

## **TOČKA 6.**

**Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana  
uređenja stambenog područja Martinkovac**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

Rijeka, 3. 07. 2012.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke  
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac**

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Martinkovac.***

**GRADONAČELNIK**

**mr.sc. Vojko OBERSNEL**



## O b r a z l o ž e n j e

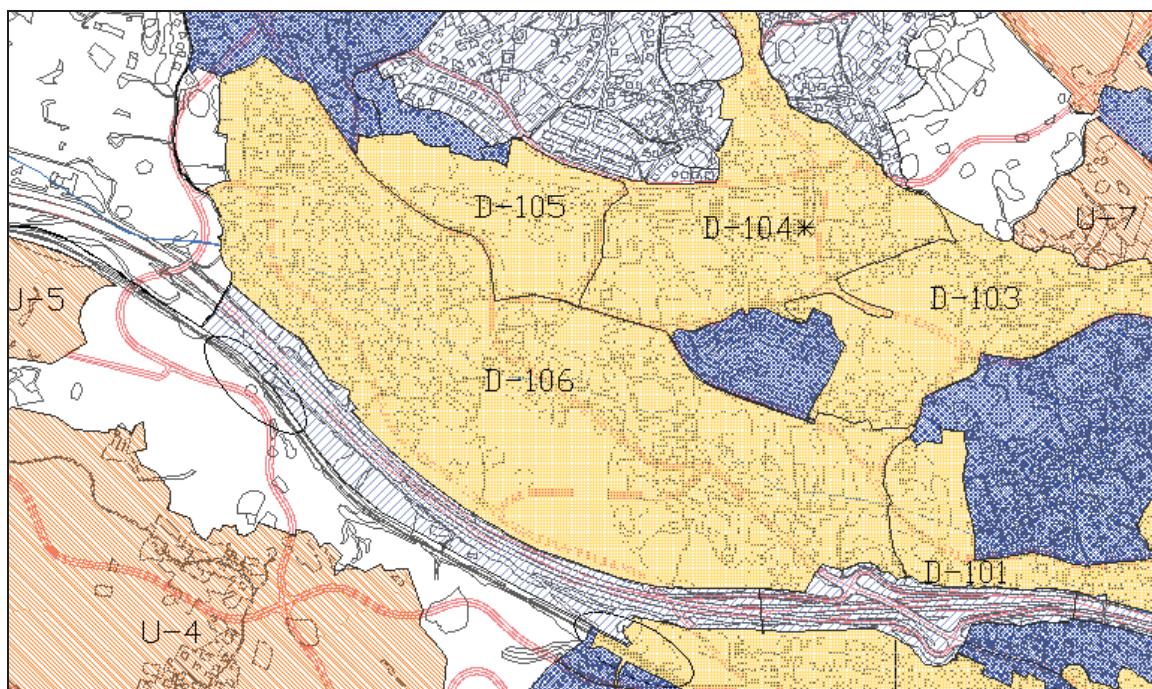
### Prijedloga odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac

#### 1. UVOD

Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 18/09) ( u daljnjem tekstu: Plan) donesen je 2009. godine za područje kojeg je obuhvat utvrđen Generalnim urbanističkim planom Grada Rijeke.

S obzirom na atraktivni položaj na području grada Rijeke i potencijalne prostorne mogućnosti donošenjem Plana istaknute su sljedeće mogućnosti uređenja prostora:

- urbana artikulacija neizgrađenog prostora radi organizacije novih stambenih zona različite tipologije gradnje,
- interpolacija obiteljskih, višeobiteljskih i poslovno-stambenih građevina unutar već izgrađenih stambenih i poslovnih zona,
- osiguranje kvalitetnih prometnih rješenja,
- osiguranje prostora za obavljanje javnih, društvenih i poslovnih djelatnosti na posebnim lokacijama ili u sklopu stambeno – poslovnih, poslovno – stambenih ili poslovnih građevina,
- izgradnja i uređenje javnog parka,
- osiguranje mogućnosti da se dio neizgrađenih i neuređenih površina u izgrađenom dijelu naselja planira kao prostor za odmor i rekreaciju stanovništva.



**SLIKA 1.** -Obuhvat Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac, planske oznake D-106, sukladno kartografskom prikazu broj 4.4. GUP-a grada Rijeke (SN 7/07) - Plan procedura

Od planiranih većih zahvata do danas nisu se stekli uvjeti potrebni za realizaciju zahvata. Razloga tome je više, a nalaze se u izrazitom poremećaju u potražnji na tržištu nekretnina, krizi nastaloj unutar brojnih gospodarskih područja, pa stoga i otežanoj mogućnosti formiranja planiranih građevnih čestica zbog složenih imovinsko-pravnih odnosa.

Međutim, upravo u cilju prevladavanja uočenih poteškoća, dio vlasnika značajnih površina namijenjenih izgradnji ocijenio je opravdanim pokrenuti programsku i urbanističku revalorizaciju postojećih rješenja te, poštujući odredbe krovnih prostornih planova Grada, tragati za novim rješenjima kao odgovorom na potencijalna tržišna kretanja.

Na navedenom području, velika površina neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu je GP Krk d.d., Martinkovac gradnja d.o.o. i Metida d.o.o. (u daljnjem tekstu: GP Krk i dr.). GP Krk i dr., kao grupa vlasnika, obratili su se Gradu Rijeci s prijedlogom za zamjenu nekretnina s Gradom Rijeka kako bi vlasnički zaokružili nekretnine i sa zahtjevom da se izvrši izmjena i dopuna planskih rješenja na nekretninama u njihovom vlasništvu. U tom cilju potpisano je i Pismo namjere realizacijom kojeg će se omogućiti i izgradnja oko 120 stanova po modelu POS-a na području Martinkovca.

