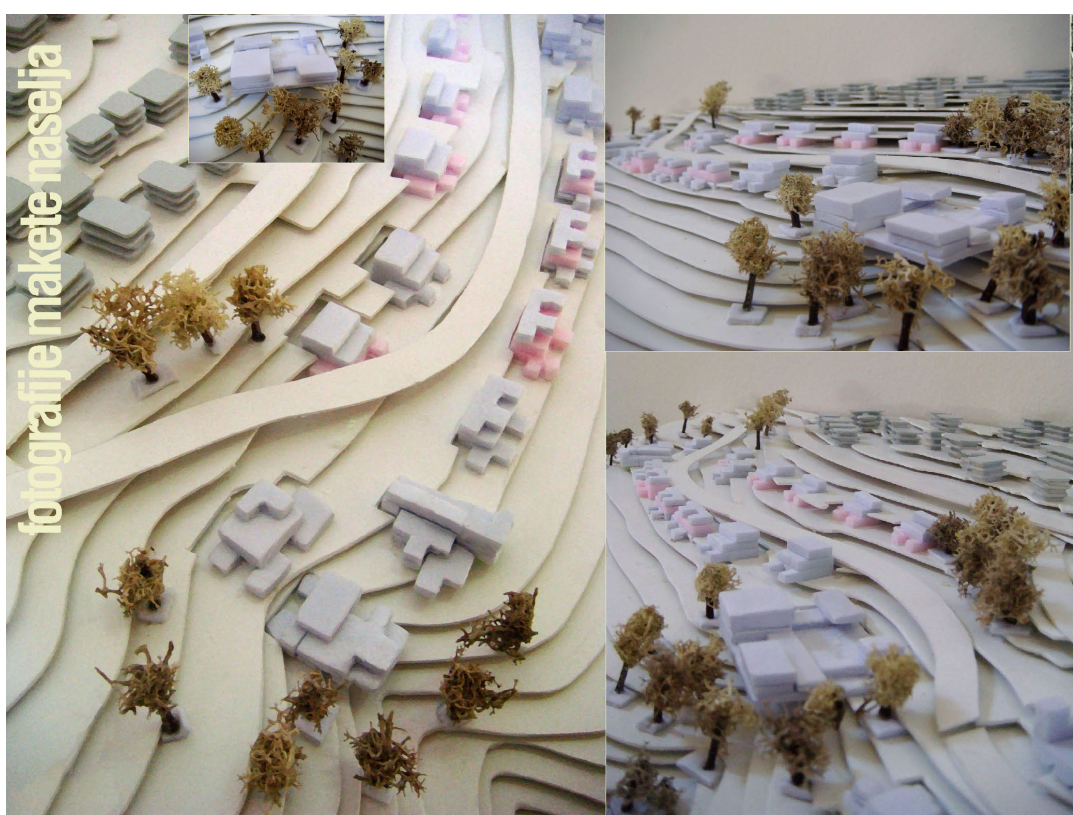


UVOD

Prijedlog izrade Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok odnosi se na najjužnije, rubno građevinsko područje Donje Drenove i u ukupnoj površini od oko 4.50 ha predstavlja jedan od najznačajnijih gradskih prostornih potencijala namijenjenih višeobiteljskoj izgradnji nešto većeg standarda stanovanja.

Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) - u daljnjem tekstu: GUP, definirana je obveza izrade detaljnog plan uređenja za opisano područje, planske oznake D-77.

Grupa vlasnika obratila se Gradu Rijeci Odjelu gradske uprve za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, sa zahtjevom da se pokrene izrada detaljnog plana uređenja za navedeno područje. Kao podloga za izradu Plana ponuđena je urbanističko-arhitektonska studija područja Bok (Plan 21 d.o.o., 2009./2010.).



Vizualizacija, Urbanističko-arhitektonska studija stambenog područja Bok

Stručna služba Odjela razmotrila je zahtjev upotpunjen i prethodnom urbanističko-arhitektonskom studijom, te utvrdila da je zahtjev u skladu s odrednicama prostorno-planske dokumentacije, pa je s tog aspekta prijedlog ocijenjen prihvatljivim i stoga ovim putem podnosi Gradonačelniku prijedlog izrade detaljnog plana uređenja, kao odgovarajućeg plana užeg područja za navedeni zahvat.