Drugo područje na kojoj je izvršena analiza je lokacija na kojoj se nalazi poslovni kompleks proizvodno-servisnih pogona ELMEH G.I.U. - Gospodarsko interesno udruženje - Elektromehanika Marine d.o.o., Metalogradnje d.o.o. i Transadije d.d. (u stečaju) Rijeka (u daljnjem tekstu: ELMEH G.I.U.). Na njoj se nalazi poslovni kompleks s definiranom poslovnom - pretežno uslužnom namjenom. Namjera je vlasnika poslovnog kompleksa iseliti servisno-proizvodni pogon iz pretežno stambenog okruženja. U svrhu toga ELEMH G.I.U., kao grupa vlasnika, obratili su se Gradu Rijeci s prijedlogom za ciljanu izmjenu i dopunu Plana kojom se planira prenamijeniti kompleks u poslovnu - pretežito trgovačku namjenu ili u mješovitu – pretežito poslovnu namjenu.

Na sjevernoj strani poslovni kompleks proizvodno-servisnih pogona ELMEH G.I.U. graniči s poslovnom zonom trgovačkog društva Rijeka promet d.d.. Zbog planiranog dijela trase mjesne ulice OU7 (Ulica Bartola Kašića) bitno je otežana realizacija programa na vlasničkom dijelu Rijeka prometa d.d., gdje je planirana izgradnja poslovne zone odnosno struktura od četiri građevne čestice s izgradnjom građevina mješovite - pretežito poslovne namjene te javni park (Z1), kao i dvoetažna podzemna javna garaža s oko 400 parkirališnih mjesta. Rijeka promet d.d., kao vlasnik nekretnine također se obratio Gradu Rijeci zbog izmjena Plana s namjerom da se ciljanim izmjenama Plana dodatno optimiziraju uvjeti gradnje prometne mreže te izgradnje stambeno-poslovnih građevina.

Svi vlasnici zaključili su pojedinačno predugovore o izradi izmjena i dopuna navedenog Plana, te zaključili Sporazum o poslovnoj suradnji, o čemu je Odjel informiran na sastancima.

Člankom 136. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), predviđeno je da, ako se urbanistički plan uređenja ili detaljni plan uređenja donosi za zemljište u vlasništvu jedne ili više osoba koje u cijelosti financiraju njegovu izradu, ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta može ugovoriti da izrađivača tog plana odabiru i izravno plaćaju privatne osobe. U tu svrhu odabran je izrađivač izrade Izmjena i dopuna Plana Urbanistički studio Rijeka.

## **2. PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA PLANA**

Prijedlog obuhvata ciljanih Izmjena i dopuna Plana, dva funkcionalno i prostorno odvojena područja, prikazana su na slici broj 2. (unutar obuhvata Plana), gdje su područja izmjena i dopuna označena površinom obrubljenom plavom bojom.

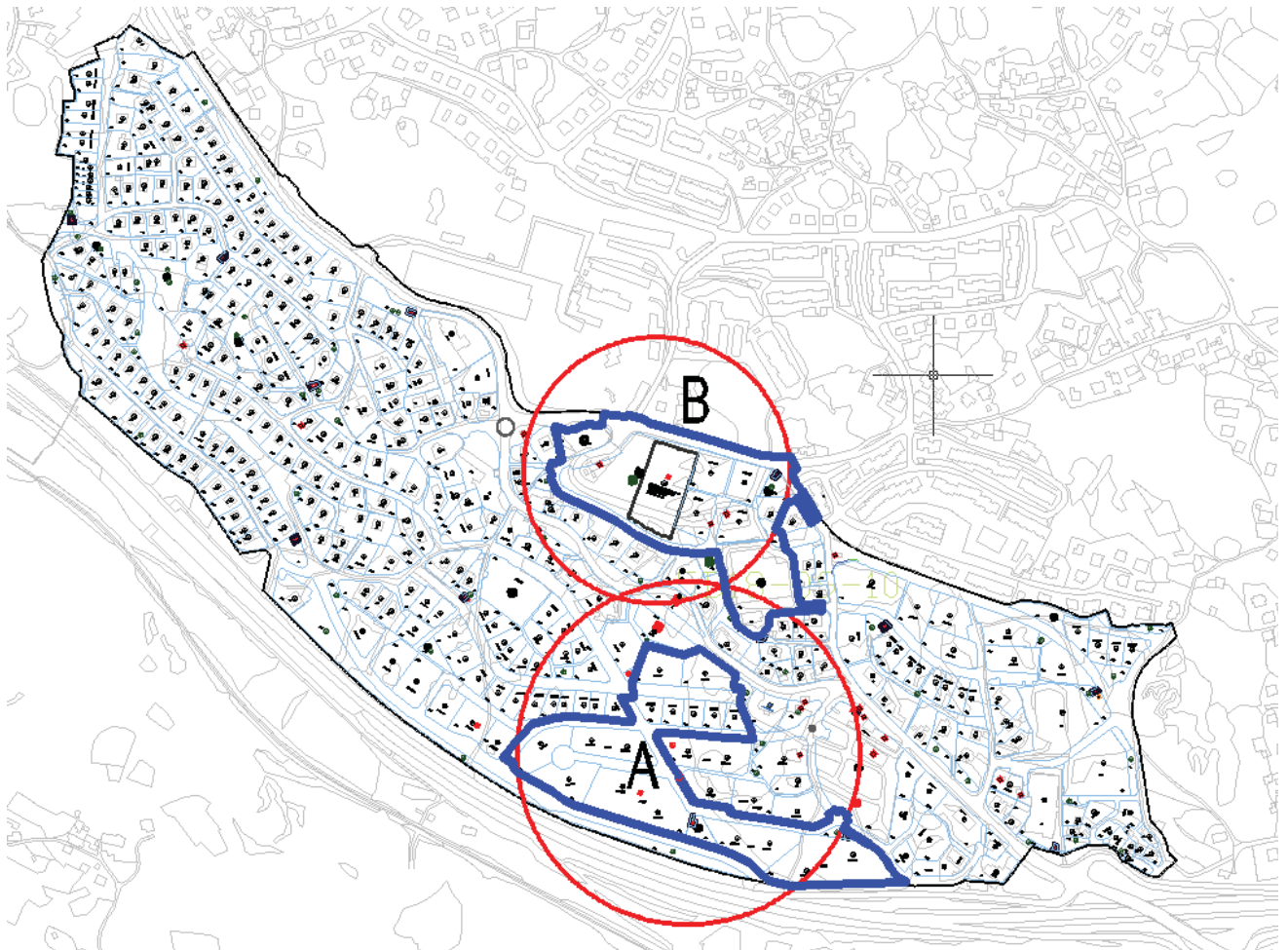
## Područje A

Područje A obuhvaća zemljište na kojem će, temeljem Pisma namjere, njegovi potpisnici tj. GP KRK d.d. i dr. i Grad Rijeka, regulirati imovinsko-pravne odnose na način kojim će se omogućiti formiranje građevnih čestica za izgradnju višestambenih i drugih građevina, prometnica i komunalne infrastrukture.

Površina obuhvata ciljane Izmjene i dopune Plana za Područje A iznosi 4,65 ha. Površina se sastoji od dvije odvojene, veće površine smještene sjeverno od riječke zaobilaznice (Zona 1) i manje površine smještene južno od državne ceste D304 (Zona 2), povezane stambenim ulicama.

Ciljane Izmjene i dopune Plana za Zonu 1 obuhvaćaju dio građevinskog područja naselja koji je kartografskim prikazom broj 1. Plana utvrđena kao površina na kojoj su planirane slijedeće namjene:

- stambena namjena (višestambena): građevne čestice oznake Dp-3, Dp-9, Dp-10,
- mješovita namjena (pretežito poslovna): građevne čestice oznake Dp-1, Dp-2 i Dp-4,
- rekreacijska namjena: građevna čestica oznake R-31,
- javna zelena površina (odmorište) građevne čestice oznake JZ-32 i JZ-33,
- prometnice i prometne površine: građevne čestice oznake dio SUII-b, OUVI-a, dio OUVI-b, dio OU8-a, OU9, PP9, KPRP 4,

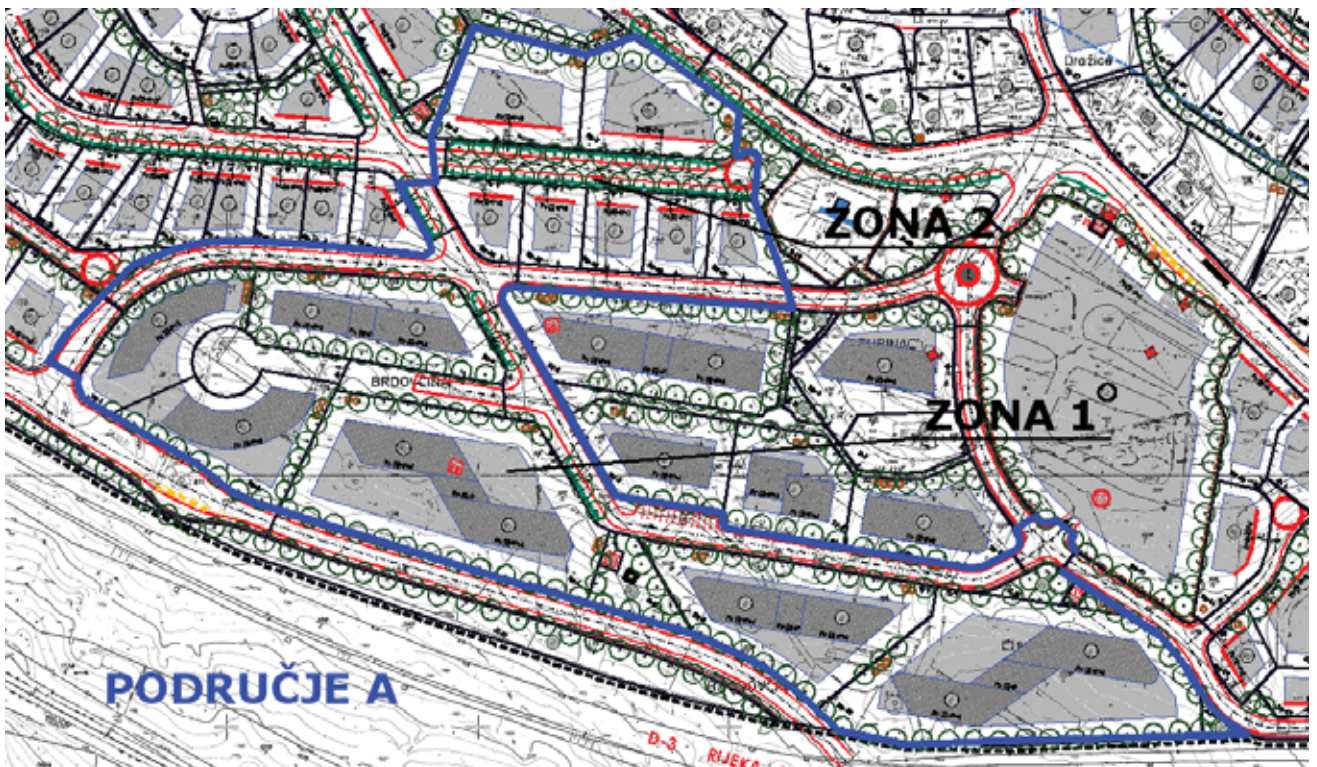


SLIKA 2. Prijedlog obuhvata ciljanih Izmjena i dopuna Plana Područja A i Područja B unutar važećeg Plana