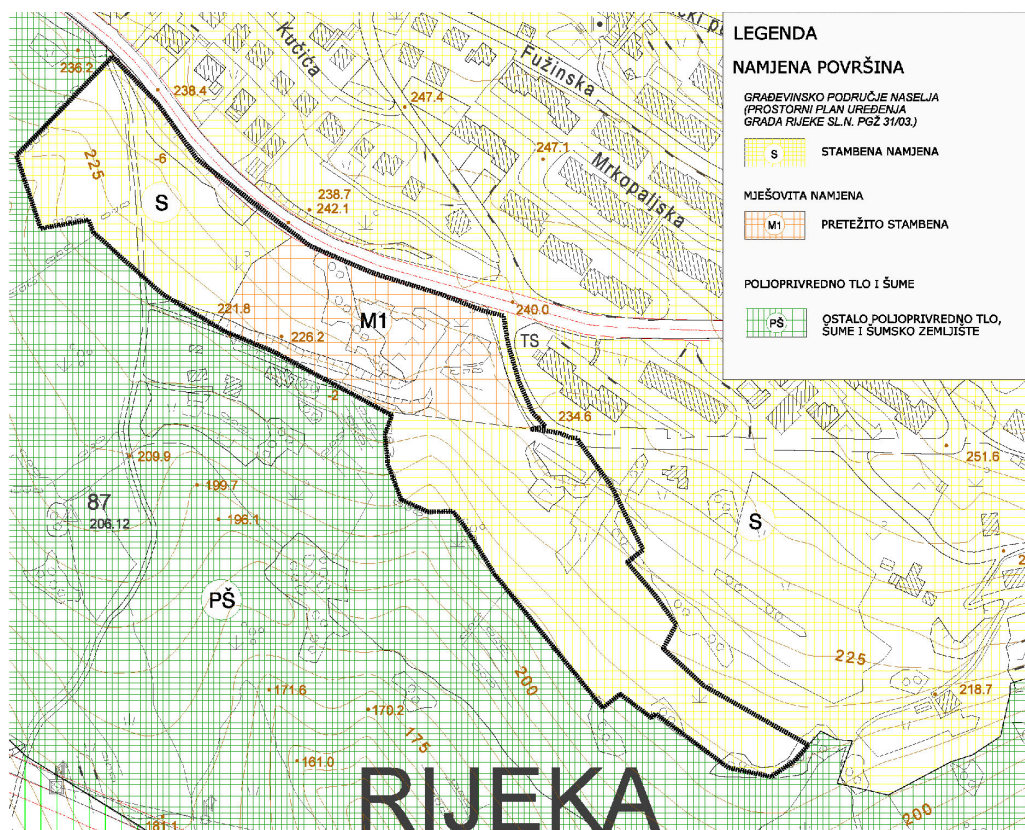
GUP-om je detaljnije utvrđena i namjena spomenutog područja i to: glavina područja utvrđena je za gradnju građevina stambene namjene, oznake S i mješovite-pretežito stambene namjene, oznake M1. U najvećem dijelu područje DPU-Bok namijenjeno je stambenoj namjeni, unutar koje je osim osnovne namjene moguće planirati i komplementarne poslovne, javne i društvene sadržaje te javni park ili igrališta, sve s ciljem upotpunjenja osnovnog programa.

Područje obuhvata detaljnog plana ukupne je površine oko 4,50 ha.



GRANICA OBUHVATA

Područje obuhvata planiranog DPU Bok (planska oznaka GUP-a D-77) najjužnije je rubno građevinsko područje Donje Drenove, ukupne površine od oko 4,50 ha.



Prikaz granice obuhvata DPU stambenog područja Drenova-Bok D-77 na katastarskoj podlozi, uključivo planska namjena prema GUP-u

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA

A/ POSTOJEĆE STANJE

Područje Boka danas je u najvećem dijelu, izuzev dva točkasta fragmenta u istočnom dijelu budućeg plana, posve neizgrađeno područje smješteno na blagim padinama okrenutim moru te područje sjajnih vizura prema Kvarneru, što ovu endemsku topografsku situaciju čini iznimno važnom planerskom i projektantskom premisom ne samo u detalju, već i u cijelom obuhvatu.

Planerski pristup projektu, pored svih ostalih parametara preuzetih iz Prostornog plana uređenja grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 31/03 i 26/05) – u daljnjem tekstu: PPUGR i GUP-a, temelji se ne samo na očuvanju postojećih vizura već i na njihovom dodatnom (morfološkom) naglašavanju i (tipološkom) inkorporiranju u arhitektonska i prometna rješenja.

Referentne točke konteksta pronađene su u relativno uspješnoj arhitekturi obližnjih nizova (izgrađenih 70-ih godina prošlog stoljeća) rješenje kojih je ekspresivno, tipološki i morfološki pretočeno u dvojni (ili samostojeću) tipologiju kaskadnog tipa.

Vegetacija unutar područja obuhvata vrlo je rijetka i ne predstavlja vrijednost koju je potrebno ugraditi u novu koncepciju.

Na području obuhvata nema registriranih ni evidentiranih kulturnih dobara.

B/ POLAZIŠTA

Programsko polazište za izradu Plana predstavlja GUP kojim se u kartografskom prikazu broj 1. područje obuhvata Plana određuje kao područje "Mješovite namjene – pretežito stambene namjene (M1) te " Stambene namjene (S)".

Područje "Mješovite namjene – pretežito stambene namjene (M1)" razumijeva površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene, a pored stambene građevine dozvoljava se gradnja stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine te gradnja građevina i uređenje površina za obavljanje javne i društvene djelatnosti, poslovne djelatnosti (trgovačke i uslužne) te sporta i rekreacije, 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.

U najvećem dijelu područje DPU-Bok namijenjeno je stambenoj namjeni, unutar koje je osim osnovne namjene moguće planirati i prateće poslovne, javne i društvene sadržaje, sve s ciljem upotpunjenja osnovnog programa.

Područje namjene "Stambena namjene (S)" podrazumijeva mogućnost gradnje višeobiteljskih građevina.

Pod višeobiteljskom građevinom podrazumijeva se građevina čija najveća građevinska (bruto) površina ne prelazi 600 m² u koju je uračunata površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici, čiji najveći dozvoljeni broj etaža iznosi podrum ili suteren i tri nadzemne etaže od kojih zadnja etaža može biti izvedena kao stambeno potkrovlje, a najveći dozvoljeni broj stanova iznosi osam stanova.

C/ CILJEVI UREĐENJA

Primarni cilj izrade detaljnog plana uređenja jest stvaranje planskih preduvjeta za pokretanje konsolidacije opisanog područja na način *planiranja i formiranja* novog, suvremenog gradskog naselja i postizanje visokog stupnja urbaniteta važnog za gradski identitet, kako kroz osmišljavanje javnog prostora, tako i kroz buduću namjenu i oblikovanje građevina.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- kroz osmišljavanje javnog prostora i buduću namjenu te oblikovanje građevina, potrebno je formirati novi suvremeni nastavak gradskog područja Drenova i postići visoki stupanj urbaniteta važan za gradski identitet,

- osigurati uvjete za gradnju stambene zone reprezentativne višeobiteljske gradnje najvišeg standarda stanovanja primjerene prostorne organizacije uklopljene u urbanu matricu grada,
- odgovarajućom planski propisanom procedurom potrebno je težiti oblikovnim rješenjima najveće kvalitete, u skladu s autohtonim prirodnim vrijednostima te primjerenim modernim arhitektonskim izrazom,
- u skladu s ciljanim standardom stanovanja potrebno je planirati i dimenzionirati sve prometnice, biciklističke staze, pješačke puteve i druge javne površine te sadržaje koji nadopunjuju stanovanje,
- sukladno opredijeljenju o organskom prožimanju arhitekture i prirode potrebno je planirati prodore zelenila kroz naseljeno područje kao i kontaktne zone građevina i okolnog prostora koji je u pojedinim dijelovima iznimne krajobrazne osobitosti,
- s ciljem postizanja oblikovne komponente šireg prostora te očuvanja kvalitetnih gradskih vizura, potrebno je definirati područja različitih tipologija,
- novu stambenu zonu potrebno je pješački kvalitetno povezati s kontaktnim zonama u svim smjerovima.

Planerski pristup projektu, pored svih ostalih parametara preuzetih iz PPUGR i GUP-a, temeljiti ne samo na očuvanju postojećih vizura već i na njihovom dodatnom (morfološkom) naglašavanju i (tipološkom) inkorporiranju u arhitektonska i prometna rješenja.

Temeljem odredbe članka 78. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* („Narodne novine“ broj 76/07 i 38/09), 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 jest Prijedlog Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova-Bok, 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,
- vrsta i način pribavljanja katastarskih planova i odgovarajućih posebnih geodetskih podloga,
- 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.

Temeljem svega navedenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

- 1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok, u predloženom tekstu.**
- 2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog Zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.**

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07 i 38/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj _____ godine, donijelo je

ODLUKU

o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok

Članak 1.

Obveza izrade i donošenja Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07) - u daljnjem tekstu: GUP.

Nositelj izrade Plana u ime Grada Rijeke je Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, 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 utvrđenih GUP-om,
- utvrđivanja uvjeta gradnje višeobiteljskih građevina,
- oblikovnog i funkcionalnog integriranja područja obuhvata Plana u gradsku strukturu formiranjem novog suvremenog gradskog područja,
- postizanja visokog stupnja urbaniteta područja obuhvata Plana važnog za gradski identitet i to kroz osmišljavanje javnog prostora te buduću namjenu površina i oblikovanje građevina.