Ciljana Izmjena i dopuna Plana za Zonu 2 obuhvaća dio građevinskog područje naselja koji je kartografskim prikazom broj 1. Plana utvrđena kao površina na kojoj su planirane slijedeće namjene:

- stambena namjena (višeobiteljska): građevne čestice oznake Bp-36 do Bp-40 te Bp-6,
- mješovita namjena (pretežito poslovna): građevna čestica oznake Bp-7 ,
- prometnice i javne površine na građevnim česticama planske oznake: dio OU10-a i OU11-b.

Zone 1 i 2 područja A definirane su sa sjeverne strane cestom Kastav – Rijeka (oznake GU V D-304), s južne strane riječkom obilaznicom (oznake D-3), s istočne strane lokacijom poslovne namjene-komunalno servisne (oznake K3-4) za planiranu izgradnju HEP-a i sa zapadne strane postojećom stambenom izgradnjom.



**SLIKA 3.** Prijedlog obuhvata ciljanih Izmjena i dopuna Plana **Područja A** označenih na kartografskom prikazu broj 1. Detaljne namjene površina važećeg Plana

## **Područje B**

Područje B obuhvaća funkcionalni poslovni kompleks proizvodno-servisnih pogona ELMEH G.I.U. (Zona 3) te funkcionalni kompleks trgovačkog društva Rijeka promet d.d. (Zona 4).

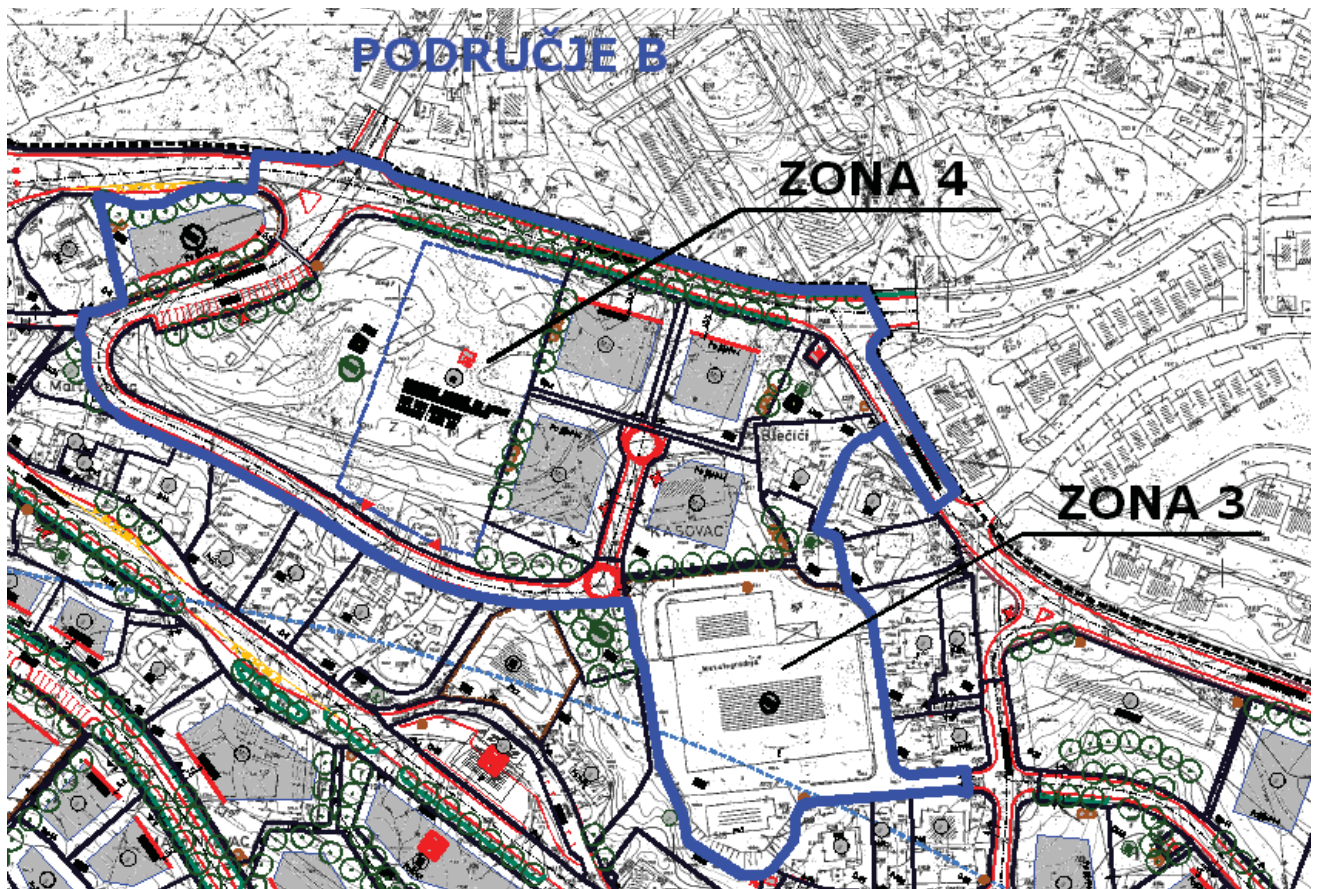
Površina obuhvata ciljane Izmjene i dopune Plana za Zonu 3 i Zonu 4 iznosi 4,15 ha.

Ciljane Izmjene i dopune Plana za Zonu 3 obuhvaća dio građevinskog područje naselja koji je kartografskim prikazom broj 1. Plana utvrđena kao površina na kojoj je planirana poslovna namjena-pretežito uslužna, planske oznake K1-7, unutar granica formirane građevinske čestice C-20.

Ciljana Izmjena i dopuna Plana za Zonu 4 obuhvaća dio građevinskog područje naselja koji je kartografskim prikazom broj 1. Plana utvrđena kao površina na kojoj su planirane slijedeće namjene:

- mješovita namjena (pretežito poslovna): građevne čestice oznake Cp-2, Cp-3, Cp-4 i Cp5,
- javna zelena površina (javni park) građevne čestice: JZ-35,
- javna zelena površina (dječje igralište) građevne čestice: JZ-39
- javna garaža ispod građevne čestice JZ-35
- javna i društvena namjena (zdrastvena): građevna čestica: Cp-1
- prometnice i prometne površine : građevne čestice oznake SUIII-a, SUIII-b, OU7, KPRP 2b, PP17, PP18.

Zona 4 nalazi se u okruženju mjesnih prometnica: SUIII-b (Ulica Miroslava Krleže), OU7 (Ulica Bartola Kašića) te OUV (Ulica Dobriše Cesarića).



SLIKA 4. Prijedlog obuhvata ciljanih Izmjena i dopuna Plana Područja B

Navedeni prostori su funkcionalno i prostorno povezani novopredloženim rješenjima te će se njihovi zahtjevi razmatrati kao jedinstveni u prostornom i planerskom smislu.

Ukupna površina predloženog obuhvata Izmjena i dopuna Plana iznosi 8,80 ha.

### **3. RAZLOZI ZA PRISTUPANJE CILJANOJ IZMJENI I DOPUNI PLANA**

Razlozi za pristupanje ciljanoj izmjeni i dopuni Plana su slijedeći:

#### **Područje A**

Izmjeni i dopuni Plana za područje A pristupa se radi stvaranja preduvjeta za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i time mogućnosti formiranja planiranih građevnih čestica u cilju izgradnje višestambenih građevina u morfološkom kontekstu koji će naglašenije valorizirati sjevernu frontu zaobilaznice kao potez urbaniteta. Ovakav konceptijski pristup opravdan je i u kontekstu ulaganja u opremanje područja prometnicama i komunalnom infrastrukturom koja, s obzirom na visinu ulaganja, nameće potrebu planiranja stambene izgradnje veće gustoće stanovanja.

U tom smislu, na pojedinim dijelovima područja koji su GUP-om označeni kao potezi urbaniteta uz riječku zaobilaznicu, ciljanom Izmjenom i dopunom Plana predlaže se planiranje stambeno-poslovnih građevina s tipologijom koja bi trebala svojim volumnim i oblikovnim odnosima stvarno doprinijeti urbanitetu tog djela grada.

Zaključno izmjeni i dopuni Plana za područje A se pristupa zbog:

- usklađenja oblika i veličina građevnih čestica za gradnju višestambenih i poslovno-stambenih građevina s topografskim karakteristikama (većim denivelacijama) predmetnog područja sve sa stanovišta međusobne interakcije, prilagodbe konfiguraciji terena u padu i osiguranja strujanja zraka te vizura prema moru i prirodnim uvjetima osunčanja,
- povećanja planirane katnosti građevina uz riječku obilaznicu u svrhu formiranja izraženijeg poteza urbaniteta gradnjom stambenih tornjeva,
- promjene tipologije pojedinih građevina radi efikasnijeg korištenja prostora.

#### **Područje B**

Izmjeni i dopuni Plana za područje B pristupa se iz dva razloga: s jedne strane, utvrđivanja urbanističkog rješenja i mogućnosti izgradnje na lokaciji kompleksa proizvodno-servisnih pogona ELMEH G.I.U koji se namjerava iseliti iz ovog područja, te s druge strane, optimizacije programskih i urbanističkih uvjeta izgradnje na lokaciji današnjeg Rijeka prometa d.d.

U prvom primjeru očita je osnova za redefiniranje važeće "poslovne namjene" i to na način da se "poslovna -pretežito uslužna namjena (planske oznake K1)" prenamjeni u primjereniju namjenu. Funkcionalno-morfološka transformacija Zone 3, podrazumijeva i prereregulaciju dijela mreže javne prometne infrastrukture u neposrednom okruženju; a sve u svrhu omogućavanja standardnog prometnog funkcioniranja.

Transformacija Zone 3 i dijela mreže javne prometne infrastrukture uvjetuje i uspostavljanje nove urbane matrice kompleksa Rijeka promet d.d. (Zona 4);

Razvojna strategija trgovačkog društva Rijeka promet d.d. i postojeći urbani koncept ovog dijela naselja osnova je za preispitivanje "poslovne namjene" Zone 4 i to na način detaljnije artikuliraju odnosi poslovne, stambene i druge namjene u novoplaniranim građevinama.