III. Obuhvat Plana

Članak 3.

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.4. GUP-a, kao površina planske oznake D-77.

Plan obuhvaća dio građevinskog područja naselja koji je kartografskim prikazom broj 1. GUP-a utvrđen kao površina planske namjene oznake S i M1.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 4,50 ha.

IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 4.

Područje obuhvata Plana u najvećem je dijelu, osim u dva izdvojena područja u istočnom dijelu obuhvata Plana, posve neizgrađeno područje, smješteno na blagim padinama okrenutim

moru te područje sjajnih vizura prema Kvarneru, što ovu topografsku situaciju čini iznimno važnim planerskim i projektantskim polazištem u planiranju i projektiranju građevina i površina.

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih kulturnih dobara.

Veliki dio južnog rubnog neizgrađenog područja obuhvata Plana čine padine s autohtonim raslinjem.

Područje obuhvata Plana nije opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom.

V. Ciljevi i programska polazišta Plana

Članak 5.

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- kroz osmišljavanje javnog prostora i buduću namjenu te oblikovanje građevina, potrebno je formirati novi suvremeni nastavak gradskog područja Drenova i postići visoki stupanj urbaniteta važan za gradski identitet,

- osigurati uvjete za gradnju stambene zone reprezentativne višeobiteljske gradnje najvišeg standarda stanovanja primjerene prostorne organizacije uklopljene u urbanu matricu grada,

- odgovarajućom planski propisanom procedurom potrebno je težiti oblikovnim rješenjima najveće kvalitete, u skladu s autohtonim prirodnim vrijednostima te primjerenim modernim arhitektonskim izrazom,

- u skladu s ciljanim standardom stanovanja potrebno je planirati i dimenzionirati sve prometnice, biciklističke staze, pješačke puteve i druge javne površine te sadržaje koji nadopunjuju stanovanje,

- sukladno opredijeljenju o organskom prožimanju arhitekture i prirode, potrebno je planirati prodore zelenila kroz naseljeno područje kao i kontaktne zone građevina i okolnog prostora koji je u pojedinim dijelovima iznimne krajobrazne osobitosti,

- s ciljem postizanja oblikovne komponente šireg prostora te očuvanja kvalitetnih gradskih vizura, potrebno je definirati područja različitih tipologija,

- novu stambenu zonu potrebno je pješački kvalitetno povezati s kontaktnim zonama u svim smjerovima.

Članak 6.

Programsko polazište za izradu Plana predstavlja GUP, temeljem kojeg se u kartografskom prikazu broj 1. područje obuhvata Plana određuje kao područje stambene namjene i područje mješovite namjene – pretežito stambene namjene.

U najvećem dijelu, područje obuhvata Plana predstavlja područje stambene namjene unutar koje je, osim osnovne namjene, moguće planirati i prateće javne te društvene sadržaje.

Područje mješovite namjene – pretežito stambene namjene razumijeva površine na kojima se, uz stambenu građevinu, dozvoljava planiranje stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine, građevine i površine za obavljanje javne i društvene djelatnosti, poslovne djelatnosti (trgovačke i uslužne) te djelatnosti sporta i rekreacije odnosno djelatnosti i sadržaja koji količinom prometa, bukom i štetnim imisijama u zrak, vode i tlo ne narušavaju kvalitetu stanovanja.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se gradnja i uređenje prometnica, parkirališta i garaža, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, ulica i trgova te uređenje javnih zelenih površina.

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

Članak 7.

Plan je potrebno izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- katastarskim i topografskim podlogama 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. Zagreb, Regija 3 – zapad, lokacija Rijeka sa stanjem telekomunikacijskih mreža,
 - idejnim rješenjima prometnica u području obuhvata,
 - drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 8. 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 8.

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, inspekcijских i poslova civilne zaštite,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka,
- Državni zavod za zaštitu prirode,
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode,
- 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 9.

Za izradu Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Plana - rok od 60 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 7. i 8. ove Odluke,
- za izradu Prijedloga Plana - rok od 45 dana od provedene prethodne rasprave,
- 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 8. ove Odluke iznosi najviše 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

IX. Zabrane i ograničenja zahvata u prostoru

Članak 10.

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

Odredba stavka 1. ovoga članka važi najduže dvije godine od dana stupanja na snagu ove Odluke.

X. Izvori financiranja

Članak 11.

Izrada Plana financirat će se iz sredstava proračuna Grada Rijeke i sredstava investitora.

XI. Završna odredba

Članak 12.

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