### **4. OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA**

Postojeće površine Područja A ciljanih Izmjena i dopuna Plana su u cijelosti neizgrađene, neopremljene prometnom i komunalnom infrastrukturom s nedostatkom javnih i društvenih sadržaja, javnih parkovnih i drugih uređenih javnih površina.

S obzirom da se radi o građevinskim česticama s naglašenim topografskim karakteristikama, većim denivelacijama, prilagođavanjem građevina konfiguraciji terena

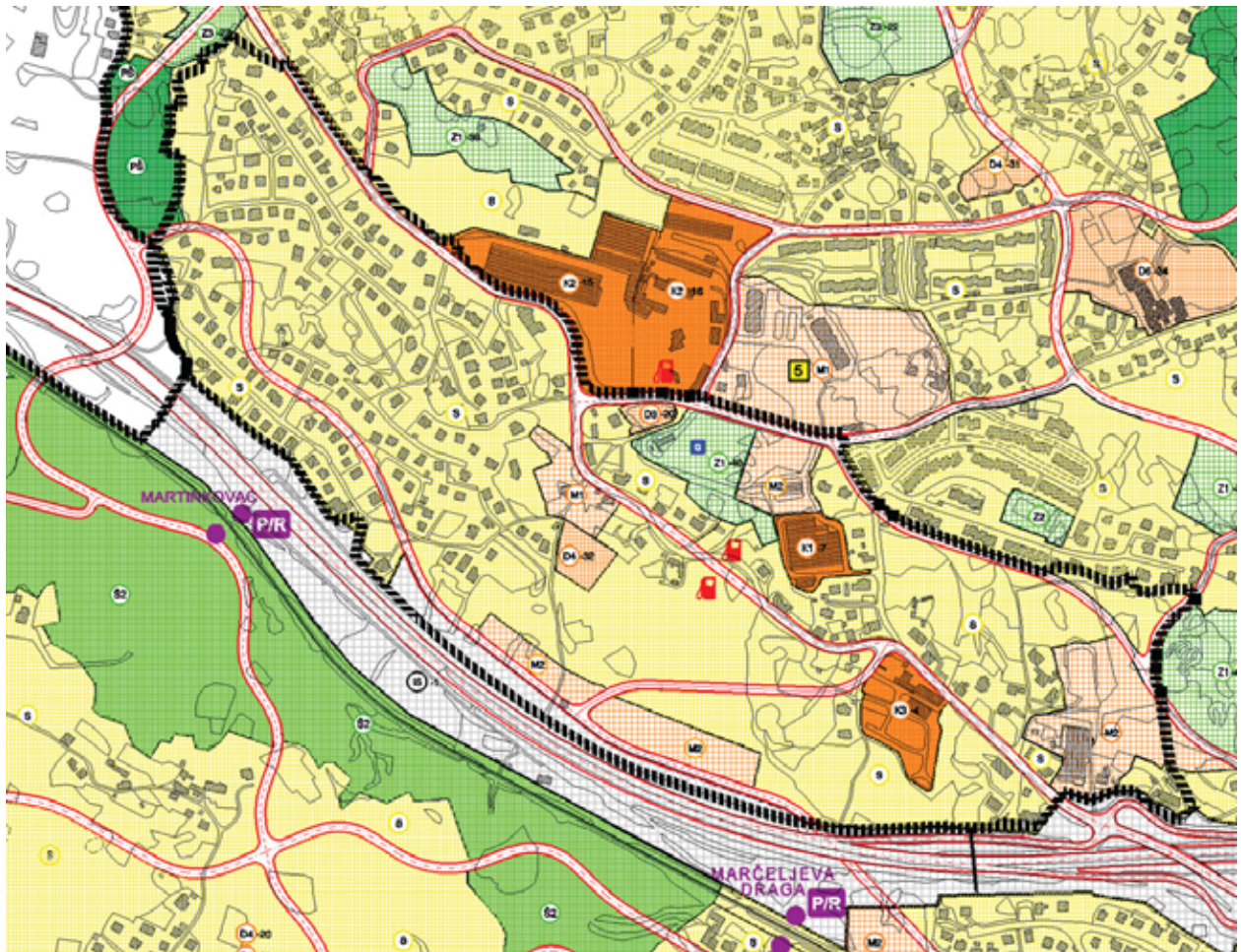


u padu i sl., s aspekta ekonomske opravdanosti izgradnje građevina potreba je za većim brojem uz racionalno korištenje zemljišta.

Unutar Područja B smješten je kompleks proizvodno-servisnih pogona, poslovne namjene. Poslovni kompleks je zaokružen na jedinstvenoj funkcionalnoj građevinskoj čestici s definiranom poslovnom namjenom - pretežno uslužnom. Kako kod izrade važećeg Plana nije bilo interesa vlasnika za prenamjenom prostora, planske odrednice ograničavaju integraciju novog sadržaja u funkcionalno-prostornu strukturu naselja, kako namjenski, tako prometno i morfološki. U slučaju iseljenja servisno-proizvodnih pogona iz pretežno stambenog okruženja nije moguće planirati gradnju naselju prihvatljivijeg sadržaja te se u tom smislu traži prihvatljivija namjena.

Sjeverno od kompleksa nalazi se poslovna zona trgovačkog društva Rijeka promet d.d. čija je realizacija programa otežana zbog imovinsko-pravno zahtjevne trase dijela mjesne ulice OU-7 (Ulica Bartola Kašića) gdje je planirana struktura od četiri građevinske čestice s izgradnjom građevina mješovite namjene – pretežito poslovne te javni park (Z1), kao i dvoetažna podzemna javna garaža s cca 400 parkirališnih mjesta. Urbanističko rješenje razmatranog područja ili otežava ili onemogućuje realizaciju planirane urbane matrice. Drugim riječima Plan u ovome dijelu potrebno je učiniti jednostavnijim za provedbu i iniciranje tržišnog interesa.

Izmjenama i dopunama Plana otkloniti će se ograničavajući elementi provedbe te omogućiti realizacija koncipiranih intervencija u prostoru.



**SLIKA 5.** – Izvod iz GUP-a grada Rijeke (SN 7/07) - Kartografski prikaz broj 1.– Korištenje i namjena površina

## 5. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

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

- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju građevina mješovite namjene – pretežito stambene – tipologije stambeno-poslovnih tornjeva na dijelu područja koji su označeni kao potezi urbaniteta u Zoni 1;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju građevina mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) u Zoni 1;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete potrebne za gradnju građevina mješovite namjene – pretežito stambene u Zoni 2;
- omogućiti transformaciju Zone 3, proizvodno-servisnog pogona Elmeh G.I.U., u sadržaj urbanog karaktera, uz uvažavanje odredbi GUP-a;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete za Zonu 3 potrebne za gradnju građevina poslovne namjene- pretežito trgovačke (K2) ili "mješovite namjene - pretežito poslovne (M2)", nakon iseljenja proizvodno-servisnih pogona iz građevinske čestice C-20;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete za prereguliranje dijela mreže javne prometne infrastrukture važne za priključenja građevina u Zoni 3 i Zoni 4 i njihovu integraciju u neposredno okruženje;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete za dio Zone 4 potrebne za gradnju građevina " mješovite namjene - pretežito stambene (M1)" namjene primjerene tipologije, nakon rekonponiranja urbane matrice i javne prometne infrastrukturne mreže;
- utvrditi prostorne i ostale uvjete za dio Zone 4 potrebne za gradnju građevina u obuhvatu javne zelene površine definirane namjene kao "javni park (Z1)", a nakon rekonponiranja urbane matrice pripadajućeg okruženja;
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

Programska polazišta Izmjena i dopuna Plana na području obuhvata, su:

- Prostorni plan uređenja Grada Rijeke («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 31/03 i 26/05);
- Generalni urbanistički plan Grada Rijeke («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 07/07);
- idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za gradnju građevina na području A,
- idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za gradnju građevina na području B.

## 6. PRAVNI OKVIR

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 ciljanih Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac, 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,
- izvore financiranja izrade i dr.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna 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 20 dana utvrditi svoje zahtjeve na koje će se kasnije u postupku donošenja Izmjena i dopuna Plana referirati u vidu izdavanja mišljenja na Nacrt konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana. Usporedno s donošenjem ove Odluke i pribavljanja zahtjeva nadležnih tijela može teći postupak ugovaranja s Izrađivačem i Investitorima Izmjena i dopuna Plana te prikupljanja stručnih podloga za njegovu izradu.

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_ 2012. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac**

#### **I. Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana**

##### **Članak 1.**

Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 18/09) stupio je na snagu Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac - u daljnjem tekstu: Plan.

Izrada Izmjena i dopuna Plana pokrenuta je na inicijativu sljedećih investitora: Građevinarstvo i proizvodnja Krk d.d., Martinkovac gradnja d.o.o. Rijeka, Metida d.o.o. Rijeka, Rijeka promet d.d. Rijeka i Gospodarskog interesnog udruženja ELMEH iz Rijeke.

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana utvrđena je člankom 26. i 81. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana u ime Grada Rijeke je Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, a odgovorna osoba je pročelnik Odjela.

#### **II. Razlozi izrade Izmjena i dopuna Plana**

##### **Članak 2.**

Izmjene i dopune Plana izrađuju se radi:

- prenamjene dijela područja u kojem je planirana poslovna namjena i njegovog integriranja u okolni urbani prostor,
- promjene namjene, tipologije i katnosti građevina planiranih uz riječku obilaznicu radi efikasnijeg korištenja prostora, ekonomske opravdanosti gradnje te formiranja izraženijeg poteza urbaniteta,
- usklađenja oblika i veličine građevnih čestica s topografskim karakteristikama, prometnom mrežom te zemljišno-knjižnim stanjem,
- izmjene dijela planirane javne prometne i infrastrukturne mreže.

#### **III. Obuhvat Izmjena i dopuna Plana**

##### **Članak 3.**

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana prikazan je u grafičkom prilogu koji se nalazi u pravitku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1.).

Grafičkim prilogom iz stavka 1. ovoga članka obuhvaćena su sljedeća područja:

- područje A, površine 4,65 ha, koje obuhvaća građevne čestice oznake: Dp-1, Dp-2, Dp-3, Dp-4, Dp-9, Dp-10, R-31, JZ-32, JZ-33, Bp-6, Bp-7, Bp-36, Bp-37, Bp-38, Bp-39, Bp-40, dio SUII-b, OUVI-a, dio OUVI-b, dio OU8-a, OU9, dio OU10-a, OU11-b, KPRP 4 i PP9,

- područje B, površine 4,15 ha, koje obuhvaća građevne čestice oznake: Cp-1, Cp-2, Cp-3, Cp-4, Cp-5, JZ-35, JZ-39, OU7, SUIII-a, SUIII-b, KPRP 2b, PP17 i PP18.

Ukupna površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana iznosi 8,80 ha.

#### **IV. Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana**

##### **Članak 4.**

Površine područja A u cijelosti su neizgrađene te neopremljene prometnom i komunalnom infrastrukturom, uz nedostatak javnih i društvenih sadržaja i površina.

U razdoblju od donošenja Plana, na području A nisu se stekli uvjeti za realizaciju Planom predviđenih zahvata, a razlog tome je neusklađenost zemljišno-knjižnog stanja unutar planiranih građevnih čestica, izrazite promjene u potražnji na tržištu nekretnina te pronalaženje novih rješenja u opremanju područja komunalnom infrastrukturom. Imovinsko-pravnim rješavanjem zemljišno-knjižnog stanja te provjerom optimalnosti programa nove gradnje, na kojem počiva izrada Izmjena i dopuna Plana, omogućit će se gradnja prometne i komunalne infrastrukture kao preduvjeta realizacije planiranih zahvata na tom području.

Površine područja A su površine naglašenih topografskih karakteristika i većih denivelacija te je Izmjenama i dopunama Plana potrebno građevne čestice i buduće građevine prilagoditi konfiguraciji terena u padu, a s aspekta ekonomske opravdanosti gradnje potrebno je ostvariti veću koncentraciju stanova uz racionalno korištenje zemljišta.

Unutar područja B nalazi se kompleks proizvodno-servisnih pogona poslovne namjene. Poslovni kompleks smješten je na jedinstvenoj funkcionalnoj građevnoj čestici poslovne - pretežito uslužne namjene. Planske odredbe ograničavaju integraciju predmetnog područja u funkcionalno-prostornu strukturu naselja namjenski, prometno i morfološki. U tom smislu potrebno je planirati prihvatljiviju namjenu i težiti iseljenju servisno-proizvodnih pogona iz pretežito stambenog okruženja.

Sjeverno od poslovnog kompleksa nalazi se poslovna zona trgovačkog društva Rijeka promet d.d. čija je realizacija programa gradnje otežana zbog zahtjevnosti imovinsko-pravnog rješavanja trase dijela mjesne ulice OU-7 (Ulica Bartola Kašića). Na predmetnom je području pored mjesne ulice planirana gradnja građevine mješovite – pretežito poslovne namjene, javni park (Z1) i dvoetažna podzemna javna garaža s oko 400 parkirališnih mjesta. Urbanistička rješenja tog područja i odredbe Plana potrebno je učiniti pogodnijim za realizaciju programa gradnje i urbanu transformaciju.

#### **V. Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana**

##### **Članak 5.**

Programska polazišta za izradu Izmjena i dopuna Plana predstavljaju prostorni planovi šireg područja i to: Prostorni plan uređenja grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 31/03 i 26/05) i Generalni urbanistički plan grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 7/07), idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za gradnju građevina na područjima A i B te suvremena arhitektonska i graditeljska praksa.

U sklopu izrade Izmjena i dopuna Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- otkloniti moguće ograničavajuće elemente provedbe Plana, omogućiti realizaciju investicijskih zahvata u prostoru te osigurati integraciju površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana u neposredno okruženje,
- utvrditi prostorne i ostale uvjete u cilju brže provedbe namjenske i tipološke transformacije područja A i namjenske transformacije dijela područja B uz uvažavanje odredbi prostornih planova šireg područja,
- planirati javne površine i sadržaje na građevnim česticama stambene i mješovite namjene,
- osigurati svrsishodnije korištenje prostora kroz izmjenu dijela javne prometne mreže,
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

## **VI. Stručne i katastarsko-topografske podloge Izmjena i dopuna Plana i način njihova pribavljanja**

### **Članak 6.**

Izmjene i dopune Plana potrebno je izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju za gradnju građevina na području A,
  - idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju za gradnju građevina na području B,
  - podlogama KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka sa stanjem postojeće mreže komunalne infrastrukture,
  - podlogama Hrvatske elektroprivrede, HEP-Operatora distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka sa stanjem visokonaponske i niskonaponske mreže,
  - podlogama Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije Zagreb sa postojećim stanjem mreža,
  - katastarsko-topografskoj podlozi te digitalnom ortofoto snimku Državne geodetske uprave,
  - drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 7. ove Odluke.
- Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će investitor i nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana sukladno ugovoru o financiranju izrade Izmjena i dopuna Plana.

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

### **Članak 7.**

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

- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava vodnoga gospodarstva, Zagreb,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka,
- Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Odsjek za poljoprivredu, šumarstvo, rudarstvo i vodoprivredu,
- 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,
- HT – Hrvatske telekomunikacije d.d. Zagreb, Regija 3 – zapad, lokacija Rijeka,
- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije Zagreb,
- upravna tijela Primorsko-goranske županije i Grada Rijeke.

## **VIII. Rokovi**

### **Članak 8.**

Za izradu Izmjena i dopuna Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 30 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 6. i 7. ove Odluke,

- za izradu Prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 20 dana od provedene prethodne rasprave,
  - za provođenje javne rasprave i javnog uvida u Prijedlog Izmjena i dopuna Plana – rok od 15 dana,
  - za izradu Nacrta konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 30 dana od provedene javne rasprave,
  - za izradu Konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 20 dana od isteka roka za dobivanje mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima.
- Rok za dostavu zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna Plana za tijela iz članka 7. ove Odluke iznosi najviše 20 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

## **IX. Izvori financiranja**

### **Članak 9.**

Izrada Izmjena i dopuna Plana financirat će se isključivo iz sredstava investitora.

## **X. Završne odredbe**

### **Članak 10.**

Privitak iz članka 3. stavka 1. ove Odluke nije predmetom objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

### **Članak 11.**

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

Privitak 1. Obuhvat Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac

