

**DETALJNI PLAN UREĐENJA
Područja "Benčić" u Rijeci**

Nositelj izrade: **GRAD RIJEKA**

Naziv elaborata: **DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ"**

Naručitelj: **RH, Primorsko-goranska županija
GRAD RIJEKA**

Izrađivač: **ARHITEKTONSKI FAKULTET U ZAGREBU
Kačićeva 26, 10000 Zagreb**

Voditelj plana: **Dario Gabrić, dipl.ing.arh.**

Radni tim: **Zrinka Radunić, dipl.ing.arh.
Emil Moguš, dipl.ing.arh.
Ivo Damjanić, dipl.ing.građ.
Mr.sc. Ivana Fistanić, dig
Lena Grgić, dipl.ing.el.
Stela Pekas, dipl.ing.str.**

Predstojnik: **prof. Veljko Oluić, dipl.ing.arh.**

Split, listopad 2006.

SADRŽAJ PLANA

1. Registracija pravne osobe
2. Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (Klasa: 350-02/06-04/118, Ur. br.: 531-06-06-4, od 28. srpnja 2006.)
3. Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja područja "Benčić"
(Klasa: _____, Ur.br. _____, od _____)

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu Plana
- 1.1.1 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
- 1.1.2 Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
- 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2. Detaljna namjena površina
- 2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
- 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.3.1 Prometna i ulična mreža
- 2.3.2 Vodoopskrbna mreža
- 2.3.3 Kanalizacijska mreža
- 2.3.4 Elektroopskrba i javna rasvjeta
- 2.3.5 Telekomunikacijska mreža
- 2.3.6 Opskrba plinom i toplinskom energijom
- 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
- 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
- 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica
- 2.2. Veličina i površina građevina
- 2.3. Namjena građevina
- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5. Oblikovanje građevina
- 2.6. Uređenje građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže
- 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja
- 3.1.2. Javne garaže
- 3.1.3. Trgovi i pješačke površine
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale telekomunikacijske mreže
- 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- 9.1. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B. GRAFIČKI DIO PLANA

1. Detaljna namjena površina
 - 1a. Detaljna namjena površina-nivo +4,70 M 1:1000
 - 1b. Detaljna namjena površina-nivo +2,20 M 1:1000

2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2a-1. Prometna mreža M 1:1000
 - 2a-2. Prometna mreža-servisni i interventni pristupi M 1:1000
 - 2a.3. Prometna mreža-prijedlog regulacije prometa M 1:1000
 - 2b. Vodoopskrbna mreža M 1:1000
 - 2c. Kanalizacijska mreža M 1:1000
 - 2d. Telekomunikacijska mreža M 1:1000
 - 2e. Elektroopskrbna mreža i javna rasvjeta M 1:1000
 - 2f. Opskrba plinom M 1:1000

3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3a. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina M 1:1000
 - 3b. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-valorizacija M 1:1000
 - 3c. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-režim zaštite M 1:1000

4. Uvjeti gradnje
 - 4a. Uvjeti gradnje-visine, broj etaža i građevni pravci M 1:1000
 - 4b. Uvjeti gradnje-građevne čestice i regulacijski pravci M 1:1000

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

I. OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1 ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

1.1.1 Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Obuhvat Detaljnog plana uređenja kompleksa Rikard Benčić ima oko 36.650 m² odnosno 3,665 ha.

Granica obuhvata Plana u cijelosti se nalazi u zaštićenom obalnom području mora (u daljnjem tekstu ZOP). Namjene, te svi uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina građevnih čestica su, kao i namjene i uvjeti gradnje i uređenja svih građevnih čestica unutar obuhvata Plana, u skladu s Uredbom o uređenju i zaštiti obalnog područja mora N.N.128/04.

Granice obuhvata Detaljnog plana uređenja kompleksa Rikard Benčić prikazane su na svim grafičkim priložima i određene sljedećim granicama :

- zapadnu granicu definira rub istočnog pločnika ulice N. Tesle,
- sjevernu granicu definira rub sjevernog pločnika ulice V.C. Emina,
- istočna granicu definira rub istočnog pločnika ulice A. Manzonija, a
- južna granica definirana je rubom sjevernog pločnika ulice P.Krešimira.

Sve navedene prometnice su dio sustava gradskih prometnica.

Detaljni plan izrađen je na osnovi prvonagrađenog natječajnog rada na državnom urbanističkom natječaju i na osnovu Detaljnog programa sadržaja, zahvata i izgradnje kompleksa Rikard Benčić.

Prostor obuhvaćen granicom obuhvata je teren u blagom nagibu i nalazi se u depresiji u odnosu na prometnice koje ga ograničavaju sa zapadne, sjeverne i istočne strane. U smjeru sjever-jug teren pada za 3,90m, tj. približno s kote 6,10 m.n.m. do kote 2,30 m.n.m. u duljini od oko 190 m, što u smjeru sjever-jug daje približni nagib terena od oko 2,0%. U smjeru istok-zapad morfologija terena je manje izražena i teren je u tom smjeru gotovo ravan. Prometnice koje ograničavaju prostor unutar granice obuhvata su više u odnosu na sam prostor obuhvata , tako da je pločnik na križanju ul. N. Tesla i V.C. Emina na sjeveo-zapadnom rubu granice na koti 6,10 m.n.m. odnosno viši od prostora kompleksa za cca. 2,60 m. Idući od sjevera prema jugu visinska razlika između obodnih prometnica i prostora unutar kompleksa R. Benčić se smanjuje tako da na južnoj strani paralelno s ulicom P.Krešimira visinska razlika nestaje, odnosno cijela se južna fronta prostora obuhvaćenog planom nalazi na visini približno 2,55 što je jednako visini pločnika uz Krešimirovu ulicu.

1.1.1.1 Elementi urbaniteta

Prostornim planom Grada Rijeke područje obuhvata svrstano je u prostornu cjelinu PC-1, Gradsko područje GP-4 od Mlake do Piramide (PPU Grada Rijeke, točka 3.1.2.2.), odnosno područje gradskog centra sa središnjim funkcijama grada i prepoznatljivim i već profiliranim ili prostorima u procesu profilacije. Činjenica da se radi o vrlo dragocjenom gradskom prostoru, nalaže potrebu racionalnog i studioznog planiranja i određivanja novih namjena i sadržaja. Obzirom na vrijednu graditeljsku baštinu, posebno ex upravnu tvorničku zgradu, te specifičnu industrijsku strukturu, potrebno je posebnu pažnju posvetiti rekonstrukciji i sanaciji pojedinih zgrada unutar ove strukture, ali na način koji će prostoru prvenstveno dati suvremen karkakter i otvoriti ga.

Lokacija bivšeg tvorničkog kompleksa koja je u vrijeme svog nastanka imala puno opravdanje i koristila sve prednosti morskog transporta, danas se nalazi u najfrekventnijem dijelu grada, odnosno njegovog užeg centra, u sjecištu postojećih i budućih prometnih struktura.

Urbani prostor bivše tvornice omeđen je s četiri prometnice koje čine obodni prsten na kojem se susreću dva glavna longitudinalna prometna koridora, povezana poprečnim prometnicama u smjeru sjever-jug.

Sa južne strane tog prostora, kojeg razdvaja Krešimirova ulica, smješten je Trg kralja Tomislava, koji objedinjen sa ranije spomenutim prometnim prstenom, tvori jedinstvenu prometnu mrežu u okviru ovog prostora.

Sam kompleks tvornice iznikao je na planski isparceliranom području nekadašnjih brajdi. Upravna je tvornička zgrada, zajedno sa kasnije sagrađenim "H" objektom, regulirala blokovsku izgradnju južnog dijela lokacije. To se ne može reći i za kasnije građevinske intervencije, poglavito za lokaciju "T" građevine. Središnji prostor tvorničkog kompleksa čine izduženi skladišni paviljoni, kotlovnica i određeni broj građevina privremenog karaktera. Karakteristika kompleksa svakako je i visoki tvornički zid koji tvornički prostor zaklanja od očiju javnosti i kojeg je potrebno ukloniti.

Uz Manzonijsku ulicu lociran je izduženi paviljon-nekadašnji pogon voštanog papira, danas u vlasništvu PIK-a Rijeka s još aktivnom proizvodnjom, te blokovska stambeno-poslovna izgradnja-potez "Grini", danas Viktorija, sa ugostiteljskim prostorom u prizemlju i stambenim etažama. Njezina iznenađujuća lokacija u samoj osovini prometnice Fiorello la Guardia promjenila je smjer prometa (nasljeđena trasa via Germania).

Ispod svodne konstrukcije i pločnika Manzonijske ulice i danas postoje ostaci Perila, a unutar kompleksa vidljiva je memorija potoka Brajda. Unutar kompleksa nalazimo i određeni fond vrijednog raslinja, poglavito na prostoru iza Upravne zgrade.

Planska izgradnja dviju stambenih kuća u Teslinoj, kasnih 30-tih, potvrdila je tendencu kontinuiteta blokovske izgradnje. Danas su u prizemlju navedenih građevina trgovačko-ugostiteljski sadržaji. Sve to ukazuje da su na lokaciji "bloka Rikard Benčić" postojala različita razmišljanja o urbanoj artikulaciji, a posljedice tih razmišljanja, danas prisutne na terenu, utjecala su na razmišljanja i kriterije postavljene prilikom izrade koncepta prvonagrađenog natječajnog rada na osnovu kojeg je izrađen ovaj Detaljni plan.

Zapadno i sjeverno od kompleksa postojeća je aglomeracija uglavnom stambena, sa pratećim trgovačko uslužnim sadržajima. Kompleks KBC-a Rijeka svakodnevno je odredište velikog broja pješaka iz svih smjerova, kao i tržnica Brajda na istoku, u neposrednoj blizini predmetnog lokaliteta.

1.1.1.2 Arhitektonska valorizacija

Iz današnjih konzervatorskih istraživanja kao i temeljem usporedbe vrijednosti primarno industrijske arhitekture «Benčića» s ostalim industrijskim naslijeđem u Rijeci, zaključujemo da je ova mikro cjelina neosporne i izuzetne kvalitete u oblikovanju matrice, a u pogledu pojedinačnih građevina predstavlja jasan presjek «povijesnih stilova» industrijske arhitekture. Mikroambijent je skladno uklopljen u gradsko tkivo, te sadrži svojevrsnu mimikriju industrijske namjene unutar primarno stambenih četvrti, obzirom da se duž Manzonijske ulice firmira histocistički stambeni kompleks s tržnicom krajem 19.st, na sjeveroistoku stambeno-poslovne građevine Potoka u secesijskoj morfologiji, a duž Nikole Tesle grade se stambeni blokovi kao katakteristično oblikovanje Moderne.

Jednako tako, unutar zaštićene cjeline sačuvane su najstarije industrijske građevine iz druge polovice 18.st., koje su i u evropskim razmjerima vrijedne (Upravna zgrada tvornice šećera i #H# objekt, stambena građevina na uglu Krešimirove i Manzonijske ulice). U razdoblju Tvornice duhana nastaju Teatrino, «T» objekt, Cigleno skladište, kotlovnica, Dopolavoro uz Manzonijsku ulicu, kao i niz drugih funkcionalnih građevina. Radio se o povijesnom presjeku od 1850-ih do međunaratnog razdoblja, s time da su zamjećene i kasnije manje vrijedne intervencije u prostoru. Od stambenih građevina unutar cjeline «Benčić» ističe se «Viktorija» te građevina iz razdoblja Moderne na križanju Tesline i Krešimirove ulice.

Iz ovog proizlazi da svaka nova intervencija u sklopu zaštićene cjeline mora biti u skladu s postojećim urbanističkim kompleksom, da je arhitektonski inovativno i kvalitetno koncipirana, te da ne nastoji dominirati nad vrijednostima zaštićene cjeline.

Upravna zgrada tvornice šećera je objekt najviše kategorije, a u tijeku restauratorska istraživanja koja provodi Hrvatski restauratorski zavod, a po izradi završnog elaborata definirati će se uvjeti obave i prezentacije građevine, te njezina namjena. Isto se odnosi i na kolne prolaze koji spomenutu građevinu flankiraju s istoka i zapada.

«H» objekt, k.č. 3390/1, 3390/5, 3390/2 k.o. Stari grad, nastaje 1750-ih godina i sačuvanog je baroknog sloja osobito u svom zapadnom kraku, dok su na istočnom kraku izvedene bitne intervencije. Valoriziran je kao građevina spomeničke vrijednosti s elementima povijesno-arhitektonsko urbanističke, a prema režimima zaštite spada u II. kategoriju i u pogledu gabarita čuva intaktno, te se ne dopuštaju dogradnje i nadogradnje. Unutarnje intarvencije mogu se izvoditi samo pod nadzorom

konzervatorske službe nakon provedbe konzervatorskih istraživanja na osnovu konzervatorskog elaborata može se pristupiti obnovi građevine, njezinoj rekonstrukciji te uklanjanju degradirajućih elemenata. Potrebno je očuvati i aneks iz 1930-ih godina. Intervencije na prigradnji dopustive su u njezinoj unutrašnjosti, tako da se ne projiciraju na njezinoj vanjštini. Prijedlog namjene je kulturna, poslovna, ugostiteljska.

Stambena građevina, k.č. 3385 i 3384 k.o. Stari grad, na križanju Tesline u Krešimirove ulice također se čuva intaktno u pogledu postojećih gabarita. Građevina je valorizirana kroz povijesno-arhitektonsko-urbanističku vrijednost i II je kategorije režima zaštite.

Teatrino, na k. 3386 k.o. Stari grad ima povijesno-arhitektonsko-urbanističku vrijednost i II je kategorije režima zaštite. Obzirom da je do danas sačuvana kazališna scena te arhitektonska dekoracija interijera, njegova je namjena za potrebe kulture već definirana. Za građevinu treba zatražiti posebne uvjete zaštite kulturnog dobra i temeljem njih očistiti je od neprimjerenih dogradnji te obnoviti.

Stambeno-poslovna građevina, na k.č. 3390/3 k.o. Stari grad, jednostavna je stambena višekatnica koja nastaje u drugoj polovici 18.st. Valorizirana je kroz povijesno-arhitektonsku i urbanističku vrijednost, a kao II. Kategorija režima zaštite podrazumjeva obnovu izvornih elemenata.

Dopolavoro, na k.č. 3390/4 k.o. Stari grad, definirana je arhitektura i također II. Kategorije režima zaštite. Građevinu nije moguće dograditi, ali se dopušta izvođenje još jedne etaže morfološki u skladu s ostatkom građevine. Namjena može ostati poslovna. Potrebno je ponovno uspostaviti kolni ulaz koji ovu građevinu spaja s onom na k.č. 3390/3.

Cigleno skladište, na k.č. 3389 k.o. Stari grad, prema valorizaciji ima povijesno-arhitektonsko-urbanističku vrijednost i II je kategorije režima zaštite. Po morfologiji je u rangu registriranih lučkih skladišta. U unutrašnjosti su očuvani ljevan-željezni stupovi i drvena međukatna konstrukcija. Građevinu je potrebno očuvati u postojećim gabaritima. Ne dopušta se dogradnja, nadogradnja, skraćivanje građevine obzirom da ona, kao ni susjedna građevina na istoj čestici, ne predstavlja problem izvedbi projekta «T» građevine, niti njezine prilazne komunikacije s juga. Obzirom da je potrebno očuvati postojeće ljevanoželjezne stupove, koji ujedno definiraju i visinu etaža, namjena se mora prilagoditi zadanim parametrima. Ne smije doći do kolizije tehničkih karakteristika konstrukcije i prostora sa budućom namjenom. Dopušta se pregradnja interijera, ojačanje međukatnih konstrukcija, te izvedba eventualnih novih zračnih mostova s «H» građevinom ili nokom drugim objektom.

«T» građevina je definirana s aspekta zaštite tijekom izrade projektnog zadatka za zgradu Muzeja suvremene i moderna umjetnosti. DPU-om je potrebno riješiti pristupnu komunikaciju s ulice V.C. Emina kao i s južne strane čestice, poštujući zatečenu kotu terena.

Kuća Viktorija je povijesno-arhitektonsko-urbanističke vrijednosti i II je kategorije režima zaštite što znači da se čuva intaktno. Ne dopuštaju se promjene na pročeljima građevine niti gabarita. Moguća je nova artikulacija onog dijela slijepog pročelja građevine koj nadvisuje novi aneks kuća Gini, a prema posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra ovog odjela.

1.1.1.3 Građevinske karakteristike

Od 18. Stoljeća pa do danas na ovom je prostoru izgrađen čitav niz građevina, uglavnom slobodno stojećih. Većina je u međuvremenu doživjela stanovite rekonstrukcije ili dogradnje, određeni broj je zamjenjen novom izgradnjom, a poneke od njih su srušene.

Vizualnom procjenom može se ustvrditi da bi od postojeće izgradnje bar 80% trebalo sanirati ili rekonstruirati.

Do sada izvršena ispitivanja konstrukcija potvrdila su prisutne deformacije, rezultat specifičnosti terena i dotrajalosti građevina.

Vanjske strukture građevina I i II zone zaštite (prema katalogu građevinskog stanja objekata) ukazuju na nedovoljnu toplinsku zaštitu, nepostojanje hidroizolacije i propadanje zidne žbuke usljed kapilarnog dizanja vode. Vanjski zidovi su uglavnom zidani od kamena ili u kombinaciji sa ciglom, a nosivu konstrukciju stropova čine drveni gradnici.

U skladu sa geotehničkim karakteristikama lokaliteta, postojeće su građevine temeljene na plitkim trakastim temeljima i temeljima samcima, na koti 1,00-1,50m ispod površine terena što je još uvijek iznad razine podzemnih voda. U slučaju više etaža, temeljne konstrukcije su na nešto nižoj koti, bliže

razini podzemnih voda, ali kota dna temelja uglavnom nije poznata što upućuje na moguća temeljenja na drvenim pilotima.

1.1.1.4 Građa I hidrogeologija tla na prostoru R.Benčića

Građa tla

Prema opisu i analizi tla datom u "Elaboratu prethodnih radova-postojeće stanje" (IGH-PC Rijeka, br.el.5100-1-515322 iz 1993g.) vidljivo je sljedeće:

-tlo izgrađuju nevezane i slabo vezane naslage u pokrivaču i karbonatna stijenska podloga. Sedimentno tlo je promjenjive debljine između 10 i 35m. U donjem dijelu naslaga, ispod kote -11,4 m, nalazi se sitni prašinski pijesak sive boje, jednoličnog sastava (marinski sediment). Iznad te kote naslage su raznolikog sastava: prema sredini doline su frakcije šljunka i krupnog pijeska, dok su prema bokovima doline, gdje je strujanje vode bilo znatno manje, glinovite frakcije bogate organskim primjesama. Na samoj površini nalazi se sloj nasipa debljine 1,3m.

Za prosječna svojstva većeg dijela lokacije mjerodavan je geotehnički profil tla sa bušotine RB-2.

Na sjeveroistočnom dijelu lokacije, van distribucijskih kanala po sredini udoline, valja očekivati sastav tla lošijih mehaničkih svojstava, sitnijih frakcija i manje zbijenosti. Primjer je bušotina RB-1. Za pretpostaviti je ipak da sastav tla prema ovoj bušotini ima ograničenu tlocrtnu površinu u području ispred izvora Perilo.

Stijena podloge izbija na površinu duž istočne granice kompleksa i ima pad od oko 15 stupnjeva prema sredini doline, ujedno i sredini kompleksa, gdje doseže 35m.

Hidrogeologija tla

Karbonatni stijenski kompleks, koji izgrađuje najveći dio obalnog pojasa, odlikuje se pukotinsko-kaveroznom poroznošću i predstavlja kolektor podzemnih voda. Iz njega se napaja niz izvora i vrulja koji su prirodnim ili umjetnim nasipanjem udaljeni od sadašnje obale. Na istočnoj granici kompleksa su dva takva izvora (Brajda I Perilo) kojih se voda kolektorima odvodi u more. Iz ostalih se izvora voda slobodno infiltrira u vodopropusne naplavine. Česte poplave tvornice, većine hala pa i upravne zgrade, u najvećoj se mjeri mogu pripisati izvorima Brajda i Perilo, odnosno nemogućnosti postojećih kolektora da uz takav profil i uz mali pad odvedu vodu u more. Izdašnost izvora je procijenjena na 700 l/sec. Kako je kompleks R.Benčić niži od obodnih ulica, višak vode puni depresiju do kote preljeva +2,25m.n.m. preko pločnika na glavnom ulazu. Tragovi vode vidljivi su na zidovima do kote +2,70m.n.m., a ekstremni slučaj dogodio se 1998 kada se u hali strojne obrade vod digla do +3,50m.

Potok Brajda

Potok Brajda, koji pripada slivnom području priobalnih izvora, prolazi svojim zatvorenim profilom preko područja obuhvata Plana (kompleks bivše tvornice). Na osnovu stare dokumentacije iz početka stoljeća, vidljivo je da je potok je nekada davno tekao svojim otvorenim profilom i zacrtavao sjevernu granicu stare šećerane. Natkriven je bio samo na mjestu prolaza prometnica. Proširenjem tvornice postepeno se natkrivala cijela dužina kanala, koristeći sisteme svoda ili čeličnih nosača i betonskih ploča.

Za vrijeme dugotrajnih kiša i maksimalne izdašnosti izvora potoka "Brajda", u krugu tvornice i pojedinim tvorničkim halama dolazi do poplave odnosno izljevanja preko poklopaca i drugih otvora. Potok "Brajda" prima vode izvora Brajde. Od 1978g. započelo se s opažanjem vodostaja u svrhu dobivanja karakterističnih vodostaja odnosno izdašnosti. Prema prećenim dosadašnjim podacima prosječnog protoka on se kreće od 200-250l/sec, a maksimalna koja je izmjerena je 577 l/sec.

Postojeće korito, prema raspoloživim dokumentima, je građeno u etapama prema potrebama prethodnika. Dimenzije i oblik profila su različiti, što se negativno odražava na protjecajni profil. Izgradnjom riječkog kolektora i njegovih priključaka djelomično se poremetio i protjecajni profil, odnosno povećali su se uspori na križanju kolektora sa odvodnim odvodnim kanalima prema moru.

Neposredno nakon izlaza iz izvorišta odnosno starog perila montirana je zapornica sa zadatkom da kod visokih voda zatvori profil i vodu preusmjeri prema rasteretnom kanalu.

Na križanju sa kolektorom u ulici N.Tesle potok Brajda prolazi ispod kolektora. U tom presjeku nastaje promjena profila. Prilikom gradnje sistema kanala Potok u ulici D.Tucovića, uvidjevši da je križanjem sa potokom "Brajda" došlo do suženja profila, odnosno do otežanog tečenja kroz betonske cijevi, napravljen je kompenzacioni kanal koji rasterećuje profil cijevi te se voda koju ne mogu progutati 2 cijevi promjera 100cm, preljeva u kompenzacioni kanal. Ova namjera nije u potpunosti izvedena, već je kompenzacioni kanal spojen sa betonskim cijevima promjera 40cm, a izvedena je brana koja usmjerava male vode prema 2cijevi promjera 100cm.

1.1.2 Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Promet i prometnice

Lokacija kompleksa Rikard Benčić, u kontekstu prometne infrastrukture koja je okružuje, vrlo je značajna. Sam kompleks je, kao cjelina, omeđen prometnicama primarnih funkcija u gradskoj mreži. Na južnoj i sjevernoj strani kompleks neposredno tangiraju dva osnovna longitudinalna prometna koridora grada, a istočno i zapadno smještene su poprečne prometnice koje ih povezuju međusobno.

Osim prolaza glavnih uzdužnih tokova gradskog prometa na ovoj se lokaciji također odvajaju prometni tokovi sa glavnih koridora prema sjeverozapadnim i sjevernim djelovima grada i prigrada.

Dionice prometnica i raskrižja koja okružuju kompleks među najopterećenijima su u gradu, s druge strane prostorna ograničenja onemogućavaju širenje postojećih poprečnih profila, tako da je rješenje prometa izrazito teško i nije moguće bez rješavanja prometa na nivou cijelog grada čime bi se prostor u prometnom smislu znatno rasteretio.

PPU grada Rijeke postavio je mrežu prometne infrastrukture grada, sa prometnicama koje su planirane za uspostavljanje funkcionirajućeg prometnog sustava šireg gradskog centra, a koje će posredno omogućavati i bolje prometno funkcioniranje sadržaja unutar kompleksa, u smislu rasterećenja prometnica koje tangiraju kompleks.

Osnovnu mrežu prometnica unutar obuhvata čine:

- Ulica A. Manzonija koja predstavlja istočnu granicu obuhvata Plana,
- Ulica V.C.Emina koja predstavlja sjevernu i sjevero-istočnu granicu obuhvata Plana,
- Ulica Nikole Tesle koja predstavlja zapadnu granicu obuhvata Plana,
- te Krešimirova ulica koja je izvan obuhvata Plana i koja predstavlja južnu granicu obuhvata Plana.

Kolni promet oko prostora bloka Rikard Benčić već je formiran i definiran sistem. Promjene i intervencije koje su moguće i potrebne unutar sistema odnose se prvenstveno na inkorporiranje podzemne javne garaže i proširenje obodnih prometnica u mjeri koliko to prostorna ograničenja dopuštaju.

Južnu granicu bloka Rikard Benčić čini glavna brza gradska prometnica Krešimirova ulica čiji je profil definiran. Prometnica na zapadnoj granici zone ulica Nikole Tesle ima četiri trake i definiran profil koji nije potrebno dirati jer zadovoljava potrebne kapacitete.

Analiza podataka prometnog opterećenja obodnih ulica prema elaboratu "Brojenje prometa na području grada Rijeke 1998g."(IGH-PC Rijeka el.br.5500-1-515631 od prosinca 1998g.),kao i Analiza podataka prometnog opterećenja križanja u području obuhvata Plana (Rijeka promet d.o.o.), dovodi do sljedećih zaključaka:

- prometno opterećenje je izvan turističke sezone veće nego u sezoni, što važi za ukupno dnevno opterećenje i za vršne sate,
- vršno satno opterećenje javlja se između 7 i 9,te između 15 i 17 sati,
- vršno satno opterećenje nije bitno veće od prosječnog 6,8-10,4% u odnosu prema 6,7%,
- vršno opterećenje Krešimirove ulice u smjeru zapad-istok je blizu granice kapaciteta dviju prometnih trakova, za smjer istok-zapad Krešimirove ulice, a za sva opterećenja ostalih triju obodnih ulica postoji još zadovoljavajuća rezerva između kapaciteta i vršnog satnog opterećenja.

Rješavanje stacionarnog prometa za potrebe sadržaja unutar kompleksa, predviđeno je izgradnjom podzemnih garaža s oko 400 garažnih mjesta. PPU-om grada Rijeke i i drugim planskim dokumentima

u okolnom prostoru planirana je izgradnja niza javnih garaža koje će svojim kapacitetom riješiti znatan dio potreba za parkiranjem na području centra, pa tako i 'prostora Benčića.

Vodoopskrba

Predmetno područje kompleksa R. Benčić nalazi se unutar granica užeg gradskog centra na površini cca 3 ha. Prostor kompleksa je omeđen ulicom Viktora Cara Emina na sjeveru, Krešimirovom ulicom na jugu, Ulicom Nikole Tesle na zapadu, te ulicom A. Manzoniya na istoku.

Topografske karakteristike prostora su takve da je cijeli prostor u blagom padu u smjeru od sjevera prema jugu. Najviša kota je 6,05 m n.m. na križanju ulica Nikole Tesle i V.C. Emina, a najniža kota je na 2,50 m n.m na križanju ulica A. Manzoniya i Krešimirove ulice. Kompleks Benčić je smješten nešto niže od obodnih ulica.

Osnovno obilježje građe tla ovog područja su nevezane i slabo vezane naslage u pokrivaču i karbonatna stijenska podloga. Na prostoru postoje manje površine vrijednog raslinja. Vrlo izražena značajka predmetnog područja je obilje podzemnih voda i njihova visoka razina.

Prostor je danas pretežito gusto izgrađen objektima. Dosadašnja namjena prostora bila je najvećim dijelom za industrijske funkcije. Za ovaj prostor napravljen je detaljni program sadržaja, zahvata i izgradnje kojim se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i sanacija dijela objekata, rušenje dijela objekata, izgradnja novih objekata, te nova urbanistička rješenja prostora. Planirani sadržaji na ovom prostoru su stambeni prostori, kulturni i umjetnički sadržaji, upravni sadržaji, poslovni prostori, trgovački i ugostiteljski sadržaji, hotel, garaže, parkinzi, zelene površine, te ostali sadržaji infrastrukture.

Cjelokupni okolni prostor predmetnog kompleksa je infrastrukturno opremljen, kao i postojeći objekti u kompleksu koji su priključeni na kanalizacijsku mrežu i vodoopskrbni sustav.

Realizacija planiranog kompleksa Benčić će se odvijati po fazama. Dogradnja vodoopskrbnog sustava će slijediti faznost izgradnje pojedinih sadržaja.

Postojeći vodoopskrbni sustav

Postojeći vodoopskrbni sustav kompleksa R. Benčić nalazi se u vodoopskrbnoj zoni vodospreme "Zvir" koju opskrbljuju izvori 'Zvir I' i 'Zvir II' te izvor Rječine. Kota vodospreme "Zvir" je 87/78 m n.m.

U obodnim prometnicama predmetnog područja nalaze se slijedeći cjevovodi:

- u ulici V.C. Emina paralelni cjevovodi Ø450 i Ø600;
- u Krešimirovoj ulici cjevovod Ø275;
- u ulici N. Tesle cjevovod Ø 80 mm;
- u ulici A. Manzoniya cjevovod Ø 275 mm.

Cjevovodi u ulicama V.C. Emina i Krešimirovoj ulici su glavni cjevovodi prstena, dok ih cjevovodi u ulicama N. Tesle i A. Manzoniya poprečno spajaju.

Postojeći vodoopskrbni sustav područja Rikarda Benčića je na vanjsku mrežu priključen na dva mjesta i to: priključak na križanju Krešimirove ulice i ulice N. Tesle, odnosno priključak na križanju ulice N. Tesle i V.C. Emina. Od ovih mjesta se vrši razvod interne mreže. Ostale zgrade u rubu platoa su spojene na najbliže cijevi obodnog prstena.

Obzirom da je visinska razlika između platoa Benčić (od 2 do 4,80 m n.m) i vodospreme "Zvir" značajno velika, stanje tlakova u postojećoj mreži je zadovoljavajuće. Ovi tlakovi zadovoljavaju i protupožarne uvjete.

U skladu sa planiranom izgradnjom novih sadržaja u predmetnom području postojeći vodoopskrbni sustav je potrebno dograditi. U tom smislu potrebna je dogradnja novih cjevovoda kako bi se riješila vodoopskrba novih zgrada, te dogradnja hidrantske mreže radi osiguranja kvalitetne protupožarne zaštite.

Kanalizacija

Predmetno područje kompleksa R. Benčić nalazi se unutar granica užeg gradskog centra na površini cca 3 ha. Prostor kompleksa je omeđen ulicom Viktora Cara Emina na sjeveru, Krešimirovom ulicom na jugu, Ulicom Nikole Tesle na zapadu, te ulicom A. Manzoniya na istoku.

Prostor je danas pretežito gusto izgrađen objektima. Dosadašnja namjena prostora bila je najvećim dijelom za industrijske funkcije. Za ovaj prostor napravljen je detaljni program sadržaja, zahvata i izgradnje kojim se predviđa rekonstrukcija, dogradnja i sanacija dijela objekata, rušenje dijela objekata, izgradnja novih objekata, te nova urbanistička rješenja prostora. Planirani sadržaji na ovom prostoru su stambeni prostori, kulturni i umjetnički sadržaji, upravni sadržaji, poslovni prostori, trgovački i ugostiteljski sadržaji, hotel, garaže, parkinzi, zelene površine, te ostali sadržaji infrastrukture.

Topografske karakteristike prostora su takve da je cijeli prostor u blagom padu u smjeru od sjevera prema jugu. Najviša kota je 6,05 m n.m. na križanju ulica Nikole Tesle i V.C. Emina, a najniža kota je na 2,50 m n.m na križanju ulica A. Manzoniya i Krešimirove ulice. Kompleks Benčić je smješten nešto niže od obodnih ulica. Sa stanovišta odvodnje cijeli prostor gravitira prema južnom dijelu odnosno Krešimirovoj ulici.

Tlo ovog područja izgrađuju nevezane i slabo vezane naslage u pokrivaču i karbonatna stijenska podloga. Sedimentno tlo je promjenjive debljine između 10 i 35 m. Stijena podloge izbija na površinu duž istočne granice kompleksa i ima pad od oko 15 stupnjeva prema sredini doline, ujedno i sredini kompleksa gdje doseže 35 m. Naslage iznad stijenske mase su raznolikog sastava. Prema sredini doline su frakcije šljunka i krupnog pijeska dok su prema bokovima doline glinovite frakcije. Karbonatni stijenski kompleks odlikuje se pukotinsko-kaveroznom poroznošću i ponaša se kao kolektor podzemnih voda. Ovaj karbonatni stijenski pojas izgrađuje najveći dio obalnog pojasa Rijeke te se iz njega napaja niz izvora i vrulja koji su prirodnim ili umjetnim nasipavanjem udaljeni od sadašnje obale. Lokacija se nalazi u I-II zoni sanitarne zaštite.

Vrlo izražena značajke predmetne lokacije je obilje podzemnih voda i njihova visoka razina. Ovo je rezultat postojanja priobalnih izvora i vodotoka koji su nekad tekli prema moru, a danas su kanalizirani. Uz istočnu granicu kompleksa je smješten izvor Brajda znatnog kapaciteta istjecanja. Raspoloživi podatak o izdašnosti izvora je 700 l/s. Površinski tokovi od te lokacije prema moru danas su kanalizirani. Postojeći kanali međutim ne zadovoljavaju maksimalne izdašnosti ovog izvora te je gotovo svake godine prisutno preljevanje i djelomično poplavlivanje objekata u krugu predmetnog kompleksa.

Preko kruga tvornice 'Rikard Benčić' prolazi trasa zatvorenog profila potoka 'Brajda'. Postojeće korito, prema raspoloživim dokumentima građeno je u etapama. Dimenzije i oblik profila su različiti, a što se negativno odražava na protjecajni profil. Protjecajni profil se djelomično poremetio Izgradnjom riječkog kolektora i njegovih priključaka, odnosno povećali su se uspori na križanju kolektora sa odvodnim kanalima prema moru. Prema dosadašnjim podacima prosječni protok potoka se kreće od 200-250 l/s, a maksimalno izmjereni protok je 577 l/s. Neposredno nakon izlaza iz izvorišta odnosno starog perila montirana je zapornica sa zadatkom da kod visokih voda zatvori profil i vodu preusmjeri prema rasteretnom kanalu. Međutim, za vrijeme dugotrajnih kiša i maksimalne izdašnosti izvora potoka 'Brajda' u krugu tvornice i pojedinim tvorničkim halama dolazi do poplave odnosno izlivanja preko poklopaca i drugih otvora.

Predmetna lokacija se nalazi na niskim visinskim kotama što je uz izražene dotoke s kopna, osnovni razlog da je razina podzemne vode visoka, odnosno blizu površine. Razina podzemne vode je pod utjecajem uspora mora i prosječno je nešto viša od njegove srednje razine.

Kompleks R. Benčić je niži od obodnih ulica, te višak vode puni depresiju do kote preljeva. Tragovi vode vidljivi su na zidovima do kote +2,70 m n.m., a ekstremni slučaj dogodio se 1998. godine kada se u hali strojne obrade voda digla do +3,50 m n.m.

Opisane prirodne karakteristike, a prije svega hidrogeološke i hidrološke, izuzetno nepovoljno utječu na rješavanje odvodnje ovog prostora. Područje ima velike količine vlastitih voda, kao i dotok voda izvan granica obuhvata. Danas se ove vode kontroliraju na način da se dio voda sa izvora direktno odvodi more, a tok potoka Brajde je kanaliziran. Međutim, česta plavljenja ukazuju na potrebu

iznalaženja novog rješenja u smislu povećanja kapaciteta cjevovoda i kanala. Sve navedeno predstavlja izuzetno složenu hidrološku situaciju a time i veoma složen problem rješenja odvodnje vode. Kod rješenja odvodnje vode sa ovog područja ni u kom slučaju ne smije se ignorirati prisutnost ovih podzemnih voda te je potrebno iznaći rješenje kojim će se spriječiti plavljenje budućeg kompleksa.

Postojeći kanalizacijski sustav

Postojeća kanalizacijska mreža na prostoru kompleksa je mješovitog tipa. Glavni kanalizacijski kolektori ovog dijela sustava smješteni su u obodnim ulicama i to:

- u Krešimirovoj ulici glavni odvodni kolektori 149/89, 160/101, 170/101 cm;
- u ulici Nikole Tesle kolektor 80/130;
- u ulici V.C. Emina i ulici A. Manzoni kolektor 80/100, te 70/105 cm.

Kolektori u ulici Nikole Tesle profila 140/110, odnosno 80/130, u ulici A. Manzoni profila 160/101, odnosno 200/127, te u Krešimirovoj ulici profila 160/101, odnosno 220/127 odvođe isključivo oborinske vode i spajaju se u prsten čija je odvodnja usmjerena direktno u more, tako da na ove kolektore nije moguće spajanje fekalne kanalizacije.

Kolektori fekalne kanalizacije u Manzoni i ulici V.C.Emina profila 70/105 i 80/100 spajaju se na novoizgrađeni glavni kolektor u Krešimirovoj ulici profila 160/101, odnosno 140/89 i sa njime zatvaraju prsten kolektora oko platoa Benčić. Kolektorima fekalne kanalizacije u Krešimirovoj ulici otpadna voda se odvodi na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda 'Delta'. Osim navedenih kolektora u ulici V.C. Emina i Manzoni i ulici postoji još nekoliko starih kolektora koji idu paralelno sa dijelovima ovog kolektorskog prstena i zajedno sa izvorskim vodama ulijevaju se u more.

Unutar samog prostora kompleksa nije poznat položaj kao ni profili kolektora postojeće kanalizacijske mreže.

U skladu sa planiranim sadržajima na području obuhvata Plana, te planiranim uređenjem terena potrebno je izgraditi novi kanalizacijski sustav za odvodnju otpadnih i oborinskih voda sa pripadnog prostora a koji će biti usklađen s dugoročnim rješenjem kanalizacijskog sustava Rijeke. U najvećem dijelu kompleksa graditi će se novi sustav odvodnje, dok će se postojeća odvodnja iz zgrada za koje nije planirao rušenje zadržati, te prema potrebi rekonstruirati sukladno rješenju iz Plana.

Elektroenergetska mreža

Postojeći potrošači el.energije u zoni obuhvata snabdjevaju se el.energijom iz postojećih TS 10/0,4 kV koje se napajaju iz TS 35/10 kV "Centar" (smještena do ulaza u KBC Rijeka-izvan granice Plana) preko odgovarajuće visokonaponske kableske mreže. Trafostanica je siguran izvor napajanja, izgrađena je za kapacitet 2x8 MVA. Vršno opterećenje joj se kreće na nivou 16 MVA.

Napajanje potrošača po niskom naponu rješeno je iz sljedećih trafostanica 10/0,4kV:

- TS 10/0,4kV "Petrarka" vlasništvo je tvornice "Rikard Benčić", dakle vlasništvo Grada i smještena je u sjeverozapadnom dijelu pogona. Iz ove stanice napajaju se samo prostori tvornice,
- TS 10/0,4kV "Veležito" vlasništvo je JP "Elektroprimorje" i smještena je u objektu poduzeća "PIK" Rijeka i izvedena tako da el.energijom napaja pogon "PIK"-a te ostale potrošače široke potrošnje u ulicama A.Manzoni i Krešimirovoj.

Niskonaponska mreže unutar područja obuhvata plana izgrađena je podzemnim kabelima, koji su u vlasništvu sadašnjih korisnika područja. Višestambene građevine, u jugozapadnom i istočnom dijelu plana, priključene su na niskonaponsku mrežu u vlasništvu elektrodistribucije, koja je izvedena kao podzemna s izoliranim kablenskim vodičima. Napajanje je izvedeno iz trafostanice 10/0,4 kV "Veležito".. U sklopu podzemne niskonaponske mreže izvedena je i javna rasvjeta.

TKC mreža

Oko cijelog prostora obuhvaćenog planom postoji izgrađena TKC mreža zadovoljavajućeg kapaciteta. Južnim dijelom Krešimirove ulice iz smjera Pošte 2 Rijeka telefonski vodovi su položeni u DTK koridor koji je definiran kao kableska kanalizacija sačinjena od kanala ili cijevi te okana kroz koje su provučeni telefonski vodovi.

Unutarnji razvod unutar tvornice Rikard benčić kao i unutar pogona PIK Rijeka vodio se zračnim putem. Održavanje unutarnjeg razvoda obavljali su pogoni u vlastitoj režiji. Ovi vodovi su Planom predviđeni za ukidanje.

Plinska instalacija

Zona obuhvata Detaljnog plana uređenja područja "Benčić" okružena je ulicama u kojima su pored ostalih instalacija položene i plinovodi.

Postojeće stanje plinifikacije područja obuhvata je slijedeće:

- u Ulici Nikole Tesle izgrađena je mreža plina niskog tlaka NT dimenzija d160
- u Ulici V.Cara Emina je izgrađena mreža plina niskog tlaka NT dimenzija NO350 I mreža plina visokog tlaka VT dimenzija NO300
- u Ulici A.Manzonija nalazi se mreža plina niskog tlaka dimenzija d110
- u Krešimirovoj ulici je izgrađena mreža plina niskog tlaka (natavak iz Tesline) dimenzija d160.

Po kapacitetu i položaju najpovoljniji za priključenje novo riješenih sadržaja u zoni obuhvata je visokotlačni plinovod ČENO 300mm u Ulici V.C Emina.

Stanje čovjekova okoliša

Rezultiranje ispitivanja zraka koja se na području Rijeke rade već preko dvadeset godina, ukazuju na prisutno onečišćenje, a područje centra grada znatno je opterećeno sumpor-oksidom i dimom.

Prema prosječnoj godišnjoj koncentraciji, u srednje onečišćena područja spada i Krešimirova ulica. Srednja godišnja koncentracija sumpor-oksida je 2-3 puta viša od granične vrijednosti propisane od Svjetske zdravstvena organizacije, tako da područje kompleksa R.Benčić spada u ugrožena područja.

Zbog specifičnog longitudinalnog prometnog koridora u uskom priobalnom pojasu, na području centra grada, promet je glavni izvor buke. Prema Zakonu o zaštiti od buke ovo je područje svrstano u IV zonu.

Odnos površina zelenila naspram broja stanovništva u Rijeci je nepovoljan. Drvored platana koji susrećemo duž Krešimirove ulice, zasađen je 1873. godine, možemo uz platane na Mrtvom kanalu smatrati najstarijim javnim rasadom na širem području Rijeke. Danas on predstavlja pravu rijetkost i ubraja se među starije drvorede u evropskim okvirima.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom Grada Rijeke područje obuhvata svrstano je u prostornu cjelinu PC-1, Gradsko područje GP-4 od Mlake do Piremide (PPU Grada Rijeke, točka 3.1.2.2.), odnosno područje gradskog centra sa središnjim funkcijama grada i prepoznatljivim i već profiliranim ili prostorima u procesu profilacije. Osnovne osobine gradskog središta leže u mogućnosti znatnog podizanja razine njegove fizionomske, funkcijske i urbane kvalitete uopće. Te se mogućnosti očituju:

- u prostorima koje je potrebno rekonstruirati (ne uvijek nužno i izgraditi) i/ili prenamjeniti; Stari Grad, kompleks ex. Benčić, Vodovodna i Ružičeva ulica i sl.
- u širenju površina koje se tretiraju kao pješačke zone,
- u izboru namjena unutar kojih bi trebalo zadržati funkciju stanovanja i afirmirati sadržaje javne i društvene namjene.

Prostor područja obuhvata se nadalje Prostornim planom Grada Rijeke tretira i kao zaštićena urbanistička cjelina unutar koje je (članak 184. Odluke o donošenju Plana) potrebno posebni konzervatorski interes usmjeriti na dijelove lučke suprastrukture, urbanistički vrijedan potez Krešimirove ulice, željeznički kolodvor, područje tvornice "Torpedo", Tvornice duhana (bivši "Rikard Benčić") i druge građevine iste ili slične namjene nastale u istom razdoblju u cilju njihove zaštite kao kulturnog dobra te utvrđivanja uvjeta i mogućnosti njihove prenamjene i uklapanja u gradski prostor.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Područje obuhvata Detaljnog plana uređenja područja "Benčić" predstavlja prostor intervencije u izgrađeni prostor, odnosno intervencija u ovom prostoru definirana Detaljnim planom uređenja predstavlja urbanu rekonstrukciju.

Urbanizam prostora Benčića i namjena njegovih sklopova definiran je u vremenu kad je izbor ove lokacije za industrijske funkcije zbog neposredne blizine luke i željezničkog terminala bila sasvim logičan.

Razvoj gradskog prostora, danas međutim, definira blok Rikard Benčić kao prostor centralnog gradskog karaktera koji svojim položajem u prostornim odnosima u užem i širem prostoru traži adekvatan tretman.

Sukladno ovakvim prostornim zahtjevima, a radi kvalitetne artikulacije prostora bloka i njegovog stvarnog, urbanističko-arhitektonskog i funkcionalnog uklapanja u prostor centra i širi gradski prostor, Detaljnim planom dat je adekvatan doprinos definiranju prostora Bloka te definirani odgovori na postavljena pitanja i određen smjer budućeg razvoja centra.

Polazeći od pretpostavke da je blok Rikard Benčić prostor od vitalnog interesa za grad, zona koja pripada centralnom gradskom području, a ujedno je i vezivno tkivo centra grada s okolicom, bilo je potrebno analizirati i odrediti raspodjelu centralnih sadržaja u odnosu na gradsku matricu, njihove kapacitete, probleme u funkcioniranju i ostale determinante relevantne za proces planiranja jednog ovakvog kompleksa.

Iz ovakve analize stanja i tendencija razvoja gradskih centara, formuliranjem problema u razvoju gradskih centara izvedeni su opći ciljevi i ciljevi razvoja za blok Rikard Benčić.

1.1.1.1 Opći ciljevi

- ravnomjerni prostorni razmještaj centralnih gradskih sadržaja u odnosu na gradske zone i prometni sistem,
- jačanje komunikacijske funkcije i vrijednosti centra uz poboljšanje uvjeta dostupnosti,
- rješavanje problema prostornog deficita pojedinih važnih kulturnih ustanova,
- unaprijeđenje okoline i poboljšanje uvjeta životne sredine,
- kvalitetno urbanističko povezivanje prostora s urbanom matricom grada,
- izbalansirano financiranje gradnje prostora kroz postizanje povoljnog odnosa komercijalnih i nekomercijalnih sadržaja.

1.1.1.2 Ciljevi razvoja bloka Rikard Benčić

- omogućiti kontinuiran razvoj centralne zone grada,
- težnja zaštite i unaprijeđenje karakteristika nasljeđenog dijela prostora uz još veću težnju za definiranjem fizionomije novog dijela centra,
- revalorizacija prirodnih i umjetničkih vrijednosti prostora,
- prostornom organizacijom osigurati povoljne prirodne utjecaje na razvoj i zaštitu okoline,
- zaustaviti pogoršanje prometnih tokova i omogućiti laku pristupačnost i kontinuitet pješačkih tokova,
- na svim raspoloživim površinama formirati zelene i parkovne zone,
- zapuštene i devastirane prostore dvorišta pretvoriti, probijanjem pasaža u atraktivne atrije i pješačke prostore,
- kvalitetno rješavanje gorućeg problema-prometa u mirovanju osiguravanjem dovoljnog broja parking mjesta u sklopu bloka
- kvalitetno rješavanje postojećih infrastrukturnih problema.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Koncept prostornog rješenja, razrađen i definiran Detaljni planom uređenja, rezultat je analize prostornih mogućnosti, urbanističkog konteksta, geotehničkih karakteristika i morfologije terena, kao i prostorne analize povezivanja ovog prostora s okolnim urbaniziranim područjima.

Prostor obuhvata Plana u cijelosti se nalazi u zaštićenom obalnom području mora (u daljnjem tekstu ZOP), te su namjena, uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina građevnih čestica u skladu s Uredbom o uređenju i zaštiti obalnog područja mora N.N.128/04.

Koncept urbanističkog rješenja baziran je na ideji stvaranja prostorno relativno guste strukture koja naglašava elemente urbaniteta šireg prostora te stvara nove i kvalitetne javne gradske prostore.

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

Izrada Detaljnog plana uređenja područja Benčić potaknuta je potrebom izgradnje novih, pretežito javnih i društvenih sadržaja, koji će obzirom na važnost prostora u širem smislu, pretvoriti prostor bivše tvornice u važan gradski kulturni centar. Izradu Plana također je uvjetovala potreba otvaranja prostora i stvaranja područja manjeg intenziteta kao kontrapunkta okolnoj gustom gradskoj strukturi, te potreba rješavanja prometa u mirovanju.

Detaljni plan uređenja područja Benčić treba regulirati stanje u prostoru s ciljem da se omogući izgradnja i ubrana rekonstrukcija ovog područja i osigura normalno i kvalitetno funkcioniranje svih sadržaja i građevina, svih vidova planiranog prometa, svih pješačkih i kolnih pristupa do pojedinih građevnih čestica, te da se osigura dostatan broj parkirališnih mjesta.

Potrebno je također omogućiti da se pojedine cjeline mogu neovisno realizirati u fazama i izgrađivati ovisno o interesima vlasnika i budućih investitora. U skladu s tim su definirani uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, uvjeti gradnje, prijedlog parcelacije te rješenje infrastrukturne opremljenosti prostora obuhvata. U skladu s tim potrebno je propisati način izrade detaljnije dokumentacije što je prikazano u mjerama provedbe plana.

Ovim Planom formirane je 25 (dvadesetpet) građevnih čestica, od čega 1 (jedna) javne i društvene namjene-uprava D1, 3 (tri) s javnom i društvenom-kultura D6, 4 (četiri) s poslovnom-pretežito uslužnom namjenom K1, 5 (pet) s mješovite namjene M1, 1 (jedna) s namjenom javne zelene površine-Z1, 6 (šest) čestica javnih pješačkih površina i 5 (pet) čestica za javne prometne površine.

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina i građevina definirana je ovim tekstom i kartografskim prikazima br. 1a. i 1b.-Detaljna namjena površina u mjerilu 1:1000 i određena je u skladu sa Prostornim planom i i GUP-om Grada Rijeke.

U zoni obuhvata izgradit će se građevine javne i društvene namjene, poslovne namjene, mješovite namjene, javne zelene i pješačke površine, kao i komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska mreža, a sve sukladno namjeni građevne čestice na kojoj se nalaze.

Detaljnu namjenu površina čine:

-	javna i društvena namjena-upravna	D1
-	javna i društvena namjena-kultura	D6
-	poslovna-pretežito uslužna namjena	K1
-	mješovita-pretežito stambena namjena	M1
-	javne zelene površine	Z1
-	javne pješačke površine	PP
-	javne prometne površine	GU

Ukupne površine građevnih čestica po određenoj namjeni date su u sljedećoj tabeli:

Namjena	Površina	%
Javna i društvena namjena-upravna (D1)	1.290 m²	3,56%
Javna i društvena namjena-kultura (D6)	5.460 m²	15,18%
Poslovna-pretežito uslužna namjena (K1)	5.065 m²	14,06%
Mješovita namjena (M1)	2.420 m²	5,80%
Javne zelene površine-park (Z1)	420 m²	1,16%
Javne pješačke površine (PP)	13.404 m²	36,76%
Javne prometne površine (GU)	8.820 m²	23,48%
Ukupna površina obuhvata	36.650 m²	100,0%

javna i društvena namjena-uprava D1

Unutar područja obuhvata Plana za javnu i društvenu upravnu namjenu predviđena je građevna čestica D1-1, odnosno postojeća građevina ex "Upravna zgrada". Planom je predviđena prenamjena ove građevine u javnu i društvenu namjenu-uprava D1.

Osim upravne namjene u sklopu ove građevine moguće je predvidjeti i druge sadržaje javne i društvene namjene, kao i sadržaje kao što su poslovni i eventualno ugostiteljski, a koji su u funkciji osnovne namjene. Svi sadržaji namjene različite od osnovne koji se planiraju graditi u sklopu ove namjene mogu biti realizirani isključivo u sklopu osnovne građevine. Mikrolokacija i položaj ovih dodatnih sadržaja ne definira se ovim Planom.

Na građevnoj čestici D1-1-"Upravna zgrada" Planom je predviđena isključivo intervencija u skladu s uvjetima danim za I kategoriju režima zaštite graditeljskog nasljeđa-spomenička vrijednost-intaktno-i dozvoljava se jedino konzervacija, asanacija građevine na temelju konzervatorskog elaborata, odnosno studije. Zabranjene su sve intervencije koje mijenjaju izvorno stanje interieura i eksterieura osim funkcionalno opravdanih i odobrenih od strane službe zaštite spomenika. Svi devastirani ili nagršeni dijelovi građevine moraju se dovesti u izvorno stanje. Konzervatorske istražne predradnje i studije nužne su za zahvate koji zadiru u integritet građevine.

Obzirom na prostorna ograničenja izgrađene urbane strukture, građevna čestica D1-1 svoje potrebe za parkiranjem zadovoljava dijelom u javnoj garaži na građevnoj čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i garažama izvan obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

javna i društvena namjena-kultura D6

Planom je na građevnim česticama **D6-1** do **D6-3** predviđena realizacija sadržaja i građevina kulturne namjene. Svaka od planiranih građevina smještena je na zasebnoj građevnoj čestici.

Na području javne i društvene namjene-kultura D6, Planom je predviđena realizacija građevina Muzeja moderne i suvremene umjetnosti i drugih kulturnih sadržaja.

Osim kulturne namjene u sklopu ovih građevina moguće je predvidjeti i druge sadržaje javne i društvene namjene, kao i sadržaje kao što su trgovački i ugostiteljski, poslovni i servisni, a koji su u funkciji osnovne namjene ili je nadopunjuju. Svi sadržaji namjene različite od osnovne koji se planiraju graditi u sklopu ove namjene mogu biti realizirani isključivo u sklopu pojedinih građevina osnovne namjene, a nikako kao samostalne građevine. Udio ovih sadržaja u sklopu pojedine građevine kulturne namjene-D6 može biti najviše 40%. Mikrolokacija i položaj ovih sadržaja ne definira se ovim Planom.

Na građevnoj čestici **D6-1** Planom je predviđena izgradnja Muzeja moderne i suvremene umjetnosti. U sklopu ove građevine također je moguća realizacija trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja koji su kompatibilni s osnovnom namjenom.

Na **građevnoj čestici D6-2** Planom je predviđena rekonstrukcija zapadnog krila postojeće "H" građevine i njena prenamjena u kulturne sadržaje kao što su galerija, kazališne i baletne dvorane,

knjižnice, **kao i druge sadržaje javne i društvene namjene**. U sklopu ove građevine također je moguća realizacija trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja koji su kompatibilni s osnovnom namjenom. Planom je predviđeno zadržavanje postojeće trafo-stanice u sklopu ove građevine.

Na **građevnoj čestici D6-3** Planom je predviđena rekonstrukcija istočnog krila postojeće "H" građevine i njena prenamjena u kulturne sadržaje kao što su galerija, kazališne i baletne dvorane, knjižnice, **kao i druge sadržaje javne i društvene namjene**. U sklopu ove građevine također je moguća realizacija trgovačkih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja koji su kompatibilni s osnovnom namjenom.

Osim osnovne namjene, na građevnim česticama definiranim kao javna i društvena namjena-kultura, moguće je planirati realizaciju energetske, servisne i infrastrukturne sadržaja i prostora neophodnih za funkcioniranje osnovne namjene odnosno cijelog prostora obuhvata Plana. Ovi sadržaji mogu biti realizirani isključivo u sklopu pojedinih građevina osnovne namjene
Građevine ove namjene, unutar obuhvata Plana, svoje potrebe za parkiranjem zadovoljavaju u javnoj garaži na građevnoj čestici **PP-3**.

poslovna-pretežito uslužna namjena K1

U sklopu poslovne-pretežito uslužne namjene K1 na građevnoj čestici **K1-1** planirana je izgradnja nove građevine, na građevnoj čestici **K1-2** planirana je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg sklopa građevina, odnosno rekonstrukcija građevina na **K1-3**-"Teatrin" i **K1-4**-"Cigleni objekt).

Na građevnim česticama planiranim kao **poslovna-pretežito uslužna namjena K1** planirana realizacija trgovačke, hotelske, ugostiteljske djelatnosti, izgradnja kina ili sličnih javnih sadržaja, te smještanje drugih komercijalnih, administrativnih i upravnih sadržaja.

Ovako definiranoj detaljnoj namjeni moraju odgovarati svi dijelovi planiranih građevina na dijelu područja obuhvata koji spada u zonu javnih sadržaja odnosno poslovne namjene.

U sklopu ove namjene nije dozvoljena izgradnja radnih i proizvodnih sadržaja, kao ni izgradnja velikih trgovačkih centara.

Na **građevnoj čestici K1-1** planirana je izgradnja građevine poslovne-pretežito uslužne namjene. U sklopu građevine planirane na ovoj građevnoj čestici moguće je realizirati hotel, urede, trgovine, kina, te je u sklopu ove građevne čestice, a u funkciji navedenih sadržaja moguća izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja.

Potrebe građevine za parkiranjem moraju biti riješene na građevnoj parceli, stoga je predviđena izgradnja dvije podrumске etaže koji trebaju biti riješene kao garažni prostor.

Na **građevnoj čestici K1-2** planirana je rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg sklopa građevina i njihova prenamjena u poslovnu-pretežito uslužnu namjenu-uredi, trgovine, zabavni sadržaji, te je u sklopu ove građevne čestice, a u funkciji navedenih sadržaja, moguća izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja.

Na **građevnoj čestici K1-3** Planom je predviđena rekonstrukcija "Teatrina" u postojećim gabaritima i njegova prenamjena u poslovnu pretežito uslužnu namjenu. U sklopu ove građevine moguće je osim poslovne namjene, predvidjeti sadržaje kao što su galerije, knjižnice, sve druge kulturne djelatnosti, odnosno sadržaje koji odgovaraju karakteru.

Na građevnoj čestici **K1-4** Planom je predviđena rekonstrukcija "Ciglenog objekta" u postojećim gabaritima i njegova prenamjena u poslovnu pretežito uslužnu namjenu. U sklopu ove građevine moguće je predvidjeti sadržaje kao što su hotel, uredi, galerije, kino i druge dvorane, knjižnice i sve druge kulturne i javne djelatnosti.

Osim osnovne namjene u sklopu građevina na građevnim česticama definiranim kao poslovna-pretežito uslužna namjena, moguće je planirati realizaciju energetske, servisne i infrastrukturne sadržaja i prostora neophodnih za funkcioniranje osnovne namjene odnosno cijelog prostora obuhvata Plana. Ovi sadržaji mogu biti realizirani isključivo u sklopu pojedinih građevina osnovne namjene, a nikako kao samostalne građevine.

Obzirom na prostorna ograničenja izgrađene urbane strukture, građevine na građevnim česticama K1-2, K1-3 i K1-4 svoje potrebe za parkiranjem zadovoljavaju dijelom u javnoj garaži na građevnoj

čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i garažama izvan obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

mješovita namjena M1

Za **mješovitu namjenu M1** planirane su građevne čestice M1-1 do M1-5.

Građevine na česticama M1-1, M1-2, M1-3 i M1-5 su postojeće višestambene građevine Planom definirane kao izgrađena i dovršena struktura i na njima je dozvoljena je isključivo rekonstrukcija unutar postojećih gabarita. Na građevnim česticama M1-1, M1-2, M1-3 i M1-5 nije dozvoljena gradnja novih pomoćnih prostora i građevina.

Na građevnoj čestici **M1-4** planirana je izgradnja nove građevine mješovite, stambeno-poslovne namjene, **s tim da de najveća Planom dozvoljena površina poslovnih sadržaja unutar građevine ove namjene ograničena na 20% ukupne bruto površine građevine.**

Građevine u zoni mješovite namjene-M1 su isključivo višestambene građevine. Planom je u sklopu postojećih, kao i nove građevine omogućena realizacija poslovnih prostora isključivo kao dijela prizemlja građevina. Djelatnost poslovnih prostora smještenih u prizemljima planiranih građevina može biti trgovačka, ugostiteljska, uslužna, te druge djelatnosti, s tim da se mogu realizirati samo djelatnosti koje se uklapaju u prometne mogućnosti područja.

Građevine unutar ove namjene svoje potrebe za parkiranjem zadovoljavaju dijelom u javnoj garaži na građevnoj čestici **PP-3**, a dijelom na javnim parkiralištima i garažama izvan obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

javne zelene površine- Z1

Za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina predviđena je građevna čestica **JZP-1**.

Građevna čestica **JZP-1** planirana je kao mali javni park koji predstavlja kontinuirani nastavak prostora parka-trga na građevnoj čestici PP-3, te je sukladno tome potrebno urediti na način da s prostorom trga ispred Muzeja čini jedinstvenu oblikovnu cjelinu. Unutar površine ove građevne čestice nije predviđena nikakva gradnja osim hortikulturnog uređenja, postavljanja urbane opreme. Izuzetno od ovog na građevnoj čestici JZP-1 planirana je izgradnja Plinske redukcijske stanice koja se mora obavezno uklopiti u cjelokupno oblikovanje prostora.

javne pješačke površine, trgovi- PP

Prostori i površine koje spadaju u namjenu javnih pješačkih površina su prostori u središnjem dijelu obuhvata Plana-građevne čestice **PP-1, PP-2 i PP-5**, prostor trga (krov javne garaže) na građevnoj čestici **PP-3**, prostor Perila na **PP-4** i pločnik uz Krešimirovu ulicu-građevna čestica **PP-6**.

Građevne čestice **PP-1, PP-2 i PP-5** predviđene su za izgradnju i uređenje centralnog pješačkog prostora kompleksa. Na ovoj građevnoj čestici na prostoru iza "Upravne zgrade" postoji kvalitetno visoko zelenilo pa ga je prilikom uređenja ove građevne čestice potrebno u najvećoj mjeri sačuvati i poštivati prilikom projektiranja i izgradnje ovog prostora. Na građevnim česticama **PP-1, PP-2 i PP-5** planirana je rekonstrukcija postojećeg parka, uređenje fontane kao i parterno i hortikulturno uređenje ostalih pješačkih površina.

Na ovim građevnim česticama s izuzetkom rekonstrukcije Perila na **PP-4**, nije dozvoljena gradnja osim uređenja okoliša, hortikulturnog uređenja građevnih čestica i postavljanja urbane opreme. Postojeću građevinu Perila koja se nalazi u sklopu čestice **PP-4** potrebno je rekonstruirati. Građevne čestice PP-1, PP-2, PP-4 i PP-5 predstavljaju jedinstvenu prostornu i oblikovnu cjelinu pa ih je prilikom projektiranja tako porebno tretirati.

Građevna čestica **PP-3** predviđena je za izgradnju javne garaže na čijem krovu u razini okolnih ulica je planirano uređenje javnog pješačkog trga.

Na građevnoj čestici **PP-6**, odnosno na sjevernom pločniku Krešimirove ulice nije predviđena nikakva intervencija osim eventualne rekonstrukcije hodne površine.

Na građevnim česticama definiranim kao javne pješačke površine PP, moguće je planirati i izgraditi trase podzemnih energetskih i infrastrukturnih vodova.

Potrebno je naglasiti da cijelom dužinom građevnih čestica **PP-1, PP-2 i PP-5** prolazi natkriveni tok potoka Brajda, te je kod projektiranja ovog prostora to potrebno imati na umu. **Planom je u sklopu građevnih čestica PP-1, PP-2 i PP-5 predviđena rekonstrukcija toka potoka Brajda kao i mogućnost djelomičnog otvaranja vodotoka potoka Brajda kako je prikazano na katografskim prikazima br. 2c-kanalizacijska mreža i 3a-Uvjeti uređenja, korištenja i zaštite.**

Postojeće drvorede koji se nalaze u sklopu profila obodnih prometnica GU-2, Ulica Nikole Tesle i PP-6, -sjeverni pločnik Krešimirove ulice, potrebno je sačuvati jer predstavljaju vrijedno gradsko zelenilo.

2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Veličina i oblik građevinskih čestica prikazani su u grafičkom dijelu plana, posebno u kartografskim prilozima br. 3a-Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i br. 4a-Uvjeti gradnje datim u mjerilu 1:1000.

Građevne čestice označene su oznakama D1-1, D6-1 do D6-3, K1-1 do K1-4, M1-1 do M1-5, JZP-1, PP-1 do PP-6 i GU-1 do GU-4.

Na građevnim česticama D6-1, K1-1, M1-4 i PP-3 planirana je nova gradnja, na građevnoj čestici K1-2 planirana je nadogradnja postojećih građevina, dok je na građevnim česticama D6-2, D6-3, K1-3, K1-4, M1-1, M1-2, M1-3 i M1-4, te PP-4 planirana rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima danim u Tekstualnom dijelu plana. Građevina na građevnoj čestici D1-1 ima posebne uvjete sanacije i konzervacije.

Građevne čestice PP-1, PP-2, PP-4, PP-5, PP-6, GU-1, GU-2, GU-3 i GU-4 planirane su za javne prometne i pješačke površine i smještaj komunalne infrastrukture.

Površine građevinskih čestica očitane su na geodetsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000 te se u fazi provedbe plana dozvoljava usklađenje planiranog oblika i veličine građevne čestice, sukladno zemljišno-knjižnom stanju, kada to ne remeti provedbu plana.

Na građevnim česticama koje se zadržavaju i Planom su definirane kao postojeća izgrađena i dovršena struktura nije dozvoljena gradnja, dogradnja i nadogradnja. Na ovim građevnim česticama moguća je samo rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

Površina, izgrađenost i iskorištenost pojedinih građevinskih čestica dana je u tabeli:

Građevna čestica		Površina građ. čestice	Površina gradivog dijela čestice		Kig	Kis
			Nadzemni dio	Podzemni dio		
1.	D1-1	1.290	Postojeća-1.150	-	0,90	4,46
2.	D6-1	2.315	2.315	2.315	1,00	6,00
3.	D6-2	1.270	Postojeća-1.270	-	1,00	3,00
4.	D6-3	1.875	Postojeća-1.445	-	0,77	2,93
5.	K1-1	2.315	1.510	2.315	0,65	3,05
6.	K1-2	1.610	Postojeća-650	-	0,40	1,21
7.	K1-3	527	Postojeća-527	-	1,00	1,00
8.	K1-4	613	Postojeća-613	-	1,00	5,00
9.	M1-1	350	Postoeća-300	-	0,85	5,14
10.	M1-2	485	Postojeća-330	-	0,68	4,08
11.	M1-3	480	Postojeća-340	-	0,55	2,65
12.	M1-4	625	480	480	0,73	2,75
13.	M1-5	315	Postojeća-238	-	0,73	2,20
14.	JZP-1	420	-	-	-	-
15.	PP-1	2.255	-	-	-	-
16.	PP-2	1.425	-	-	-	-
17.	PP-3	7.715	150	7.715	0,03	0,03
18.	PP-4	100	-	100	-	-
19.	PP-5	775	-	-	-	-
20.	PP-6	1.090	-	-	-	-
21.	GU-1	910	-	-	-	-
22.	GU-2	3.385	-	-	-	-
23.	GU-3	2.420	-	-	-	-
24.	GU-4	1.990	-	-	-	-
25.	GU-5	95	-	-	-	-
UKUPNO		36.650	11.315	36.634	0,31	0,99

Ukupno gledano koeficijent izgrađenosti (KigN) za zonu obuhvata Plana iznosi max. **0,31**, dok koeficijent iskorištenosti (KisN) iznosi max. **0,99**.

U izgrađenost građevne čestice ne ulaze otvorena parkirališta, vanjske terase koje su u razini okolnog terena, pristupna i sva vanjska stubišta u punoj širini položena na teren. U površinu izgrađenosti također ne ulaze objekti infrastrukture koji su ukopani u teren.

Veličina i površina građevina, definirana je kartografskim prikazom br. 4a-Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

Građevina mora biti izgrađena unutar gradivog dijela građevne čestice. Najveća dozvoljena građevinska bruto površina građevine dana je u tabeli i kartografskom prikazu br. 3a-Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite.

Građevine planirane za izgradnju i rekonstrukciju uz pješačke površine, koje se ne nalaze na jednoj građevnoj čestici, dozvoljeno je izvesti kao skupne građevine koje je moguće spojiti na višim etažama iznad prve nadzemne, ukoliko je to iz funkcionalnih razloga potrebno i opravdano, te ako je ta mogućnost dana u grafičkom dijelu plana. Spajanje građevina moguće je ostvariti iznad javne pješačke površine ili javne zelene površine koja se nalazi na drugoj građevnoj čestici. Prilikom spajanja građevina na višim etažama visina prolaza koji se na taj način stvara mora biti minimalno 4,50 m kako bi se osigurala mogućnost prolaza interventnog vozila.

Ukupna bruto razvijena površina građevine uključivo dio dobiven spajanjem ne smije preći najveću dozvoljenu bruto razvijenu površinu građevina.

Nivelacijska kota novih građevina definirana je i data u kartografskom prikazu br. 4a-Uvjeti gradnje.

Nivelacijske kote novih građevina i javnih prometnih površina usklađene su s konfiguracijom terena i s katastarsko-topografskom podlogom. Dozvoljeno odstupanje od planiranih nivelacijskih kota je najviše +/-0,50m.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ"

Prizemnom etažom, odnosno prizemljem se smatra etaža koja se nalazi na nivou konačno uređenog okolnog terena. Planom je određena najveća dozvoljena bruto površina prizemnih etaža građevina i dana je u tablici.

Podrumom se smatra etaža ili dio etaže koji je s najmanjeno 50% površine obodnih zidova u direktnom kontaktu sa tlom ili podzemnim dijelovima drugih građevina. Planom je definirana maksimalna bruto razvijena površina podzemnih etaža za pojedinu građevnu česticu, kao i površina podzemnog gradivog dijela čestice.

Katnost, nivelacijske kote prizemlja, kote priključka građevine na prometnu mrežu i kote obavezne visine vijenca date su u sljedećoj tabeli, kao i na kartografskom prikazu br.4a-Uvjeti gradnje.

Br.	Građevna čestica	Max. BRP podzemnog dijela	Max. BRP prizemlja	Max. BRPN nadzemnog dijela	Max. bruto izgrađena površina građevine	Katnost	Nivelacijska kota prizemlja (m.n.m.)	Max visina vijenca (m.n.m.)
1.	D1-1	-	1.150	5.750	5.750	P+M+3	2,40-post.	Postojeće
2.	D6-1	2.315	2.315	11.575	13.890	Po+P+3+Pt	4,70	21,00/post.
3.	D6-2	-	1.270	3.800	3.800	P+2	2,20/2,50-post.	Postojeće
4.	D6-3	-	1.445	4.335	4.335	P+2	2,50-post.	Postojeće
5.	K1-1*	4.600	1.000	7.000(8.500)	11.000(12.500)	2Po+P+4(5)	4,70/2,30	24,50
6.	K1-2	-	650	1.950	1.950	P+2	4,30/2,50-post.	Post. + 3,50
7.	K1-3	-	527	527	527	P	2,20-post.	Postojeće
8.	K1-4	-	613	3.065	3.065	P+4	2,20-post.	Postojeće
9.	M1-1	-	300	1.800	1.800	P+5	2,60-post.	Postojeće
10.	M1-2	-	330	1.980	1.980	P+5	3,20-post.	Postojeće
11.	M1-3	-	340	1.615	1.615	P+3+Pt	4,30-post.	Postojeće
12.	M1-4	480	480	1.800	2.000	Po+P+3	4,70/4,30	Kao "Viktorija"
13.	M1-5	-	235	705	705	P+2	2,50-post.	Postojeće
14.	JZP-1	-	-	-	-	-	-	-
15.	PP-1	-	-	-	-	-	-	-
16.	PP-2	-	-	-	-	-	-	-
17.	PP-3	7.715	150	150	7.865	Po+P	4,70/2,20	-
18.	PP-4	100	-	-	100	Po	-	-
19.	PP-5	-	-	-	-	-	-	-
20.	PP-6	-	-	-	-	-	-	-
21.	GU-1	-	-	-	-	-	-	-
22.	GU-2	-	-	-	-	-	-	-
23.	GU-3	-	-	-	-	-	-	-
24.	GU-4	-	-	-	-	-	-	-
25.	GU-5	-	-	-	-	-	-	-
UKUPNO		15.110	10.805	36.634	60.282			

U provedbi ovoga Plana pojmovi imaju sljedeće značenje:

-tlocrtna površina građevine jest vertikalna projekcija svih zatvorenih i otvorenih dijelova građevine na građevinskoj čestici.

-građevinska bruto površina građevine jest zbroj svih razvijenih zatvorenih površina podzemnog i nadzemnog dijela građevine.

-najveća dozvoljena visina građevine jest visina mjerena od konačno zaravnatog terena do najviše kote završetka plohe pročelja. Iznad kote završetka plohe pročelja dozvoljena je gradnja i postava: kućica za lift, izlaza na krov ili terasu, postavljanja drugih uređaja za funkcioniranje građevine, završetka ventilacijskih kanala I dimnjaka, te antenske i telekomunikacijske naprave.

-nivelacijska kota jest apsolutna visina poda prizemlja. Od ovim Planom određene nivelacijske kote dozvoljeno je odstupanje od +/- 1,00m ukoliko za to postoje opravdani arhitektonski ili tehnički razlozi.

Najveća dozvoljena visina građevine, najveći dozvoljeni broj etaža i nivelacijska kota određeni su grafičkim prilogom broj 4a.-Uvjeti gradnje- visine, broj etaža i građevni pravci.

Planom je određen broj podzemnih etaža za pojedine građevne čestice i prikazan u kartografskom prikazu broj 4a.-Uvjeti gradnje- visine, broj etaža i građevni pravci i broj 4b.-Uvjeti gradnje-građevne čestice i regulacijski pravci.

Izuzetno, ukoliko se utvrdi da geo-tehnički razlozi na pojedinoj građevnoj čestici izazovu potrebu izvođenja povećanog opsega radova dozvoljeno je graditi veći broj podzemnih etaža u odnosu na Planom predviđen broj podzemnih etaža.

Bruto površina podzemnih etaža ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti Kig i Kis.

2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA i KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.3.1. Prometna i ulična mreža

Sve prometnice koje se nalaze unutar obuhvata Plana spadaju u kategoriju glavnih gradskih ulica i cesta nadmjesnog značaja. Mjesta priključaka građevnih čestica na obodnu gradsku prometnu mrežu definirana su Planom i prikazana u na kartografskom prikazu br. 2a-Prometna mreža.

Kolni promet oko prostora obuhvata Plana već je formiran i definiran sistem. Promjene i intervencije koje su moguće i potrebne unutar sistema odnose se prvenstveno na inkorporiranje podzemnih garaža.

Osnovnu mrežu prometnica unutar obuhvata čine:

- glavna gradska ulica-ulica A. Manzoniya, koja predstavlja istočnu granicu obuhvata Plana,
- cesta nadmjesnog značaja-ulica V.C. Emina, koja predstavlja sjevernu i sjevero-istočnu granicu obuhvata Plana,
- cesta nadmjesnog značaja-ulica Nikole Tesle, koja predstavlja zapadnu granicu obuhvata Plana,
- te Krešimirova ulica koja je izvan obuhvata Plana i koja predstavlja južnu granicu obuhvata Plana.

Manzonijeva ulica-građevna čestica GU-1

Manzonijeva ulica zadržava se u postojećem profilu i s postojećim režimom prometa. U profilu Manzonieve ulice zadržava se autobusno stajalište, koje je Planom definirano kao "žuta traka-rezervirana samo za javni gradski prijevoz", obzirom da ne postoji fizička mogućnost izgradnje autobusnog ugibališta.

1. Građevna čestica GU-1 –Manzonijeva ulica				
Površina građ. čestice	910 m ²	Horizontalni elementi trase	2x3,70m+1x nogostup širine 2,30m, ostalo u svemu prema grafičkom prilogu 2a. Nogostup od kolnika odvojen betonskim rubnjakom 18/24cm i uzdignut u odnosu na kolnik.	
Oblik građ. čestice	prema graf.prilogu	Vetrikalni elementi trase	Najveći nagib do 1,9%-postojeći	
Promet	Jednosmjernan	Mjesto priključaka prometnica većeg značenja	Građ. čestica	GU-4, Krešimirova ulica
			Naziv ulice i kota priključka	GU-4/4,30 m.n.n Krešimirova/2,50 m.n.n
Broj PM na građ. čestici	-	Mjesto priključaka u zoni obuhvata	Građ. čestica	
			Naziv ulice i kota priključka	
Vrsta intervencije	Rekonstrukcija			

Ulica Nikole Tesle-građevna čestica GU-2

Priključenjem garaža novih građevina na K1-1 i PP-3 na Ulicu Nikole Tesle značajno će se pojačati promet. Međutim, obzirom na prostorna ograničenja, nije moguće proširenje ove prometnice u smislu proširenja poprečnog profila, tako da Ulica Nikole tesle ostaje dvosmjerna gradska ulica s četiri kolnička traka ukupne širine 12,00m. Planom je predviđeno zadržavanje postojeće regulacije i režima prometa, s tim da se dozvoljava korištenje postojeće "žute trake" i za potrebe ulaza-izlaza iz garaža na K1-1 i PP-3.

Planom je predviđeno zadržavanje autobusnog stajališta u sklopu režima žute trake-rezervirane samo za javni gradski prijevoz.

2. Građevna čestica GU-2 –Ulica Nikole Tesle				
Površina građ. čestice	3.385 m ²	Horizontalni elementi trase	4x3,00m+drvored i nogostup ukupne širine 1x4,50m, ostalo u svemu prema grafičkom prilogu 2a. Nogostup od kolnika odvojen betonskim rubnjakom 18/24cm i uzdignut u odnosu na kolnik.	
Oblik građ. čestice	prema graf.prilogu	Vetrikalni elementi trase	Najveći nagib do 1,6%-postojeći	
Promet	Dvosmjernan	Mjesto priključaka prometnica većeg značenja	Građ. čestica	GU-3, Krešimirova ulica
			Naziv ulice i kota priključka	GU-3/6,05-postojeće Krešimirova/2,40 m.n.n
Broj PM na građ. čestici	-	Mjesto priključaka u zoni obuhvata	Građ. čestica	K1-1, PP-3-garaže
			Naziv ulice i kota priključka	PP-3/K1-1/3,95 m.n.n
Vrsta intervencije	Rekonstrukcija			

Ulica V.C. Emina-građevna čestica GU-3

Ulica V.C. Emina zadržava se u postojećem profilu i s postojećim režimom prometa. Ulica V.C.Emina ima promjenjiv poprečni profil i iz trotračne ulice na istočnoj strani prelazi u četvertračnu na svom zapadnom dijelu kod križanja s Teslinom ulicom.

U profilu Ulice V.C. Emina ovim Planom je predviđena realizacija ugibališta na mjestu prikazanom u kartografskom prikazu br. 2a.-Prometna mreža. Ugibalište je kako je Planom predviđeno primarno u funkciji Muzeja.

3. Građevna čestica GU-3 –Ulica V.C.Emina				
Površina građ. čestice	2.420 m ²	Horizontalni elementi trase	Konik promjenjive širine+nogostup ukupne širine 1x2,50m, u svemu prema grafičkom prilogu 2a. Nogostup od kolnika odvojen betonskim rubnjakom 18/24cm i uzdignut u odnosu na kolnik.	
Oblik građ. čestice	prema graf.prilogu	Vetrikalni elementi trase	Najveći nagib do 1,06%-postojeći	
Promet	Dvosmjernan	Mjesto priključaka prometnica većeg značenja	Građ. čestica	GU-2, GU-4
			Naziv ulice i kota priključka	GU-2/6.05-postojeće GU-4/4,50 m.n.n
Broj PM na građ. čestici	-	Mjesto priključaka u zoni obuhvata	Građ. čestica	
			Naziv ulice i kota priključka	
Vrsta intervencije	Rekonstrukcija			

Na građevnim česticama cesta nadmjesnog značaja, odnosno česticama GU-1, GU-2 i GU-3 nije, dakle, planirana intervencija u smislu proširenja ili druge promjene profila.

Križanje ulica V.C. Emina, Manzonijeve i 1. maja-građevna čestica GU-4

Ovo krožanje se zadržava se u postojećem profilu i s postojećim režimom prometa. Planom je predviđena njegova rekonstrukcija.

4. Građevna čestica GU-4 – Križanje ulica V.C. Emina, Manzonijske i 1. maja				
Površina građ. čestice	1.990 m ²	Horizontalni elementi trase	U svemu prema grafičkom prilogu 2a. Nogostup od kolnika odvojen betonskim rubnjakom 18/24cm i uzdignut u odnosu na kolnik.	
Oblik građ. čestice	prema graf.prilogu	Vetrikalni elementi trase	Najvećii nagib do 1,06%-postojeći	
Promet	Križanje	Mjesto priključaka prometnica većeg značenja	Građ. čestica	GU-1, GU-3
			Naziv ulice i kota priključka	GU-1/4,30-postojeće GU-3/4,50 m.n.n
Broj PM na građ. čestici	-	Mjesto priključaka u zoni obuhvata	Građ. čestica	
			Naziv ulice i kota priključka	
Vrsta intervencije	Rekonstrukcija			

Površine za javni prijevoz unutar obuhvata Plana nisu izdvojene kao posebne prometnice ili građevne čestice, nego je predviđeno integriranje javnog prijevoza unutar trasa i profila planiranih i postojećih prometnica i to kao žute trake-rezervirane samo za javni gradski prijevoz.

Planom je predviđena realizacija ugibališta na ulici V.C.Emina kako je prikazano na kartografskom prikazu br.2a-Prometna mreža.

Za rješavanje potreba za parkiranjem Planom je predviđena gradnja podzemnih garaža koja trebaju zadovoljiti veći dio potreba za parkiranjem prostora i sadržaja unutar područja obuhvata Plana. Podrumski prostori građevina na građevnim česticama PP-3, D6-1 i K1-1 predviđeni su za izgradnju garaža.

U sklopu građevne čestice PP-3 je planirana javna garaža sa najmanje 230 garažna mjesta, u sklopu građevne čestice D6-1 najmanje 30 garažnih mjesta a na građevnoj čestici K1-1 planirana je izgradnja podzemne dvoetažne garaže s najmanje 130 garažnih mjesta, koje će služiti isključivo potrebama građevine na toj čestici.

Spoj garaža na javnu prometnu mrežu za garaže građevina na građevnim česticama PP-3, D6-1 i K1-1 planiran je ulici N.Tesle na koti 3,95 m.n.m.

Planom je predviđena realizacija zajedničkog ulaza u javnu garažu na građevnoj čestici PP-3(D6-1) i garažu na čestici K1-1 i to na mjestu planiranog ulaza u javnu garažu. Za potrebu realizacije zajedničkog ulaza u garažu planirana je građevna čestica GU-5.

Planom je omogućeno da se rampa za ulaz u podzemne garaže na građevnim česticama PP-3 i K1-1, izgradi neovisno o izgradnji podzemne javne garaže na PP-3.

Polozicije ulaza postavljene su tako da ne prekidaju primarne pješačke tokove i ne stvaraju prometno kritična mjesta obzirom na usporenje prometa na ulazu.

Naročitu pažnju prilikom projektiranja podzemnih garaža potrebno je posvetiti organizaciji unutarnjeg prometa i skraćanju vremena za formalnosti na ulazu u garažu, kako bi se izbjegle gužve na ulazu u garažu u vršnim satima prometnog opterećenja.

Prilikom projektiranja pojedinih građevina odnosno garaža, potrebno je obratiti pažnju da se predvidi najmanje 5% prakirališnih mjesta za invalidne osobe.

Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena izgradnja javnih parkirališta na otvorenom.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ"

Broj parkirališnih mjesta dat je u sljedećoj tablici i predstavlja minimalni broj potrebnih parkirališta:

Br.	Građevna čestica	Namjena	Min. broj parking mjesta	
			Garaža (PM)	Otvoreno (PM)
1.	D1-1	Upravna D1	-	-
2.	D6-1	Kultura D6	30	-
3.	D6-2	Kultura D6	-	-
4.	D6-3	Kultura D6	-	-
5.	K1-1	Poslovna K1	130	-
6.	K1-2	Poslovna K1	-	-
7.	K1-3	Poslovna K1	-	-
8.	K1-4	Poslovna K1	-	-
9.	M1-1	Mješovita M1	-	-
10.	M1-2	Mješovita M1	-	-
11.	M1-3	Mješovita M1	-	-
12.	M1-4	Mješovita M1	-	-
13.	M1-5	Mješovita M1	-	-
14.	JZP-1	Zelene površine Z1	-	-
15.	PP-1	Pješačke površine PP	-	-
16.	PP-2	Pješačke površine PP	-	-
17.	PP-3	Pješačke površine PP-javna garaža	230	-
18.	PP-4	Pješačke površine PP	-	-
19.	PP-5	Pješačke površine PP	-	-
20.	PP-6	Pješačke površine PP	-	-
21.	GU-1	Prometne površine GU	-	-
22.	GU-2	Prometne površine GU	-	-
23.	GU-3	Prometne površine GU	-	-
24.	GU-4	Prometne površine GU	-	-
25.	GU-5	Prometne površine GU	-	-
UKUPNO			390 PM	

Osim ovoga Planom je predviđena izgradnja i rekonstrukcija mreže komunalne infrastrukture koja se nalazi u sklopu profila ovih prometnica.

Svaka građevna čestica unutar obuhvata plana mora imati osiguran interventni kolni pristup za servisna i interventna vozila. Kao interventni kolni pristup smatra se i javna pješačka površina ukoliko ona udovoljava tehničkim karakteristikama interventnog i servisnog kolnog prilaza.

Planom je zadržan postojeći režim prometa i prikazan na kartografskom prikazu br. 2a-1-Prometna mreža i 2a-2-Prijedlog regulacije prometa.

Biciklističke staze unutar obuhvata Plana nisu planirane kao zasebna cjelina već su planirane kao sastavni dio poprečnog profila postojećih prometnica i javnih pješačkih površina.

2.3.2. Elektroenergetska mreža

Planirano stanje

Vršno opterećenje zone obuhvata procijenjeno je na nivou 1800 kW. Procjena je izvršena na osnovu ovim planom predviđene izgradnje i namjene prostora, te odabranih specifičnih opterećenja za pojedinu kategoriju potrošnje električne energije. Napajanje budućih građevina će se osigurati iz dvije novo predviđene trafostanice 10(20)/0,4 kV i jedne postojeće 10(20)/0,4 kV trafostanice "Veležito". Dvije trafostanice predviđene su za kapacitet 2x630 kVA, a jedna za kapacitet od 2x1000 kVA.

Trafostanice će se izgraditi u sklopu planiranih građevina pri čemu je potrebno za iste osiugrati prostor minimalnih dimenzija 8x7 m za TS kapaciteta 2x1000 i 2x630 kVA. U slučaju kada su nove trafostanice planirane za izgradnju u sklopu pojedinih građevina, njihova mikrolokacija će biti određena glavnim projektom građevine. Trafostanicama planiranim u sklopu pojedine građevine, mora biti omogućen nesmetan kolni pristup.

Napajanje zone plana na 10(20) kV naponskom nivou biti će osigurano iz trafostanice 35/10(20) kV "Centar". Srednje naponska mreža preko koje će se osigurati osnovno i rezervno napajanje za sve novo predviđene trafostanice izvesti će se s podzemnim kabelima.

Nova niskonaponska mreža unutar granica plana izvoditi će se isključivo s podzemnim kabelima po trasama koje su načelno naznačene u grafičkom prilogu.

Buduća javna rasvjeta unutar granica plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

Planom je predviđeno ukidanje TS 10/0,4kV "Petrarka" na sadašnjoj lokaciji i izgradnja nove TS 10/0,4kV u sklopu građevne čestice javne garaže PP-3, u njenom istočnom dijelu. Ova trafostanica planirana je kao slobodnostojeća građevina na površini trga u okviru energane Muzeja. Ova nova transformatorska stanica izvest će se na način da se jedna transformatorska jedinica rezervira za potrebe Muzeja, obzirom da je ukupna potreba snaga Muzeja $P_v=530$ kW. Druga dio transformatorske stanice izvest će se kao distributivni, te bi se s pripadajućeg 0,4kV razvoda osiguralo napajanje trga i javne garaže, te opće potrošnje energane Muzeja koje iznosi $P_v=100$ kW.

Osim ove nove TS obzirom na znatno povećanje broja korisnika i nove površine, Planom je predviđena izgradnja još jedne nove TS 10/0,4 kV u sklopu prizemlja poslovne građevine na građevnoj čestici K1-1. Iz ove trafo-stanice napajali bi se ostali novoplanirani sadržaji unutar obuhvata Plana.

Postojeća TS 10/0,4kV "Veležito" se zadržava i dalje napaja postojeće korisnike u ulicama A.Manzonija i Krešimirovoj.

Uvjeti gradnje – napajanje el. energijom

Elektroenergetsku mrežu razvijati prema uvjetima iz tekstualnog dijela i grafičkog priloga.

Vodove 10(20)kV naponskog nivoa izvoditi isključivo s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju. Novu trafostanicu graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet na niskom naponu. Novu niskonaponsku mrežu izvoditi s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti. Trase buduće javne rasvjete načelno su naznačene u grafičkom prilogu.

Kompletna instalacija izvela bi se prema shemi prikazanoj u kartografskom prikazu broj 2d.-Elektroopskrbna i telekomunikacijska mreža u mjerilu 1:1000.

2.3.3. Telekomunikacijska mreža TKC

Povezivanje prostora koji se nalaze unutar granica obuhvata Detaljnog plana uređenja na javnu TKC mrežu potrebno je riješiti izgradnjom odnosno dogradnjom dijela Distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK) od pojedine građevine do najbliže dodirne točke s postojećom mrežom .

U obodnim ulicama unutar prostora obuhvata Plana postavljena je DTK kanalizacija dovoljnog kapaciteta da prihvati novo opterećenje koje će se pojaviti priključenjem svih korisnika unutar obuhvata plana.

Pružanje telekomunikacijskih usluga na području naselja treba omogućiti izgradnjom odgovarajuće infrastrukture:

- TK opremu koja omogućava pružanje govornih i podatkovnih usluga
- DTK, koja mora omogućiti uvlačenje kabela pristupne mreže kao i kabela za distribuciju signala kablovske TV

Kompletan prostor obuhvata Plana, odnosno sve građevine priključuju se direktno na postojeći prsten TKC kanalizacije. Sve trase DTK mreže date su u kartografskom prikazu broj 2e.-TKC mreža.

Prilikom planiranja objekta(prostora) za smještaj TK opreme treba voditi računa kod planiranja razdjelničkog prostora da će se pojaviti više operatera u lokalnoj petlji zbog liberalizacije telekomunikacijskog tržišta fiksne mreže poslije 2004. g.

Nova telekomunikacijska mreža u cijelosti mora biti podzemna što podrazumijeva izgradnju kabela kanalizacije od PVC i PHDE cijevi. Glavni pravci planirane distributivne TK kanalizacije izvodit će se kombinacijom PVC cijevi 4 x PHDE \varnothing 100mm, a sporedne i priključne trase od PHDE cijevi 2 \varnothing 50mm, te od dva tipa zdenaca MZD1 i MZD2. Zdeneci MZD1 postavljaju se na svakom mjestu spoja korisnika s glavnom osi DTK kanalizacije i dimenzija su 600x600x600mm. Ukoliko su zdeneci MZD1 na razmaku većem od 60m potrebno je radi smanjenja distanci u glavni vod DTK kanalizacije ubaciti zdenac MZD2 1000x1000x600mm.

Ulaz izvoda u pojedine objekte planira se izvesti iz planiranih TK zdenaca sa dvije cijevi PHDE promjera 50mm, a što će biti definirano glavnim projektom. Položaji i mjesta priključaka pojedinih objekata na glavnu DTK mrežu mogu u dogovoru s TK distributerom biti i drugačije definirani tijekom izrade glavnih projekata.

DTK kanalizacija polaže se u rov pozicioniran u profilu pločnika. Veličina osnovnog rova kabela kanalizacije je 80cm dubine, i 40cm širine, a prelazi kroz profil prometnica su dubine 100 do 120cm dubine i 50cm širine. Na mjestu prijelaza kabela kanalizacije kroz profil prometnice potrebno je PHDE cijevi promjera 100mm postaviti u azbestcementne cijevi SC \varnothing 110mm, kako bi se spriječila mehanička oštećenja.

Planirana kabela DTK kanalizacija omogućuje zadovoljenje svih potreba budućih korisnika prostora u granici obuhvata plana, te ostavlja mogućnost dodatnog proširenja ovisno o potrebnom povećanju kapaciteta planiranih prostora.

2.3.4. Vodoopskrba i odvodnja

Vodoopskrba

U skladu sa planiranom izgradnjom novih sadržaja u predmetnom području postojeći vodoopskrbni sustav je potrebno dograditi. U tom smislu potrebna je dogradnja novih cjevovoda kako bi se riješila vodoopskrba novih zgrada, te dogradnja hidrantske mreže radi osiguranja kvalitetne protupožarne zaštite.

Rješenje vodoopskrbne mreže

Postojeći vodoopskrbni sustav područja obuhvata Plana će se dograditi u skladu sa budućim sadržajima u kompleksu, a dinamika gradnje će biti uvjetovana dinamikom gradnje sadržaja u kompleksu.

Potrebni kapacitet vodoopskrbnog sustava bez protupožarnih potreba je 7 l/s, a sa protupožarnim potrebama iznosi 22 l/s (prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara N.N 30/91).

Nova gradnja unutar prostora kompleksa će izmijeniti internu mrežu. Novi sustav razvoda interne mreže je potrebno riješiti na jednostavan i racionalan način. Zgrade koje se nalaze u obodnom dijelu kompleksa i imaju priključke direktno na vanjski prsten zadržavaju iste.

Novi vodoopskrbni sustav će se spojiti na vanjsku mrežu tako da tvori prsten. Predviđa se izgradnja cjevovoda sa spojem na ulicu N. Tesle i Manzonijevu ulicu, te cjevovod sa priključkom u Krešimirovoj ulici. Svi novoplanirani cjevovodi su profila Ø 200mm.

Za dovod vode do muzeja, trga i javne garaže u sjevernom dijelu kompleksa koristi se postojeće priključno vodomjerno okno na javnoj površini na dijelu prometnice Ulica V. Cara Emina, te priključak na ulici Nikole Tesle, a prema posebnim uvjetima.

Za sanitarno potrošnu vodu za potrebe sanitarnog čvora u garaži planira se posebni priključak i posebni vodomjer. Za potrebe sanitarnog čvora energane kao i za punjenje sustava u prostoru energane izvesti će se dovod vode (1½"). U sklopu ulaza u prostoru garaže za pranje poda izvesti će se priključne slavine, a na površini trga predviđeni su priključci za instalaciju prskanja (ili natapanja) zelenih površina. Za dovod vode koriste se pocinčane izolirane cijevi koje se vode ispod stropne ploče ili u energetske kanal u garaži.

Protupožarna zaštita kompleksa riješena je izvedbom prstenaste, zatvorene mreže vanjskih nadzemnih hidranata (Ø 100) koji će se nalaziti na javnom površini (nogostupu ili trgu), a priključiti će se na javni vodovodni razvod. Vanjski hidranti su postavljeni na udaljenosti 5-20 m od objekta, a na međusobnom razmaku od 80 m. Za svaku zgradu predviđaju se dva hidranta.

Za javnu garažu u sklopu trga i zgrade muzeja, kao i za ostale garaže na području obuhvata Plana predviđa se protupožarni razvod sa unutarnjim hidrantima i sprinkler instalacija. Napajanje instalacije protupožarne zaštite unutar garaže (hidrantska i sprinkler instalacija) odvojena je od sanitarno potrošne vode. Unutarnji hidranti (Ø 50) postavljeni su prema požarnim sektorima na način da su svi dijelovi objekta pokriveni sa pojedinim hidrantima odnosno 15 m cijevi i 5m mlaza vode. Hidrantski razvod će se dimenzionirati za 5 l/s i natpitisakom na izlazu od minimalno 2,5 bara. Hidranti su u hidrantskim ormarićima sa kompletom. Sprinkler instalacija pokriva sa pojedinom mlaznicom 12 m² uz povećanje broja mlaznica zbog razvedenosti tlocrta. Minimalni pritisak po mlaznici je 0,5 bara uz osigurani protok vode od 20 l/s. Opskrbu vode osigurava gradski vodovod ili će se izgraditi spremnici vode.

Planom je za potrebe klimatizacije Muzeja predviđen zahvat vode iz potoka Brajda. Mjesto priključka i položaj upojnog zdenca prikazani su u kartografskom prikazu br. 2b.-Vodovodna mreža.

Novi cjevovod i priključci izraditi će se u skladu sa dinamikom izgradnje i uređenjem terena.

Polazeći od opisanoga stanja izgrađenosti vodoopskrbnog sustava i planirane izgradnje u kompleksu potrebno je usuglasiti uvjete priključenja sa Vodovodom i kanalizacijom grada Rijeke.

Ugradnja cjevovoda, priključci za pojedine objekte, te postavljanje vodomjera za pojedine objekte napraviti će se u skladu sa zahtjevima Vodovoda i kanalizacije grada Rijeke.

Kanalizacija

U skladu sa planiranim sadržajima na području obuhvata Plana, te planiranim uređenjem terena potrebno je izgraditi novi kanalizacijski sustav za odvodnju otpadnih i oborinskih voda sa pripadnog prostora a koji će biti usklađen s dugoročnim rješenjem kanalizacijskog sustava Rijeke. U najvećem dijelu kompleksa graditi će se novi sustav odvodnje, dok će se postojeća odvodnja iz zgrada za koje nije planirano rušenje, zadržati.

Rješenje odvodnje

Dugoročno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda sa područja obuhvata Plana, planira se u skladu sa dugoročnim rješenjem kanalizacijskog sustava Rijeke. Otpadne i oborinske vode će se shodno topografskim značajkama i raspoloživim kapacitetima postojećih kanala priključiti na postojeću gradsku kanalizaciju u obodnim prometnicama.

Instalacije kanalizacije svakog pojedinačnog objekta unutar kompleksa priključiti će se direktno u sustav kolektorskog prstena. Za novoizgrađene objekte planira se izgraditi razdjelni sustav oborinske i fekalne kanalizacije.

Dio oborinskih voda građevina sa zapadne strane prostora obuhvata Plana spojiti će se direktno na kolektor oborinskih voda u ulici N. Tesle, a dio građevina s istočne i južne strane direktno na kolektor oborinskih voda u Manzonijevoj ili Krešimirovoj ulici, odnosno direktno u potok Brajda. Ove se vode nizvodnim kanalom upuštaju direktno u more.

Odvodnja otpadnih voda riješena je na način da se svi priključci usmjere prema kolektorima u Manzonijevoj ili Krešimirovoj ulici, a kojima se voda odvodi na uređaj za pročišćavanje voda "Delta".

Unutar prostora obuhvata Plana grade se dva nova kolektora otpadnih voda profila Ø350. Položaj kolektora i priključaka na kanalizacijski prsten prikazan je u kartografskom prikazu 2c.-Kanalizacijska mreža.

Rješenje odvodnje voda sa sjevernog dijela kompleksa je odvojeno za površinske oborinske vode sa trga (krovne vode, vode sa zelenih površina, prohodne površine sa različitom završnom obradom) i za prostor garaže.

Odvodnja sa trga rješava se zajedničkim sustavom cijevi i odvodi do javne kanalizacije. Sakupljanje vode na površini trga biti će riješeno nagibima odnosno slivnicima i linijskim rešetkama koje će se priključiti na odvodne cijevi ispod krovne ploče, odnosno u instalacijskoj etaži. Vođenje instalacije odvoda je ispod ploče sa PVC cijevima Ø250mm na nosačima sa obujmicama. Na lomnim i spojnim točkama ugraditi će se tipske revizije. Vode sa zatravnjenih površina sa drenažnim cijevima odvođe se dalje u javni kanalizacijski sustav. Priključak odvoda dijela trga i javne garaže je u postojeću gradsku kanalizaciju u ulici N. Tesle. Planom je predviđena mogućnost odvodnje dijela oborinskih voda s površine trga(krova garaže na PP-3) direktno u vodotok potoka Brajda a u svmu sukladno uvjetima koje će dati Hrvatske vode.

U prostoru garaže sakupljaju se vode sa otvorenih stepenica i ventilacijskih otvora, te vode sa kolnih i parkirnih površina. Ove vode sakupljaju se odgovarajućim nagibom poda odnosno sustavom slivnika te odvođe do separatora zauljenih voda i crpne postaje oborinske kanalizacije (CS2). Iz crpne postaje oborinske vode se tlačnim cjevovodom evakuiraju u prihvatno okno koje je priključeno na postojeći kolektor mješovite kanalizacije u Ulici V.Cara Emina. Točna lokacija priključnog okna odrediti će se posebnim uvjetima komunalnog društva. Odvod oborinske vode izvesti će se cijevima profila Ø 150-200 mm sa padom 0,5%. Betonska revizionna okna izvesti će se dimenzija 60x60 cm. Tlačni vod kanalizacije, izvodi se od polietilenskih cijevi Ø80mm.

Iz prostora sanitarnog čvora energane odvod sanitarne vode je u sanitarnu kanalizaciju garaže. Otpadne vode iz sanitarnog čvora u garažnom prostoru odvođe se do crpne postaje (CS3) i dalje

tlačnim vodom u postojeću kanalizaciju u ulici N. Tesle. Crpni bazen smješten je neposredno uz sanitarni čvor u prostoru garaže.

Od objekata koji su predviđeni u garaži su crpni bazeni u vodonepropusnoj izvedbi i reviziona okna. Crpne bazene je potrebno postaviti na mjestu pogodnom da se može obavljati provjera i revizija odnosno pražnjenje kroz otvor trga. Crpni bazen CS2 je korisnog volumena 6 m³, a crpni agregati su radni i rezervni za Q=5l/s i h=6m, snage Pn=2,2 kW. Crpni bazen CS3 je korisnog volumena 4m³, a crpni agregati su radni i rezervni za Q=2,2 l/s i h=6m i snage Pn=1kW.

Svi elementi kanalizacijske mreže se planiraju u skladu sa internim tehničkim pravilima za uređenje kanalizacije za grad Rijeku.

Mogućnost odvodnje gradskim mješovitim kanalizacijskim sustavom je dostatna obzirom na izgrađene kapacitete kanalizacijske mreže.

Količina sanitarnih otpadnih voda iznose oko 80% od opskrbnih količina (najveća sanitarna potrošnja je 7 l/s.). Obzirom se radi o malim količinama može se pretpostaviti da ih postojeći kanalizacijski sustav može prihvatiti.

Za procjenu količina oborinskih voda koristi se racionalna metoda čija je primjena uobičajena u domaćoj praksi. Veličina sliva je cca 3 ha, intenzitet oborina za usvojeni 2-godišnji povratni period i 10 minutni pljusak je 300 l/s/ha a usvojeni srednji koeficijent otjecanja sa površine kompleksa je c=0,6.

Prema racionalnoj metodi količina oborinske vode koja otječe sa ovog prostora je:

$$Q = c * i * A = 0,6 * 300 * 3,0 = 630 l / s$$

Visoki stupanj zaštite (II. zona sanitarne zaštite) podrazumijeva posebna ograničenja obzirom na upuštanja otpadnih i oborinskih voda u podzemlje, te kakvoću izvedbe svih objekata a posebno spojeva cijevi i objekata. Ovo podrazumijeva obaveznu izgradnju uređaja za pročišćavanje svih tehnoloških otpadnih voda, kao i oborinskih voda sa svih prometnih površina, prije njihovog upuštanja u kanalizacijsku mrežu.

Uz opisano rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda sa ovog područja od izuzetne je važnosti rješenje regulacije vodotoka i kanaliziranje postojećeg izvora budući da bez toga nije moguće funkcioniranje ovog prostora.

Prostor "Perila" kvalitativno je karakteriziran kao prostor povijesne vrijednosti pod visokim režimom zaštite, te mu je potrebno pružiti adekvatnu pažnju. Za ovaj prostor potrebno je u sklopu realizacije i izgradnje građevne čestice PP-4 predvidjeti prostor i projektno rješenje uskladiti sa konzervatorskim i hidrotehničkim uvjetima.

2.3.5. Mreža plinskih instalacija

DPU-om područja "Benčić", u zoni koja je omeđena ulicama Krešimirova, N.Tesle, V.Cara Emina i A. Manzoni je predviđena je izgradnja novih objekata poslovne namjene, hotelskog sadržaja, podzemnih garaža itd. Također na tom području postoje već izgrađene građevine koje zadržavaju svoju namjenu i veličinu, te dvije građevine koje su postojeće, a planiraju se nadograđivati.

Potrebno je omogućiti opskrbu plinom svih građevina.

Postojeće stanje plinifikacije područje je slijedeće:

- u Ulici Nikole Tesle izgrađena je mreža plina niskog tlaka NT dimenzija d110
- u Ulici V.Cara Emina je izgrađena mreža plina niskog tlaka NT dimenzija NO350 i mreža plina visokog tlaka VT dimenzija NO300
- u Ulici A.Manzoni nalazi se mreža plina niskog tlaka dimenzija d110
- u Krešimirovoj ulici je izgrađena mreža plina niskog tlaka (natavak iz Tesline) dimenzija d160.

U tabeli 1.dan je prikaz svi postojećih i planiranih građevina na području DPU-a Rikard Benčić.

Tabela 1:

POSTOJEĆI POTROŠAČI							
	OZNAKA GRAĐEVINE	bruto površina BRP(m ²)	pretpostavljen prosječna visina etaže	ukupni volumen građevine	prosječna potrošnja topline po m ³	ukupna potrebna toplina za građevinu Qg (kW)	ukupna potrebna potrošnja zemnog plina q(m ³ /h)
1	D1-1	5750	3	17250	40	690	86
2	D6-2	3800	3	11400	40	456	57
3	D6-2	4335	3	13005	40	520	65
4	K1-3	527	3	1581	40	63	8
5	K1-4	3065	3	9195	40	367	46
6	M1-1	1935	3	5805	40	232	29
7	M1-2	2150	3	6450	40	258	32
8	M1-3	1520	3	4560	40	182	23
9	M1-6	800	3	2400	40	96	12
						2,87 MW	358m³/h

POSTOJEĆI POTROŠAČI ZA KOJE SE PREDVIĐA NADOGRADNJA I DOGRADNJA							
	OZNAKA GRAĐEVINE	bruto površina BRP(m ²)	pretpostavljena prosječna visina etaže	ukupni volumen građevine	prosječna potrošnja topline po m ³	ukupna potrebna toplina za građevinu Qg (kW)	ukupna potrebna potrošnja zemnog plina q(m ³ /h)
1	D6-1	13800	3	41400	40	1656	207
2	K1-2	1950	3	5850	40	146	19
						1,8 MW	226m³/h

NOVI POTROŠAČI							
	OZNAKA GRAĐEVINE	bruto površina BRP(m ²)	pretpostavljena prosječna visina etaže	ukupni volumen građevine	prosječna potrošnja topline po m ³	ukupna potrebna toplina za građevinu Qg (kW)	ukupna potrebna potrošnja zemnog plina q(m ³ /h)
1	K1-1-HOTEL	11000	3	33000	50	1056	132
2	M1-4	2000	3	6000	40	240	30
						4,965 MW	589m³/h

Napomena: Podaci ukupne potrošnje topline i ukupne potrošnje plina za Muzej moderne i suvremene umjetnosti su dobiveni iz glavnog projekta koji je izradio Tehnički fakultet Sveučilišta u Rijeci.

Dimenzioniranje plinovoda

Dio postojećih građevina je priključen na postojeću mrežu zemnog plina sa kućnim priključcima slijedećih dimenzija. (Tabela 2)

Tabela 2:

POSTOJEĆI POTROŠAČI			
	OZNAKA GRAĐEVINE	ukupna potrebna potrošnja zemnog plina q(m ³ /h)	postojeći kućni priključak
1	M1-2	32	d63
2	M1-1	29	d63
3	D1-1	86	d90

Za ostale građevine unutar DPU-a potrebno je osigurati opskrbu plinom. Postojeća mreža niskog tlaka neće biti dovoljna za pokrivanje potrebe svih potrošača za plinom.

Unutar naselja je svaka građevina potrošač za sebe tj ne centralizira se potrošnja plina za grijanje i toplu vodu u jednoj zajedničkoj energiji. Građevina MMSU-a ima svoju energiju koja je izdvojena iz građevine tj. nalazi se slobodno na građevnoj čestici PP-3. Da bismo osigurali opskrbu plinom za sve sada planirane potrošače i eventualne buduće potrošače potrebno se vazati na postojeću mrežu

visokog tlaka .Kako iz mreže visokog tlaka ne možemo direktno dolaziti do potrošača potrebno je izgraditi mrežu plina srednjeg tlaka ST i to na način da se izgradi plinsko regulacijska stanica u kojoj će se vršiti redukcija plina sa visokog na srednji tlak. Kapacitet PRS je do 2000 m³/h, a vrši se redukcija sa 4 - 6 bar na 100 mbar pretlaka. Od gradskog distributera plina potrebno je zatražiti projektni zadatak za sve faze projektiranja (plinovoda-ST i VT, plinske stanice)

Trasa priključka usklađena je s postojećim i projektiranim instalacijama. S obzirom da preko područja obuhvata Planaa prelazi potok pri planiranju nove trase pokušalo se izbjeći križanje instalacije s tim potokom.Zbog toga mreža plina srednjeg tlaka se uglavnom vodi po ulicama A.Manzonija,Krešimirovoj ulici i Teslinoj. Na taj način se omogućilo i spajanje na mrežu eventualnim okolnim budućim potrošačima. U Tabeli 3 dan je prikaz potrošača i dimenzije njihovih kućnih priključaka na buduću srednjetačnu mrežu zemnog plina.

Napomena:

Kako je u planu plinifikacija Rijeke zemnim plinom svi proračuni I dimenzioniranja su rađena za tu vrstu plina.

Tabela 3:

POTROŠAČI			
	OZNAKA GRAĐEVINE	ukupna potrebna potrošnja zemnog plina q(m ³ /h)	kućni priključak
1	D1-1	86	d32
2	D6-2	57	d32
3	D6-2	65	d32
4	K1-3	8	d32
5	K1-4	46	d32
6	M1-1	29	d32
7	M1-2	32	d32
8	M1-3	23	d32
9	M1-6	12	d32
10	D6-1	207	d63
11	K1-2	19	d32
12	K1-1-HOTEL	132	d40
13	M1-4	30	d32

Prema potrošnjama u tabeli 3. je dimenzioniran i srednjetačni plinovod (prikaz grafička dokumentacija). U Ulici N. Tesle , Krešimirovoj i dijelom u Ulici A.Manzonija postavlja se plinovod ST d110 , te se spajanjem ostalih potrošača nastavlja plinovod STd160 koji je ujedno izlazna dimenzija iz PRS-a.Sa strane visokog tlaka u PRS ulazi dimenzija NO150.

Dimenzioniranje cjevovoda (ulaz u PRS I izlaz iz PRS-a)

Oprema regulacijske stanice odabira se prema raspoloživom ulaznom tlaku i maksimalnom protoku, uz garantirani ulazni tlak.

Dimenzioniranje plinske instalacije ne vrši se na bazi pada tlaka, već na brzini strujanja plina. U načelu ova brzina ne treba prelaziti 15 m/s, a ne smije biti veća od 20 m/s.

Dimenzioniranje ulaznog VT cjevovoda

Maksimalni protok plina na ulazu: $q_{nmax} = 2000 \text{ m}^3/\text{h}$
 Minimalni ulazni tlak plina: $p_{umin} = 4 \text{ bar}$

Faktor redukcije fr

$$fr = \frac{273.15}{278.15 + t} * \frac{B + P}{B} = \frac{273.15}{273.15 + 15} * \frac{1.013 + 4}{1.013} = 4.691$$

Protok plina kod pogonskog stanja Q_p

$$Q_p = Q_n / fr = 2000 / 4.691 = 426 \text{ m}^3/\text{h}$$

	tlak	vršni protok VS (pretpostavljeni)	l	unutrašnji promjer cjevovoda	brzina strujanja plina, v
		[m ³ /h]	m	m	m/s
1	VT	426	20	159,3	5,94
2	ST	426	15	160	5,89

Za ulaz VT plinovoda u redukcijisku stanicu odabrana je čelična cijev NO150,

Dimenzioniranje izlaznog ST cjevovoda

Maksimalni protok plina na ulazu: $q_{nmax} = 426 \text{ m}^3/\text{h}$
 Izlazni tlak plina: $p_{iz} = 3 \text{ bar}$

Za izlaz ST plinovoda iz redukcijske stanice odabran je promjer cijevi d160PE

Visokotlačni plinovod

U Ulici V.Cara Emina postojeći je VT plinovod, na koji će se spojiti PRS. Plinski visokotlačni priključak za PRS treba spojiti na taj plinovod sa protuplamenim zaporom.

Plinski visokotlačni priključak treba dimenzionirati za planiranu potrošnju od 2000 m³/h uz pretpostavku da je tlak u početnoj točki 4 do 6 bara pretlaka. Tijekom projektiranja potrebno je posvetiti pažnju da bude usklađena dubina priključnog VT plinovoda sa postojećim VT plinovodom.

Prilikom projektiranja posebnu pažnju voditi o međsobnoj udaljenosti VTP i trasa ostale komunalne infrastrukture. Udaljenost VTP i projektiranih instalacija iznose:

po horizontali pri paralelnom polaganju instalacija	1,0 m
po vertikali kod križanja sa ostalim instalacijama	0,5 m
stupovi (HPT, struja) računajući od osi stupa	1,0 m
kanalska okna (HPT, kanalizacija, vodovod)	2,0 m
zgrade i ostali objekti	10,0 m
transformatorske stanice, potencijalna mjesta istjecanja otapala i ostalih agresivnih tekućina	5,0 m
debla visokog raslinja	1,5 m
obod grmolikog raslinja	0,5 m.

Na mjestima križanja gdje su udaljenosti VTP instalacije i navedenih instalacija manje od dozvoljenih potrebno je izvršiti udaljenje i zaštitu i to prema detalju za predmetnu instalaciju i u skladu sa "Upute za projektiranje visokotlačnih plinovoda", GPZ, listopad, 1997.

Plinsko regulacijska stanica (PRS)

Plinski regulacijski uređaj obrađen ovim projektom namjenjen je za potrebe plinifikacije građevina unutar područja obuhvata Plana.

PRS se projektira za ukupan kapacitet od $Q_n=2000$ m³/h, a postavlja se kao novi objekt. Koncipirana je kao samostojeći objekt, smještene prema grafičkom prilogu. Ogradom oko PRS na udaljenosti izvan zone opasnosti stvara se zaštitni pojas.

Primarna zadaća ovog PRS-a se sastoji u regulaciji visokog priključnog tlaka (4 - 6 bar) na potrebni radni tlak (100 mbar).

Plinska stanica obuhvaća:

- filtraciju plina s taložnicom prljavština i kapljevina
- regulira i održava konstantan izlazni tlak plina, a sigurnosni uređaji sprečavaju povećanje tlaka iznad dopuštenog radnog tlaka
- instrumenti za mjerenje ulaznog i izlaznog tlaka plina

Srednjetlačni plinovod

Za potpunu i kvalitetnu opskrbu budućih korisnika i potrošača plinom ovim Planom je predviđena izgradnja trase srednjetlačnog plinovoda od PRS-a do svake pojedinačne građevne čestice. Na ovaj način je zatvoren prsten plinovoda oko područja obuhvata. Nove trase TSP položene su u profilima Manzonijeve ulice, sjevernom dijelu Krešimirove ulice i južnom dijelu ulice Nikole Tesle.

Voditi računa o instalacijama s kojima se STP instalacija križa, mjesta križanja su dana u grafičkoj dokumentaciji. Ta mjesta i dubine ukopa shvatiti kao orijentacijske vrijednosti, te iskop rova za STP instalaciju izvesti naročito pažljivo kako bi se izbjeglo oštećenje postojećih ukopanih instalacija (kabela za posmična vrata, energetske kabele i telefonske kabele).

Kao i kod VTP, prilikom projektiranja posebnu pažnju voditi o međusobnoj udaljenosti STP i trasa ostale komunalne infrastrukture. Udaljenost STP i projektiranih instalacija iznose:

po horizontali pri paralelnom polaganju instalacija	0,5 m
stupovi (HPT, struja) računajući od osi stupa	1,0 m
kanalska okna (HPT, kanalizacija, vodovod)	1,0 m
zgrade i ostali objekti	2,0 m
transformatorske stanice, potencijalna mjesta istjecanja otapala i ostalih agresivnih tekućina	5,0 m
debla visokog raslinja	1,5 m
obod grmolikog raslinja	0,5 m.

Na mjestima križanja gdje su udaljenosti ST instalacije i navedenih instalacija manje od dozvoljenih potrebno je izvršiti udaljenje i zaštitu i to prema detalju za predmetnu instalaciju i u skladu sa "Upute za projektiranje srednjetlačnih plinovoda", GPZ, prosinac, 1998.

2.4 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Način uređenja i korištenja građevinskih čestica definiran je kartografskim prikazom br.3a -Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000.

Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni prilaz javnoj prometnoj površini u širini od 5,0 m. Kao kolni pristup može se smatrati i javna pješačka površina ukoliko udovoljava tehničkim karakteristikama interventnog i servisnog kolnog prilaza.

Nije dozvoljena izgradnja ograda između građevinskih čestica.

Teren oko građevine treba se izvesti tako da ne narušavaju izgled prostora, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Pješačke i zelene površine unutar pojedine građevne čestice moraju biti adekvatno obrađene i izgrađene zajedno s izgradnjom osnovne građevine, te s njom predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Dio građevne čestice izvan granice nadzemnog gradivog dijela čestice potrebno je urediti kao zelenu ili pješačku površinu.

Odabir likovne i urbane opreme te materijala za izgradnju i oblikovanje okoliša građevine, mora biti suvremen i u skladu s arhitekturom građevine i ambijentalnim vrijednostima. Površine je potrebno urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kamenom, šljunkom, granitnim kockama, betonskim elementima, asfaltom u boji i sl.

Prilikom izrade projekata za građevine koje se nalaze u obuhvatu ovog plana sastavni dio projektne dokumentacije obavezno mora biti projekt uređenja okoliša koji mora biti usklađen s odredbama plana.

Smještaj građevina na građevinskoj čestici definiran je kartografskim prikazom br.4a-Uvjeti gradnje-visine i građevinski pravci i kartografskom prikazom br.4b-Uvjeti gradnje-građevne čestice i regulacijski pravci, danim u mjerilu 1:1000.

Najveća površina unutar koje se može razviti gabarit građevine nad zemljom, odnosno gradivi dio čestice, dana je također u kartografskom prikazu broj kartografskom prikazu br. 3a-Uvjeti korištenja i grafičkim prilogom br.4a- Uvjeti gradnje.

Unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je izgradnja stepenica položenih po terenu, nadstrešnica, pergola i sličnih lakih konstrukcija, instalacija i uređaja komunalne infrastrukture. Pod odredbe ovog pravila spadaju svi nadzemni dijelovi građevine.

Izvan gradivog dijela čestice nije dozvoljena izgradnja balkona, loggia, istaka ili drugih dijelova građevine, ni u kojem njenom dijelu.

Obvezni građevinski pravci dati u kartografskom prikazu broj br.4a –Uvjeti gradnje.

Regulacijski pravci dati su u kartografskom prikazu broj br.4b-Uvjeti gradnje-građevne čestice i regulacijski pravci.

Građevine moraju s minimalno 75% pročelja ležati na obaveznom građevinskom pravcu.

Smještaj podzemnih dijelova građevine i granica gradivog dijela podzemnih dijelova građevine definirani su u kartografskom prikazu br.4a-Uvjeti gradnje.

Mjesto i kota priključka građevine na prometnu mrežu dati su u svim grafičkim priložima.

S obzirom na cilj da se ovaj prostor pretvori u reprezentativan urbani prostor, potrebno je težiti visokokvalitetnom arhitektonskom oblikovanju suvremenog arhitektonskog izraza, što se odnosi na sve planirane građevine.

Kod oblikovanja građevina dopuštena je sloboda projektantima uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- svi krovovi novih građevina moraju biti ravni ili jednostrešni maksimalnog nagiba 10 stupnjeva,
- kod dogradnje, nadogradnje ili rekonstrukcije postojećih građevina dopuštena je promjena oblika krovišta uz prethodnu suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine-konzervatorskog odjela u Rijeci,
- za pokrivanje krovova novih građevina ne dozvoljava se uporaba kupa, mediteran ili drugog crijepa, drveta, pokrova od bitumenske šindre i sl, osim kod postojećih građevina koje se rekonstruiraju, u kojem slučaju za rekonstrukciju treba upotrijebiti originalne materijale,
- kod intervencija na postojećim građevinama za koje nije dozvoljena nikakva intervencija osim rekonstrukcije, za pokrivanje krovišta moraju se upotrijebiti isti materijali,
- dozvoljena je i preporučljiva upotreba svih kvalitetnih i suvremenih materijala za obradu pročelja i drugih površina građevine,
- oblikovanje novih građevina treba biti suvremeno bez reminiscencija na povijesne oblike,
- u arhitektonskom oblikovanju treba težiti jednostavnim i funkcionalnim volumenima uz umjereno korištenje elemenata vertikalne i horizontalne razvedenosti,
- prilikom projektiranja građevina obavezno poštivati zadanu visinu krovnog vijenca,
- visina etaže poslovnog i drugog javnog prostora ne smije prelaziti 4,00m, osim ako se radi o ulaznim foyerima, dvoranama, hallovima, izložbenim prostorima i sličnim prostorima čija funkcija zahtjeva veću visinu prostora,
- na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljena je postava svih elemenata urbane opreme,
- za građevine koje su Planom svrstane u određenu kategoriju režima zaštite potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Na području obuhvata plana predviđena je izgradnja trga koji je jedan od glavnih nositelja urbanističkog koncepta prostora.

Prostor trga planiran je za realizaciju na građevnoj čestici PP-3 kao uređenje krovne površine podzemne javne garaže.

U sklopu trga nije dozvoljena gradnja, osim izgradnje izlaza iz garaže, trafostanice i energetskog bloka, te uređenja partera i otvorenih prostora kao što su nadstrešnice, pozornice, fontane i drugih likovnih elemenata i urbane opreme. Odabir likovne i urbane opreme te materijala za izgradnju trga, kao i njegovo oblikovanje, moraju biti u skladu s okolnom arhitekturom i ambijentalnim vrijednostima. Površine je potrebno urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kamenom, šljunkom, granitnim kockama, betonskim elementima, asfaltom u boji, tartanom i sl.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju građevnih čestica PP-1, PP-2 i PP-5. Na ovom prostoru planirana je izgradnja-rekonstrukcija malog parka između "H" građevine, Teatrina i poslovne građevine K1-1. U sklopu ovog prostora planirana je izgradnja fontane, rekonstrukcija Perila i mogućnost njegovog otvaranja za javnost, kao i mogućnost djelomičnog otvaranja vodotoka potoka Brajdam s ciljem oplemenjivanja prostora pješačke ulice.

Kompletnu površinu ovih građevnih čestica potrebno je urediti kao jedinstvenu prostornu i oblikovnu cjelinu. Odabir likovne i urbane opreme te materijala za izgradnju, kao i oblikovanje, moraju biti u skladu s okolnom arhitekturom i ambijentalnim vrijednostima. Površine je potrebno urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kamenom, šljunkom, granitnim kockama, betonskim elementima, asfaltom u boji, tartanom i sl.

Prilikom projektiranja posebnu pažnju treba posvetiti kontaktu pješačkih površina na građevnim česticama PP-1, PP-2 i PP-5 s površinom trga na građevnoj čestici PP-3 i kontaktu s postojećim građevinama s kojima građevne čestice PP-1, PP-2 i PP-5 graniče.

Osim uređenja građevnih čestica PP-1, PP-2, PP-3 i PP-5 sve ostale slobodne prostore ostalih građevnih čestica potrebno je urediti kao javne pješačke površine.

Prilikom projektiranja pješačkih površina posebnu pažnju treba posvetiti primjeni mjera za sprečavanje arhitektonskih barijera, odnosno treba izgraditi rampe za osobe sa smanjenom pokretljivošću. Također treba

primijeniti propise za projektiranje prilaza i površina za interventna-vatrogasna vozila, kako bi se svim građevinama unutar obuhvata Plana osigurao interventni pristup.

Osim parkovnog uređenja dijela površine trga-krovne plohe javne garaže na građevnoj čestici PP-3 predviđena je izgradnja javne zelene površine na građevnoj čestici JZP-1. Prostor građevne čestice potrebno je urediti na način da s prostorom trga na građevnoj čestici PP-3, čini jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Za prostor trga parkovno rješenje definirano je idejnim arhitektonskim projektom izrađenim na osnovu prvonagrađenog rada na arhitektonskom natječaju za rješenje trga, javne garaže i Muzeja moderne i suvremene umjetnosti.

Uz postojeće prometnice postoji pojas javnog zelenila u vidu kvalitetnih drvoreda te je iste potrebno u potpunosti sačuvati.

2.4.1 Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje Planom su definirani za svaku pojedinu građevnu česticu i dani u slijedećem tekstu i tabelama, te u kartografskim prilogima Plana.

1. Građevna čestica D1-1

Građevna čestica D1-1 ima površinu od 1.290 m².

Na građevnoj čestici D1-1 se nalazi "Upravna zgrada" koja je režimom zaštite određena u **I-kategoriju**. Na ovoj građevnoj čestici, odnosno na građevini Upravne zgrade nisu dozvoljene nikakve intervencije osim eventualne konzervacije i sanacije isključivo u smislu uklanjanja ili ispravljanja nastalih devastacija.

U sklopu ove građevine mogu se smjestiti razni društveni i javni sadržaji, kao i drugi uslužni sadržaji koji su u funkciji osnovne namjene i s njom su kompatibilni i u skladu su s konzervatorskim elaboratom.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan područja obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

1. Građevna čestica D1-1 –Upravna zgrada			
Površina građ. čestice	1.290 m ²	Kota prizemlja građevine	2,40 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf.prilogu	Kota vijenca građevine	Postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	1.150 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	Postojeće-1.150 m²
Namjena	Uprava D1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	Postojeće-5.750 m²
Broj etaža	P+M+3	Max. BRP građevine	5.750 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	0,90
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	4,46
Oblikovanje građ.	postojeće		

2. Građevna čestica D6-1

Građevna čestica D6-1 ima površinu od 2.315 m².

Na građevnoj čestici D6-1 planirana je izgradnja građevine Muzeja suvremene umjetnosti što je adekvatno namjeni površine ovog dijela područja obuhvata plana.

U sklopu građevne čestice D6-1 nalazi se "T"-građevina, koja spada u II-kategoriju režima zaštite. Na građevnoj čestici D6-1 planirana je rekonstrukcija postojeće «T» građevine i njena dogradnja, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta.

Planom je određeno da se u sklopu ove građevne čestice, a u funkciji navedenih sadržaja mogu izgraditi komercijalni, ugostiteljski, servisni i drugi sadržaji koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu.

Izgradnja planirana na D6-1, odnosno visina, gabariti i oblikovanje građevine definirani su idejnim rješenjem dobivenim na arhitektonskom natječaju. Posebna pažnja treba biti posvećena ostvarenju kontakta novih dijelova građevine s postojećom "T"-građevinom.

Planirana je izgradnja maksimalne bruto razvijene površine od 13.890 m², i maksimalne visine Po+P+3+Pt, (točni prostorni gabariti dati su u kartografskim prikazima br. 3a i 4a).

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom na samoj građevnoj čestici a dijelom u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3.

2. Građevna čestica D6-1 – Muzej suvremene umjetnosti			
Površina građ. čestice	2.315 m ²	Kota prizemlja građevine	4,70 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	21,00 m.n.n/postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	2.315 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	2.315 m²
Površina podzemnog gradivog dijela	2.315 m ²	Max. BRP prizemlja	2.315 m²
Namjena	Kultura D6	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	11.575 m²
Broj etaža	Po+P+3+Pt	Max. BRP građevine	13.890 m²
Broj PM na građ. čestici	30	Max. Kig	1,00
Min. zelenih površina	Prema arhitektonskom rješenju	Max. Kis	6,00
Oblikovanje građ.	slobodno		

3. Građevna čestica D6-2

Građevna čestica D6-2 ima površinu od 1.270 m².

Na građevnoj čestici D6-2 planirana je realizacija sadržaja javne-kulturne namjene, a u funkciji navedenih sadržaja moguća izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i uslužnih sadržaja koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu.

Na građevnoj čestici D6-2 nalazi se zapadno krilo "H"-građevine, koja spada u II-kategoriju režima zaštite, što znači da je na njoj dozvoljena isključivo rekonstrukcija u postojećim gabaritima, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta. Prije radova na ovoj građevini potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Na D6-2 je planirana rekonstrukcija zapadnog krila "H" građevine i postojeće dogradnje-veza s istočnim krilom.

Svi ostali dijelovi "H" građevine koji povezuju dva glavna volumena, obzirom da predstavljaju kvalitetnu arhitekturu, također ne smiju biti dograđivani ili nadograđivani, te je na njima dozvoljena isključivo rekonstrukcija.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan područja obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

U sklopu središnjeg dijela "H" građevine, na građevnoj čestici D6-2 smještena je 10/0,4kV trafo-stanica "Veležito", koja opskrbljuje dio prostora unutar obuhvata Plana. Ova trafo-stanica se zadržava na postojećoj lokaciji i u postojećoj snazi.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ" U RIJECI
Konačni prijedlog Plana za javnu raspravu

3. Građevna čestica D6-2			
Površina građ. čestice	1.270 m ²	Kota prizemlja građevine	2,50/2,20 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	1.270 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	Postojeća-1.270 m²
Namjena	Kultura D6	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	Postojeća-3.800 m²
Broj etaža	P+2	Max. BRP građevine	Postojeća-3.800 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	1,00
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	3,00
Oblikovanje građ.	Prema konzervatorskim uvjetima		

4. Građevna čestica D6-3

Građevna čestica D6-3 ima površinu od 1.875 m².

Na građevnoj čestici D6-3 planirana je realizacija sadržaja javne-kulturne namjene, a u funkciji navedenih sadržaja moguća izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i uslužnih sadržaja koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu.

Na građevnoj čestici D6-3 nalazi se istočno krilo "H"-građevine, koja spada u II-kategoriju režima zaštite, što znači da je na njoj dozvoljena isključivo rekonstrukcija u postojećim gabaritima, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta. Prije radova na ovoj građevini potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Na D6-3 je planirana rekonstrukcija istočnog krila "H" građevine i postojeće dogradnje-veza s zapadnim krilom.

Svi ostali dijelovi "H" građevine koji povezuju dva glavna volumena, obzirom da predstavljaju kvalitetnu arhitekturu, također ne smiju biti dograđivani ili nadograđivani, te je na njima dozvoljena isključivo rekonstrukcija.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan područja obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

4. Građevna čestica D6-3			
Površina građ. čestice	1.875 m ²	Kota prizemlja građevine	2,50 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	Postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	1.445 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	Postojeće-1.445 m²
Namjena	Kultura D6	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	Postojeće-4.335 m²
Broj etaža	P+2	Max. BRP građevine	Postojeće-4.335 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	0,77
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	2,93
Oblikovanje građ.	Prema konzervatorskim uvjetima		

5. Građevna čestica K1-1

Građevna čestica K1-1 ima površinu od 2.315 m².

Na građevnoj čestici K1-1 planirana je izgradnja građevine poslovne-pretežito uslužne namjene. U sklopu građevine planirane na ovoj građevnoj čestici moguće je realizirati poslovni hotel, urede, trgovine, kina, te je u sklopu ove građevne čestice, a u funkciji navedenih sadržaja moguća izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja.

Planirana izgradnja je najveće bruto građevne površine od 11.000 m², i najveće visine 2Po+P+4.

Potrebe građevine za parkiranjem moraju biti riješene na građevnoj parceli, stoga je predviđena izgradnja dvije podrumске etaže koji trebaju biti riješene kao garažni prostor i osigurati namjanje 130 garažnih mjesta za potrebe građevine.

Prizemlje nove građevine na K1-1 mora imati kotu nivelete 4,70 m.n.v. što odgovara koti trga i pješačke ulice sa sjeverne strane. Na južnoj strani kota nivelete prizemlja treba biti najviše 2,30 m.n.v. U prizemlju se obavezno mora ostaviti prolaz kroz građevinu u smjeru sjever-jug kako bi se prostor trga na građevnoj čestici PP-3, povezo s parkom na PP-2 s južne strane građevine. Također se kroz građevinu s zapadne strane mora osigurati prolaz vatrogasnim vozilima u središnji dio bloka.

5. Građevna čestica K1-1			
Površina građ. čestice	2.315 m ²	Kota prizemlja građevine	4,70/2,30 m.n.v
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	24,50 m.n.v.
Površina nadzemnog gradivog dijela	1.510 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	4.600 m²
Površina podzemnog gradivog dijela	2.315 m ²	Max. BRP prizemlja	1.000 m²
Namjena	Poslovna K1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	7.000 (8.500) m²
Broj etaža	2Po+P+4(5)	Max. BRP građevine	11.000 m²
Broj PM na građ. čestici	130 PM	Max. Kig	0,65
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	3,05
Oblikovanje građ.	slobodno		

*Ukoliko iz funkcionalnih ili arhitektonskih razloga bude potrebno katnost građevine moguće je povećati za još jednu etažu i to isključivo interpoliranjem etaže manje visine u definirani prostorni volumen uz obavezno poštivanje definirane najveće dozvoljene visine vijenca 24,50m.n.m. na ovaj način moguće je povećati i najveću dozvoljenu nadzemnu BRP i to na najviše 8.500m².

6. Građevna čestica K1-2

Građevna čestica K1-2 ima površinu od 1.610 m².

Na građevnoj čestici K1-2 planirana je rekonstrukcija i nadogradnja postojeće građevine i njena prenamjena u poslovnu-pretežito uslužnu namjenu-uredi, trgovine, kina, zabavni sadržaji, te je u sklopu ove građevne čestice, a u funkciji navedenih sadržaja moguća realizacija komercijalnih, ugostiteljskih i drugih uslužnih sadržaja.

Planirana nadogradnja je bruto građevne površine od najviše 650 m², odnosno dozvoljena je nadogradnja jedne etaže morfološki usklađene s postojećom građevinom. Prije radova na ovoj građevini potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3, a dijelom na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan područja obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ" U RIJECI
Konačni prijedlog Plana za javnu raspravu

6. Građevna čestica K1-2			
Površina građ. čestice	1.610 m ²	Kota prizemlja građevine	4,30/2,50 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	Postojeće+3,50 m.n.n
Površina nadzemnog gradivog dijela	650 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	650 m²
Namjena	Poslovna K1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	1.950 m²
Broj etaža	P+2	Max. BRP građevine	1.950 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	0,40
Min. zelenih površina	40%	Max. Kis	1,21
Oblikovanje građ.	slobodno	Max. BRP nadogradnje	650 m²

7. Građevna čestica K1-3

Građevna čestica K1-3 ima površinu od 527 m².

Na građevnoj čestici K1-3 planirana je realizacija sadržaja poslovne pretežito uslužne namjene. Tijekom realizacije Plana, na ovoj građevnoj čestici moguće je predvidjeti i javne i društvene sadržaje namjene srodne i kompatibilne osnovnoj kao što su, galerije, plesne i baletne dvorane, kazališta, kina, knjižnice, te prateće komercijalne, poslovne, ugostiteljske i uslužne sadržaje koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu.

Na građevnoj čestici K1-3 nalazi se "Teatrin", građevina koja spada u II-kategoriju režima zaštite, što znači da je na njoj dozvoljena isključivo rekonstrukcija u postojećim gabaritima, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta. Prije radova na ovoj građevini potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Građevinu je moguće i dozvoljeno funkcionalno spojiti s građevinom na čestici K1-1.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su u potpunosti u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3.

7. Građevna čestica K1-3			
Površina građ. čestice	527 m ²	Kota prizemlja građevine	2,20 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	527 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	527 m²
Namjena	Poslovna K1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	527 m²
Broj etaža	P	Max. BRP građevine	527 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	1,00
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	1,00
Oblikovanje građ.	Prema konzervatorskim uvjetima		

8. Građevna čestica K1-4

Građevna čestica K1-4 ima površinu od 613 m².

Na građevnoj čestici K1-4 planirana je planirana realizacija sadržaja poslovne pretežito uslužne namjene. Tijekom realizacije Plana, na ovoj građevnoj čestici moguće je predvidjeti i sadržaje javne i društvene namjene srodne i kompatibilne osnovnoj kao što su, galerije, plesne i baletne dvorane, kazališta, kina, knjižnice, te prateće komercijalne, poslovne, ugostiteljske i uslužne sadržaje koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu.

Na građevnoj čestici K1-4 nalazi se "Cigleni objekt", građevina koja spada u III-kategoriju režima zaštite, što znači da je na njoj dozvoljena isključivo rekonstrukcija u postojećim gabaritima, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta. Prije radova na ovoj građevini potrebno je zatražiti konzervatorske uvjete.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su u potpunosti u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3.

8. Građevna čestica K1-4			
Površina građ. čestice	613 m ²	Kota prizemlja građevine	2,20 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	postojeće
Površina nadzemnog gradivog dijela	613 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	-
Površina podzemnog gradivog dijela	-	Max. BRP prizemlja	613 m²
Namjena	Poslovna K1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	3.065 m²
Broj etaža	P+4	Max. BRP građevine	3.065 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	1,00
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	5,00
Oblikovanje građ.	Prema konzervatorskim uvjetima		

9. Građevna čestica M1-1

Građevna čestica M1-1 ima površinu od 350 m².

Na građevnoj čestici M1-1 se nalazi višestambena građevina visine P+5 s poslovnim prizemljem. Postojeća građevina se nalazi u II-kategoriji režima zaštite. Na ovoj građevnoj čestici nije predviđena nikakva intervencija i nije dozvoljena izgradnja, dogradnja ili nadogradnja postojeće građevine. Planom je predviđena isključivo mogućnost rekonstrukcije građevine u postojećim gabaritima s ciljem osiguranja funkcionalnih uvjeta.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na PP-3, odnosno na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan prostora obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

10. Građevna čestica M1-2

Građevna čestica M1-2 ima površinu od oko 485 m².

Na građevnoj čestici M1-2 se nalazi višestambena građevina visine P+5 s poslovnim prizemljem. Postojeća građevina se nalazi u II-kategoriji režima zaštite. Na ovoj građevnoj čestici nije predviđena nikakva intervencija i nije dozvoljena izgradnja, dogradnja ili nadogradnja postojeće građevine. Planom je predviđena isključivo mogućnost rekonstrukcije građevine u postojećim gabaritima s ciljem osiguranja funkcionalnih uvjeta.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na PP-3, odnosno na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan prostora obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

11. Građevna čestica M1-3

Građevna čestica M1-3 ima površinu od 480 m².

Na građevnoj čestici M1-3 se nalazi palača "Viktorija" C-1, koja je režimom zaštite određena u II-kategoriju. Na ovoj građevnoj čestici, odnosno građevini nisu dozvoljene nikakve intervencije osim eventualne sanacije i rekonstrukcije unutar postojećih gabarita isključivo u smislu uklanjanja ili ispravljanja nastalih devastacija.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na PP-3, odnosno na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan prostora obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

12. Građevna čestica M1-4

Građevna čestica M1-4 ima površinu od 625 m².

Na građevnoj čestici M1-4 planirana je izgradnja građevine mješovite namjene, a moguća je izgradnja komercijalnih, ugostiteljskih i uslužnih sadržaja koji su u funkciji navedene namjene i s njom su u skladu. Najveća visina planirane građevine je Po+P+3, (točni prostorni gabariti dati su u kartografskim prilogima br. 3a i 4a), s tim da visina vijenca mora biti jednaka visini vijenca "Viktorije". Prizemlje dograđenog dijela građevine ima definiranu kotu nivelete +4,30/4,70 m.n.m. koja odgovara visini trga.

Na građevnoj čestici M1-3 planirana je izgradnja podruma, a potrebe građevine za parkiranjem riješit će se u sklopu javne gradske garaže na građevnoj čestici PP-3, odnosno na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan prostora obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

12. Građevna čestica M1-4			
Površina građ. čestice	625 m ²	Kota prizemlja građevine	4,70/4,30 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	Kao "Viktorija"
Površina nadzemnog gradivog dijela	480 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	480 m²
Površina podzemnog gradivog dijela	480 m ²	Max. BRP prizemlja	480 m²
Namjena	Mješovitaa M1	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	1.800 m²
Broj etaža	Po+P+3	Max. BRP građevine	2.000 m²
Broj PM na građ. čestici	-	Max. Kig	0,73
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	2,75
Oblikovanje građ.	slobodno		

11. Građevna čestica M1-5

Građevna čestica M1-5 ima površinu od 315 m².

Na građevnoj čestici M1-5 se nalazi postojeća stambena građevina, koja je režimom zaštite određena u II-kategoriju. Na ovoj građevnoj čestici, odnosno građevini nisu dozvoljene nikakve intervencije osim eventualne sanacije i rekonstrukcije unutar postojećih gabarita isključivo u smislu uklanjanja ili ispravljanja nastalih devastacija i s ciljem osiguranja funkcionalnih uvjeta.

Potrebe za parkirališnim mjestima riješene su dijelom u sklopu javne gradske garaže na PP-3, odnosno na javnim parkiralištima i u javnim garažama izvan prostora obuhvata Plana udaljenim najviše 50,0m od građevine.

13. Građevne čestice PP-1, PP-2, i PP-5

Na građevnim česticama PP-1, PP-2 i PP-5 planirana je izgradnja javne pješačke površine. Na ovoj građevnoj čestici nije dozvoljena gradnja osim gradnje stubišta i rampi, uređenja okoliša, hortikulturnog uređenja građevnih čestica i postavljanja urbane opreme.

U sklopu ovih građevnih čestica planirana je i izgradnja dijela infrastrukturnih sadržaja i prostora neophodnih za funkcioniranje prostora unutar obuhvata Plana. U sklopu ovih građevnih čestica planirana je regulacija i rekonstrukcija dijela vodotoka potoka Brajda i njegovo djelomično otvaranje, kao i postava ostale komunalne infrastrukture.

Na građevnoj čestici PP-1 na prostoru iza "Upravne zgrade" postoji kvalitetno visoko zelenilo pa ga je prilikom planirane rekonstrukcije parka, odnosno kod projektiranja i gradnje ovog prostora potrebno maksimalno sačuvati i poštivati.

14. Građevna čestica PP-3

Građevna čestica PP-3 ima površinu od 7.715 m².

Na ovoj građevnoj čestici također je planirana izgradnja javne gradske garaže. Javna gradska garaža će osim potrebama muzeja služiti potrebama cijelog kompleksa.

Gornja razina-krovna ploha garaže je Planom definirana kao javni pješački trg, odnosno javni otvoreni djelimično ozelenjeni gradski prostor.

Na prostoru trga nije dozvoljena izgradnja osim izgradnje izlaza iz garaže i volumena predviđenog za smještaj prostora trafostanice i energetskog bloka Muzeja moderne i suvremene umjetnosti. U sklopu ove građevne čestice, na površini trga predviđena je postava urbane opreme i drugih prostornih elemenata i sadnja zelenila koji će omogućiti uređenje ove građevne čestice kao javnog parka.

Najveća visina planirane građevine je Po+P, (točni prostorni gabariti dati su u kartografskim prilogima br. 3a i 4a), s tim da visina krovne plohe-trga ima kotu 4,70 m.n.m

Najveća dozvoljena brutto građevna površina podzemnog dijela planirane građevine je 7.715 m², odnosno 150m² nadzemnog dijela.

Na prostoru građevne čestice PP-3, u sklopu javne garaže osigurati će se parkirališna mjesta za sve kulturne sadržaje na području obuhvata Plana, kao i za dio prostora druge namjene. Za tu svrhu u podzemnoj javnoj garaži na građevnoj čestici PP-3 potrebno je osigurati najmanje 230 parkirališnih mjesta.

14. Građevna čestica PP-3			
Površina građ. čestice	7.715 m ²	Kota prizemlja građevine	4,70/2,20 m.n.m
Oblik građ. čestice	Prema graf. prilogu	Kota vijenca građevine	
Površina nadzemnog gradivog dijela	150 m ²	Max. BRP podzemnog dijela građevine	7.715 m²
Površina podzemnog gradivog dijela	7.715 m ²	Max. BRP prizemlja	150 m²
Namjena	Javna pješačka površina/javna garaža PP	Max. BRP nadzemnog dijela građevine	150 m²
Broj etaža	Po+P	Max. BRP građevine	7.865 m²
Broj PM na građ. čestici	230 PM	Max. Kig	0,03
Min. zelenih površina	-	Max. Kis	0,03
Oblikovanje građ.	slobodno		

15. Građevna čestica PP-4

Građevna čestica PP-4 ima površinu od oko 95 m².

Na građevnoj čestici PP-4 se nalazi Perilo, prostor povjesne vrijednosti koji je režimom zaštite određena u II-kategoriju, što znači da je na njemu dozvoljena isključivo rekonstrukcija u postojećim gabaritima, pazeći na kvalitetnu usklađenost s osnovnim vrijednostima građevine, okoline i urbanog konteksta.

Za ovaj prostor potrebno je u sklopu realizacije i izgradnje građevne čestice PP-4 projektno rješenje uskladiti sa konzervatorskim i hidrotehničkim uvjetima, odnosno izraditi konzervatorski i hidrološki elaborat.

16. Građevna čestica JZP-1

Građevna čestica JZP-1 ima površinu od 420 m².

Na građevnoj čestici JZP-1 planirana je izgradnja javnog parka koji predstavlja nastavak i oblikovni završetak trga ispred Muzeja suvremene umjetnosti. Unutar površine ove građevne čestice nije predviđena nikakva gradnja osim hortikulturnog uređenja i postavljanja urbane opreme. Izuzetno od ovog na građevnoj čestici JZP-1 planirana je izgradnja Plinske redukcijske stanice koja se mora obavezno uklopiti u cjelokupno oblikovanje prostora.

Postojeće građevine unutar obuhvata Plana koje su protivne planiranoj namjeni predviđene su za uklanjanje. Planom je do trenutka njihovog uklanjanja dozvoljena rekonstrukcija ovih građevina u postojećim gabaritima isključivo radi nužnog održavanja.

2.4.2 Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih cjelina

Područje obuhvata ovoga Plana upisano je u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao kulturno-povijesna cjelina pod nazivom «Urbanistička cjelina užeg centra Rijeke» te predstavlja posebno vrijednu i osjetljivu cjelinu unutar koje su smještene građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko-umjetničke vrijednosti.

Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cjelina unutar obuhvata Plana određeni su u točki 2.4.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 3b.

Unutar obuhvata ovoga Plana građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko-umjetničke vrijednosti koje predstavljaju kulturno dobro valorizirane su i podijeljene kao:

- spomenička vrijednost,
- povjesno-arhitektonsko-urbanistička vrijednost,
- definirana arhitektura i
- sklopovi i arhitektura koja je uklopljena u ambijent.

Građevina na građevnoj čestici oznake D1-1 («Palača u Krešimirovoj ulici 28») ima spomeničku vrijednost i svojstvo nepokretnog kulturnog dobra.

Prije poduzimanja radova na građevini D1-1, potrebno je izraditi konzervatorski elaborat temeljem kojeg Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Rijeci propisuje posebne uvjete.

Građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko - umjetničke vrijednosti unutar područja obuhvata ovoga Plana definirani kao povjesno-arhitektonsko-urbanistička vrijednost su građevine na građevnim česticama oznake: D6-1 ("T" građevina), D6-2, D6-3 (sklop "H" građevine s dogradnjama), K1-3 ("Teatrin"), K1-4 ("Cigleni objekt"), PP-4 (Perilo), M1-3 (Palača"Viktorija"), M1-1 i M1-2 (stambene građevine na križanju Ulice Nikole Tesle i Krešimirove ulice) i M1-5 (stambeno-poslovna zgrada na uglu Krešimirove ulice i Manzonijske ulice).

Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina utvrđene su u točki 2.4.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 3c.

Građevine unutar obuhvata ovoga Plana podijeljene su u kategorije zaštite kako slijedi:

I-Kategorija zaštite zahtijeva izričito održavanje postojećeg stanja uz obavezno uklanjanje neprimjerenih dogradnji. Dozvoljena je rekonstrukcija elemenata arhitektonske plastike na temelju sačuvane dokumentacije i tragova na tkivu same građevine. Potrebno je provesti asanaciju i restauraciju građevina. Svaki zahvat koji bi i u najmanjoj mjeri utjecao na promjenu karaktera građevine nije dopustiv. Obzirom da se kategorija odnosi na zdanja definirana valorizacijskom skalom spomeničke vrijednosti, nužno je za svaki oblik intervencije izraditi konzervatorski elaborat.

II-Kategorija zaštite zahtijeva očuvanje postojećeg stanja odnosno njegovu konzervaciju, uklanjanje neprimjerenih dogradnji i rekonstrukciju inih elemenata za koje postoji dovoljno podataka. Dozvoljena je i nadogradnja i dogradnja, ali ne uklanjanje etaža ili smanjenje visine građevine. Svaki oblik intervencije treba biti odobren od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci.

III-Kategorija zaštite dozvoljava intervencije na građevini i to: dogradnju, nadogradnju, smanjenje postojeće visine građevina te uklanjanje pojedinih dijelova građevine. Ova kategorija omogućuje znatniju slobodu u oblikovanju postojećih zgrada, no zahvati moraju biti stilski usklađeni s cjelinom zaštićene zone i okolnog prostora. Uklanjanje građevine dozvoljeno je uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci, pod uvjetom da na istoj lokaciji bude podignuta nova građevina kojom će se očuvati urbana matrica.

IV-Kategorija zaštite predstavlja najveću slobodu intervencije, odnosno mogućnost uklanjanja građevine i izmjene u strukturi ali uz poštivanje zadane urbane matrice.

Građevina na građevnoj čestici oznake D1-1, "Upravna zgrada" spada u I. kategoriju zaštite. Na građevini D1-1 dozvoljena je asanacija i konzervacija uz održavanje postojećeg stanja i obvezno uklanjanje neprimjerenih dogradnji.

Građevine na građevnim česticama oznake: D6-1 ("T" građevina), D6-2, D6-3 (sklop "H" građevine s dogradnjama), K1-3 ("Teatrin"), K1-4 ("Cigleni objekt"), PP-4 (Perilo), M1-3 (Palača "Viktorija"), M1-1 i M1-2 (stambene građevine na križanju Ulice Nikole Tesle i Krešimirove ulice) i M1-5 (stambeno-poslovna zgrada na uglu Krešimirove ulice i Manzonijske ulice) spadaju u II. kategoriju zaštite. Ove građevine čuvaju se intaktno te se ne dozvoljava dogradnja i nadogradnja građevina. Zahvati u interijer građevina mogu se izvoditi isključivo uz nadzor Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci nakon provedenih konzervatorskih istraživanja. Rekonstrukciji građevine te uklanjanju pojedinih elemenata može se pristupiti nakon izrade konzervatorskog elaborata.

Izuzetno od ovoga na građevnoj čestici oznake D6-1 dozvoljena je dogradnja i nadogradnja «T» građevine za potrebe Muzeja moderne i suvremene umjetnosti sukladno prvonagrađenom natječajnom arhitektonskom rješenju.

Građevine na građevnoj čestici oznake K1-2 spadaju u III. kategoriju zaštite. Na građevinama na čestici K1-2 dozvoljena je nadogradnja jedne etaže morfološki usklađene s ostatkom građevine te nije dozvoljena dogradnja građevine.

2.5 Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Dispozicijom programskih sadržaja unutar područja obuhvata i odgovarajućim tehničkim mjerama potrebno je spriječiti međusobne nepovoljne utjecaje (buka, aerozagađenja, ne poželjne vizure). Iste mjere treba poduzeti u odnosu na susjedni okoliš van granica obuhvata.

Uvođenje novih sadržaja ne smije pogoršati zatečenu prometnu situaciju pa izgradnjom uzrokovano povećanje kolnog prometa u mirovanju mora biti riješeno na propisan način. Pješачke mogućnosti unutar obuhvaćenog područja moraju biti bolje od zatečenih u momentu planiranja.

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima iznosi za dan 65dB, a za noć 50dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (N.N. broj 20/03) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (N.N. broj 145/04).

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (N.N. broj 178/04) uz obavezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje II. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka određene zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju zaštitu zraka.

Temeljem odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području ("Službene novine" Županije primorsko-goranske broj 6/94 i 12/95), područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora vode II. reda.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Kostrena, Viškovo i Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/98).

Planom je na području obuhvata predviđena izgradnja mješovitog sustava odvodnje.

Sa svih većih parkirališnih ili garažnih površina Planom je određena ugradnja separatora ulja i masti. Usvojen je zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije.

U sklopu svake pojedinačne građevine unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti prostor za otpad, koji će se odvoziti na gradski deponij prema uvjetima komunalnog poduzeća za gospodarenje otpadom.

Nije dozvoljena postava kontejnera za smeće na otvorenom prostoru u nijednom dijelu obuhvata Plana. Na pješačkim i otvorenim površinama dozvoljena je postava isključivo koševa za smeće kao elemenata urbane opreme.

Elektroprivredni objekti negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje i prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš. Niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području ove općine nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.

Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.

Gradske trafostanice koje su locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).

Sve vodove i trase plinovoda unutar granice obuhvata Plana, potrebno je izgraditi u skladu s tekstualnim i grafičkim dijelom Plana i sa svim pozitivnim zakonskim propisima vezanim za ovo područje. Posebnu pažnju treba obratiti na mjesta križanja trase plinovoda s trasama drugih infrastrukturnih vodova.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Namjena površina prikazana je u kartografskim prikazima broj 1a. i 1b.
Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

- 1) Javna i društvena namjena - upravna namjena (D1)
- 2) Javna i društvena namjena - kulturna namjena (D6)
- 3) Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena (K1)
- 4) Mješovita namjena - pretežito stambena namjena (M1)
- 5) Javne zelene površine - javni park (Z1)
- 6) Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska mreža:
 - Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja
 - Javne garaže
 - Trgovi i pješačke površine.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina utvrđeni su u točki 2.4. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana te u kartografskim prikazima broj 3a, 3b, 3c, 4a i 4b.

Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine koje su ucrtane u katastarske planove Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

Veličina i oblik građevnih čestica prikazani su u kartografskim prikazima broj 4a i 4b.

Površina građevnih čestica, izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica prikazani su u točki 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Dozvoljava se usklađenje planiranog oblika i veličine građevne čestice, sukladno zemljišno-knjižnom stanju, kada to ne remeti provedbu Plana.

Na građevnim česticama na kojima su postojeće građevine ovim Planom utvrđene kao postojeća izgrađena i dovršena struktura, nije dozvoljena dogradnja i nadogradnja, već isključivo rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

Na građevinama koje su Planom određene za uklanjanje dozvoljena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima isključivo radi nužnog održavanja građevine.

Površina, izgrađenost i iskorištenost pojedinih građevinskih čestica dana je u tabeli:

Građevna čestica		Površina građ. čestice	Površina gradivog dijela čestice		Kig	Kis
			Nadzemni dio	Podzemni dio		
1.	D1-1	1.290	Postojeća-1.150	-	0,90	4,46
2.	D6-1	2.315	2.315	2.315	1,00	6,00
3.	D6-2	1.270	Postojeća-1.270	-	1,00	3,00
4.	D6-3	1.875	Postojeća-1.445	-	0,77	2,93
5.	K1-1	2.315	1.510	2.315	0,65	3,05
6.	K1-2	1.610	Postojeća-650	-	0,40	1,21
7.	K1-3	527	Postojeća-527	-	1,00	1,00
8.	K1-4	613	Postojeća-613	-	1,00	5,00
9.	M1-1	350	Postoeća-300	-	0,85	5,14
10.	M1-2	485	Postojeća-330	-	0,68	4,08
11.	M1-3	480	Postojeća-340	-	0,55	2,65
12.	M1-4	625	480	480	0,73	2,75
13.	M1-5	315	Postojeća-238	-	0,73	2,20
14.	JZP-1	420	-	-	-	-
15.	PP-1	2.255	-	-	-	-
16.	PP-2	1.425	-	-	-	-
17.	PP-3	7.715	150	7.715	0,03	0,03
18.	PP-4	100	-	100	-	-
19.	PP-5	775	-	-	-	-
20.	PP-6	1.090	-	-	-	-
21.	GU-1	910	-	-	-	-
22.	GU-2	3.385	-	-	-	-
23.	GU-3	2.420	-	-	-	-
24.	GU-4	1.990	-	-	-	-
25.	GU-5	95	-	-	-	-
UKUPNO		36.650			0,31	0,99

2.2. Veličina i površina građevina

Veličina i površina građevina prikazana je u točki 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana te u kartografskim prikazima broj 4a. i 4b.

Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja isključivo osnovne građevine. Izuzetno od ovog na građevnoj čestici oznake PP-3 dozvoljena je gradnja nadzemnog instalacijskog postrojenja za potrebe planiranog muzeja i garaže.

Građevina mora biti izgrađena unutar gradivog dijela građevne čestice. Najveća dozvoljena građevinska bruto površina građevine određena je u točki 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Građevine planirane za gradnju uz javne pješačke površine dozvoljeno je izvesti kao dvojne ili skupne građevine koje je moguće spojiti na etažama iznad prve nadzemne etaže, ako je to iz funkcionalnih razloga potrebno i opravdano, sukladno kartografskim prikazima broj 4a. i 4b.. Površinu građevne čestice ispod spoja građevine koja se gradi na dvije ili više građevnih čestice potrebno je urediti kao javnu pješačku površinu. Najmanja dozvoljena visina prolaza ispod spoja građevina iznosi 4,50 m.

Nivelacijska kota nove građevine je kota poda prve etaže građevine položena ravno s kotom konačno uređenog okolnog terena. Dozvoljava se odstupanje od nivelacijske kote za najviše +/-0,50 m. Nivelacijska kota građevina određena je kartografskim prikazom broj 4a.

Prizemnom etažom građevine smatra se etaža u razini konačno uređenog okolnog terena. Najveća dozvoljena građevinska bruto površina prizemne etaže građevina određena je točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Podrumom se smatra etaža ili dio etaže koji je s najmanje 50% površine obodnih zidova u dodiru sa tlom ili podzemnim dijelovima drugih građevina. Najveća dozvoljena građevinska bruto površina podzemnih etaža građevina određena je točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ" U RIJECI
Konačni prijedlog Plana za javnu raspravu

U provedbi ovoga Plana pojmovi iz ove Odluke imaju sljedeće značenje:

- tlocrtna površina građevine jest vertikalna projekcija svih zatvorenih i otvorenih dijelova građevine na građevinskoj čestici,
- građevinska bruto površina građevine jest zbroj svih razvijenih zatvorenih površina podzemnog i nadzemnog dijela građevine,
- najveća dozvoljena visina građevine jest visina mjerena od konačno zaravnatog terena do najviše kote završetka plohe pročelja. Iznad kote završetka plohe pročelja dozvoljena je gradnja i postava: kućica za lift, izlaza na krov ili terasu, uređaja termotehničkih sustava građevine, završetka ventilacijskih kanala i dimnjaka, te antenske i telekomunikacijske naprave.

Najveća dozvoljena visina građevine određena je kartografskim prikazom broj 4a.

Najveći dozvoljeni broj etaža određen je točkom 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i prikazan na svim kartografskim prikazima.

Planom je određen broj podzemnih etaža novoplaniranih građevina na građevnim česticama sukladno točki 2.2.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazima broj 4a. i 4b.

Izuzetno od ovoga, ako to geotehnički razlozi zahtijevaju, dozvoljeno je graditi veći broj podzemnih etaža od utvrđenih ovim Planom.

Katnost, nivelacijske kote prizemlja, kote priključka građevine na prometnu mrežu i kote obavezne visine vijenca date su u sljedećoj tabeli, kao i na kartografskom prikazu br.4a-Uvjeti gradnje.

Br.	Građevna čestica	Max. BRP podzemnog dijela	Max. BRP prizemlja	Max. BRPN nadzemnog dijela	Max. bruto izgrađena površina građevine	Katnost	Nivelacijska kota prizemlja (m.n.m.)	Max visina vijenca (m.n.m.)
1.	D1-1	-	1.150	5.750	5.750	P+M+3	2,40-post.	Postojeće
2.	D6-1	2.315	2.315	11.575	13.890	Po+P+3+Pt	4,70	21,00/post.
3.	D6-2	-	1.270	3.800	3.800	P+2	2,20/2,50-post.	Postojeće
4.	D6-3	-	1.445	4.335	4.335	P+2	2,50-post.	Postojeće
5.	K1-1*	4.600	1.000	7.000(8.500)	11.000(12.500)	2Po+P+4	4,70/2,30	24,50
6.	K1-2	-	650	1.950	1.950	P+2	4,30/2,50-post.	Post. + 3,50
7.	K1-3	-	527	527	527	P	2,20-post.	Postojeće
8.	K1-4	-	613	3.065	3.065	P+4	2,20-post.	Postojeće
9.	M1-1	-	300	1.800	1.800	P+5	2,60-post.	Postojeće
10.	M1-2	-	330	1.980	1.980	P+5	3,20-post.	Postojeće
11.	M1-3	-	340	1.615	1.615	P+3+Pt	4,30-post.	Postojeće
12.	M1-4	480	480	1.800	2.000	Po+P+3	4,70/4,30	Kao "Viktorija"
13.	M1-5	-	235	705	705	P+2	2,50-post.	Postojeće
14.	JZP-1	-	-	-	.	-	-	-
15.	PP-1	-	-	-	.	-	-	-
16.	PP-2	-	-	-	.	-	-	-
17.	PP-3	7.715	150	150	7.865	Po+P	4,70/2,20	-
18.	PP-4	100	-	-	100	Po	-	-
19.	PP-5	-	-	-	-	-	-	-
20.	PP-6	-	-	-	-	-	-	-
21.	GU-1	-	-	-	-	-	-	-
22.	GU-2	-	-	-	-	-	-	-
23.	GU-3	-	-	-	-	-	-	-
24.	GU-4	-	-	-	-	-	-	-
25.	GU-5	-	-	-	-	-	-	-
UKUPNO		15.110	10.805	36.634	60.282			

2.3. Namjena građevina

Namjena građevina određena je točkom 2.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana te kartografskim prikazima broj 1a i 1b.

Na površinama unutar obuhvata ovoga Plana planirana je gradnja, dogradnja, nadogradnja ili rekonstrukcija građevina javne i društvene namjene, poslovne i stambene namjene, uređenje javnih zelenih površina te gradnja i uređenje komunalne, prometne, ulične i telekomunikacijske mreže, sukladno kartografskom prikazu broj 1a i 1b..

Na području namjene "Javna i društvena namjena - upravna namjena", na građevnoj čestici oznake D1-1 postojeća građevina "Upravna zgrada" ovim je Planom predviđena za konzervaciju i asanaciju, sukladno uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Na području ove namjene dozvoljeno je uređenje prostora za obavljanje upravne i druge javne i društvene djelatnosti, a sve u skladu s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela Rijeka.

Na području namjene "Javna i društvena namjena - kulturna namjena", na građevnim česticama oznake od D6-1 do D6-3 planirana je dogradnja, nadogradnja i rekonstrukcija postojećih građevina za obavljanje kulturne i druge javne i društvene djelatnosti.

Na građevnoj čestici oznake D6-1 planirana je rekonstrukcija građevine Muzeja moderne i suvremene umjetnosti.

Unutar građevina na građevnim česticama oznake od D6-2 i D6-3, planiranim za rekonstrukciju, dozvoljeno je uređenje prostora za obavljanje ugostiteljske, trgovačke ili druge poslovne djelatnosti u funkciji osnovne namjene.

Na području namjene "Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena" na građevnim česticama oznake K1-1 do K1-4 planirana je gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina za obavljanje trgovačke djelatnosti, ugostiteljsko - turističke djelatnosti (hotel), javne i društvene djelatnosti te gradnja građevina i uređenje prostora za obavljanje poslovnih i administrativnih djelatnosti.

Na području namjene "Mješovita namjena - pretežito stambena namjena" na građevnoj čestici oznake M1-4 planirana je gradnja stambeno - poslovne građevine.

Površina poslovnih prostora unutar stambeno-poslovne građevine ne smije prelaziti 20% ukupne građevne bruto površine građevine.

Postojeće površine i građevine izgrađene na građevnim česticama oznake M1-1, M1-2, M1-3 i M1-5 ovim su Planom označene kao izgrađena i dovršena struktura.

Za postojeće građevine stambene namjene, na području obuhvata ovoga Plana, dozvoljena je isključivo rekonstrukcija građevine unutar postojećih gabarita.

Građevne čestice oznake PP-1 do PP-6 planirane su kao pješačke površine.

Na građevnoj čestici PP-4 planirana je rekonstrukcija Perila.

Planom je predviđena mogućnost djelomičnog otvaranja vodotoka potoka Brajde na građevnim česticama oznake PP-1, PP-2 i PP-5.

Na građevnoj čestici oznake PP-3 krov planirane podzemne javne garaže potrebno je urediti kao trg.

Na svim građevnim česticama unutar obuhvata Plana moguće je graditi i postavljati prometne, energetske, servisne i infrastrukturne objekte i uređaje neophodne za funkcioniranje građevina osnovne namjene.

Ove građevine i uređaje potrebno je graditi i postavljati podzemno. Izuzetno od ovoga, ako su objekti i uređaji ovim Planom predviđeni kao nadzemni, dozvoljeno ih je graditi isključivo u sklopu građevine osnovne namjene.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Smještaj građevina na građevnoj čestici određen je kartografskim prikazima broj 4.a. i 4.b.

Nadzemni gradivi dio građevne čestice određen je kartografskim prikazima broj 3a., 4a. i 4b.

Izvan gradivog dijela građevne čestice nije dozvoljena nikakva gradnja. Izuzetno od ovoga, izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljena je gradnja potpornih zidova, terasa u prizemlju, stepenica položenih po terenu, nadstrešnica, pergola i sličnih lakih konstrukcija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Obvezni građevinski pravac određen je kartografskim prikazom broj 4a , a regulacijski pravac određen je kartografskim prikazom broj 4b.

Najmanje 75% pročelja građevine mora ležati na obaveznom građevnom pravcu. Izuzetno od ovoga, u slučaju nepovoljnih rezultata geomehaničkih istraživanja ili drugih opravdanih razloga, dozvoljava se odstupanje od obaveznog građevnog pravca za najviše +/-1,50m.

Smještaj podzemnih dijelova građevine i granica podzemnog gradivog dijela građevne čestice određeni su kartografskim prikazima broj 4a. i 4b.

2.5. Oblikovanje građevina

Oblikovanje novih građevina treba biti suvremeno bez pozivanja na povijesne oblike.

Za obradu pročelja i ostalih površina građevine preporučljiva je upotreba kvalitetnih i suvremenih materijala. U arhitektonskom oblikovanju treba težiti jednostavnim i funkcionalnim volumenima uz umjereno korištenje elemenata vertikalne i horizontalne razvedenosti.

Kod zahvata na postojećim građevinama koje imaju status kulturnog dobra i koje spadaju u I. i II. kategoriju zaštite, prilikom projektiranja potrebno je ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Na uličnim pročeljima građevina nije dozvoljeno konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u postojeće otvore ili postaviti na manje istaknutom mjestu. Instalacije termotehničkih sustava građevina potrebno je postavljati u potkrovlje ili na krov građevine. Na pročelju zgrade ne dozvoljava se postava antenskih sustava ili drugih sličnih uređaja.

Krov novoplanirane građevine mora biti ravan ili jednostrešni najvećeg dozvoljenog nagiba 10 stupnjeva.

Za pokrivanje krovova novih građevina ne dozvoljava se uporaba kupa, mediteran ili drugog crijepa, drveta, pokrova od bitumenske šindre i slično. Prilikom rekonstrukcije postojećih građevina dovoljena je promjena oblika krova uz prethodnu suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Visina etaže građevine koja se uređuje kao stambeni prostor ne smije prelaziti 3,0 m mjereno od poda jedne do poda druge etaže. Visina etaže građevine koja se uređuje kao poslovni i drugi javni prostor ne smije prelaziti 4,0 m, osim ako se radi o ulaznim foyerima, dvoranama, hallovima i sličnim prostorima čija funkcija zahtjeva veću visinu prostora.

Prilikom oblikovanja građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti rješavanju prizemne etaže građevine te ju projektirati tako da bude prozirna i prolazna, kako bi se omogućilo nesmetano kretanje kroz prostor u svim smjerovima.

Na javnim zelenim i pješačkim površinama dozvoljena je postava svih elemenata urbane opreme.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Način uređenja i korištenja građevinskih čestica određen je kartografskim prikazom broj 3a. Neizgrađeni dio građevne čestice kao i dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao zelenu ili javnu pješačku površinu.

Svaka građevna čestica mora imati osiguran interventni kolni prilaz javnoj prometnoj površini u širini od 5 m. Interventnim kolnim pristupom, u smislu ove Odluke, smatra se i javna pješačka površina ako udovoljava tehničkim karakteristikama interventnog i servisnog kolnog prilaza.

Ograđivanje građevnih čestica nije dozvoljeno.

Zemljište oko građevine, potporne zidove, terase i slično potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled prostora te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednih nekretnina.

Gradnji i uređenju pješačke i javne zelene površine unutar pojedine građevne čestice potrebno je pristupiti istovremeno sa gradnjom osnovne građevine te s istom moraju činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu.

Parkirališne potrebe građevine Muzeja moderne i suvremene umjetnosti planirane na građevnoj čestici oznake D6-1 i građevina kulturne namjene planiranim na građevnim česticama oznake D6-2, D6-3 potrebno je riješiti unutar podzemne javne garaže planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake PP-3.

Na građevnoj čestici oznake PP-3 unutar podzemne javne garaže potrebno je osigurati najmanje 230 garažna mjesta.

Parkirališne potrebe nove građevine planirane za gradnju na građevnoj čestici oznake K1-1 potrebno je riješiti unutar građevne čestice gradnjom podzemne garaže.

Na građevnoj čestici oznake K1-1 potrebno je osigurati najmanje 130 garažnih mjesta.

Potrebe za parkiranjem postojećih građevina na česticama K1-2, K1-3 i K1-4 rješavat će se u sklopu javne garaže, a dijelom u javnim garažama i na javnim parkirališnim površinama izvan obuhvata Plana na udaljenosti najviše 50 m od građevine čije se potrebe rješavaju.

Parkirališne potrebe novoplanirane stambeno - poslovne građevine na građevnoj čestici oznake M1-4, kao i postojećih stambenih i stambeno-poslovnih građevina na građevnim česticama oznake M1-1, M1-2, M1-3 i M1-5, potrebno je riješiti dijelom u sklopu podzemne javne garaže na građevnoj čestici oznake PP-3, a dijelom u javnim garažama i na javnim parkirališnim površinama udaljenim najviše 50,0 m od građevine čije se parkirališne potrebe rješavaju.

Prilikom projektiranja javnih garaža najmanje 5% garažnih mjesta potrebno je predvidjeti za smještaj vozila osoba s invaliditetom.

DETALJNI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "BENČIĆ" U RIJECI
Konačni prijedlog Plana za javnu raspravu

Broj parkirališnih mjesta dat je u sljedećoj tablici i predstavlja minimalni broj potrebnih parkirališta:

Br.	Građevna čestica	Namjena	Min. broj parking mjesta	
			Garaža (PM)	Otvoreno (PM)
1.	D1-1	Upravna D1	-	-
2.	D6-1	Kultura D6	30	-
3.	D6-2	Kultura D6	-	-
4.	D6-3	Kultura D6	-	-
5.	K1-1	Poslovna K1	130	-
6.	K1-2	Poslovna K1	-	-
7.	K1-3	Poslovna K1	-	-
8.	K1-4	Poslovna K1	-	-
9.	M1-1	Mješovita M1	-	-
10.	M1-2	Mješovita M1	-	-
11.	M1-3	Mješovita M1	-	-
12.	M1-4	Mješovita M1	-	-
13.	M1-5	Mješovita M1	-	-
14.	JZP-1	Zelene površine Z1	-	-
15.	PP-1	Pješačke površine PP	-	-
16.	PP-2	Pješačke površine PP	-	-
17.	PP-3	Pješačke površine PP-javna garaža	230	-
18.	PP-4	Pješačke površine PP	-	-
19.	PP-5	Pješačke površine PP	-	-
20.	PP-6	Pješačke površine PP	-	-
21.	GU-1	Prometne površine GU	-	-
22.	GU-2	Prometne površine GU	-	-
23.	GU-3	Prometne površine GU	-	-
24.	GU-4	Prometne površine GU	-	-
25.	GU-5	Prometne površine GU	-	-
UKUPNO			390 PM	

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže određeni su kartografskim prikazom broj 2a. Mjesta priključenja građevnih čestica na javno-prometnu površinu prikazana su kartografskim prikazom broj 2a.

Ulice unutar obuhvata ovoga Plana jesu glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja. Na građevnim česticama cesta nadmjesnog značenja i glavnih gradskih ulica, ovim je Planom predviđena mogućnost rekonstrukcije cjelokupnog prometnog profila, s elementima poprečnog presjeka: kolnikom, nogostupom, ugibalištem za autobuse i vozila javnog prijevoza, drvoredom te cestovnom i uličnom opremom.

Planom se zadržava postojeći režim prometa. Izuzetno od ovog, režim prometa dozvoljeno je mijenjati sukladno potrebama unaprijeđenja prometnog sustava grada Rijeke tijekom realizacije Plana.

3.1.1. Glavna gradska ulica i ceste nadmjesnog značenja

Glavna gradska ulica na području obuhvata ovoga Plana je Manzonijeva ulica. Ceste nadmjesnog značenja na području obuhvata ovoga Plana jesu ulica Nikole Tesle i ulica Viktora Cara Emina.

Na građevnim česticama oznake GU-1, GU-2, GU-3 i GU-4, ovim je Planom dozvoljena rekonstrukcija postojećih ulica Nikole Tesle, Manzonijeve i Viktora Cara Emina i postojećih križanja u postojećem uzdužnom i poprečnom profilu.

Horizontalni i vertikalni elementi trasa, mjesta priključenja cesta manjeg značaja, režim prometa te nove građevine ulica utvrđeni su u točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2a.

3.1.2. Javne garaže

Na građevnim česticama oznake PP-3 i D6-1 planirana je gradnja javne garaže.

Unutar javne garaže potrebno je osigurati najmanje 260 garažnih mjesta i to na građevnoj čestici PP-3 najmanje 230 GM, a na D6-1 najmanje 30 GM.

Mjesto priključenja podzemne javne garaže na javno-prometnu površinu te ostali urbanistički kriteriji utvrđeni su u točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

3.1.3. Trgovi i pješačke površine

Na građevnim česticama oznake PP-1, PP-2, PP-3, PP-4 i PP-5 planirana je gradnja i uređenje pješačkih površina unutar područja obuhvata ovoga Plana.

Na građevnoj čestici oznake PP-3 planirano je uređenje krova podzemne javne garaže kao trga.

Najmanje 30% površine građevne čestice PP-3 potrebno je ozeleniti sadnjom visokog i niskog zelenila uz očuvanje postojećeg zelenila u najvećoj mogućoj mjeri.

U sklopu trgova i pješačkih površina dozvoljeno je uređenja partera i otvorenih površina te postava nadstrešnica, pozornica, fontana i drugih likovnih elemenata i elemenata urbane opreme.

Način uređenja pješačkih površina utvrđen je točkom 2.4. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Površine trgova i pješačkih površina potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kamenom, šljunkom, granitnim kockama, betonskim elementima, asfaltom u boji i slično.

Prilikom projektiranja trgova, pješačkih i zelenih površina potrebno je predvidjeti rampe za osobe s invaliditetom te prilaze i površine za interventna vozila.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Horizontalni i vertikalni elementi trasa, mjesta priključenja pojedinih građevina na prometnu mrežu i načelan režim prometa, utvrđeni su u točki 2.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvoditi sukladno točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2e.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

Mrežu komunalne infrastrukture potrebno je graditi podzemno. Trasa mreže komunalne infrastrukture i mjesto priključenja novih građevina na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te na javne prometne površine određeni su kartografskim prikazima broj 2b, 2c, 2d i 2f.

Opskrbu pitkom vodom potrebno je izvesti sukladno točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2b.

Odvodnju otpadnih voda potrebno je izvesti sukladno točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2c.

Elektroopskrbu i javnu rasvjetu potrebno je izvesti sukladno točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2d.

Opskrbu plinom i toplinskom energijom potrebno je izvesti sukladno točki 2.3 obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2f.

4. Uvjeti uređenja i opremanja javnih zelenih površina

Na građevnim česticama oznake PP-2 i JZP-1 planirano je uređenje javnih parkova. Na ovim građevnim dozvoljena je gradnja i uređenje pješačkih staza, stubišta, fontana, nadstrešnica te postava urbane i likovne opreme.

Likovna i urbana oprema te materijali za gradnju i oblikovanje građevina i površina moraju biti u skladu s okolnom arhitekturom i ambijentalnim vrijednostima.

Javni park planiran za gradnju i uređenje na građevnoj čestici oznake JZP-1 potrebno je urediti kao jedinstvenu oblikovnu cjelinu s trgov planiranim za gradnju i uređenje na građevnoj čestici oznake PP-3.

Na građevnoj čestici oznake PP-1 predviđena je rekonstrukcija postojećeg javnog parka.

Drvored ili grupu zelenila potrebno je urediti jednom vrstom stabala.

Na građevnim česticama cesta/ulica potrebno je planirati i projektirati sadnju drvoreda.

Postojeće drvorede potrebno je sačuvati i održavati.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina

Područje obuhvata ovoga Plana upisano je u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao kulturno-povijesna cjelina pod nazivom «Urbanistička cjelina užeg centra Rijeke» te predstavlja posebno vrijednu i osjetljivu cjelinu unutar koje su smještene građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko-umjetničke vrijednosti.

Uvjeti uređenja posebno vrijednih i osjetljivih cijelina unutar obuhvata Plana određeni su u točki 2.4.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 3b.

Unutar obuhvata ovoga Plana građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko-umjetničke vrijednosti koje predstavljaju kulturno dobro valorizirane su i podijeljene kao:

- spomenička vrijednost,
- povjesno-arhitektonsko-urbanistička vrijednost,
- definirana arhitektura i
- sklopovi i arhitektura koja je uklopljena u ambijent.

Građevina na građevnoj čestici oznake D1-1 («Palača u Krešimirovoj ulici 28») ima spomeničku vrijednost i svojstvo nepokretnog kulturnog dobra. Prije poduzimanja radova na građevini D1-1, potrebno je izraditi konzervatorski elaborat temeljem kojeg Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Rijeci propisuje posebne uvjete.

Građevine i sklopovi povijesne i arhitektonsko - umjetničke vrijednosti unutar područja obuhvata ovoga Plana definirani kao povjesno-arhitektonsko-urbanistička vrijednost su građevine na građevnim česticama oznake: D6-1 ("T" građevina), D6-2 i D6-3 (sklop "H" građevine s dogradnjama), K1-3 ("Teatrin"), K1-4 ("Cigleni objekt"), PP-4 (Perilo), M1-3 (Palača "Viktorija"), M1-1 i M1-2 (stambene građevine na križanju Ulice Nikole Tesle i Krešimirove ulice) i M1-5 (stambeno-poslovna zgrada na uglu Krešimirove ulice i Manzonijske ulice).

Sve ostale postojeće građevine i sklopovi unutar obuhvata ovoga Plana, predstavljaju građevine definirane arhitektura i sklopove uklopljene u ambijent.

6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje građevina unutar obuhvata ovoga Plana utvrđeni su točkom 2.4.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazima broj 4a. i 4b..

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti

Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina utvrđene su u točki 2.4.2. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 3c.

Građevine unutar obuhvata ovoga Plana podijeljene su u kategorije zaštite kako slijedi:

I-Kategorija zaštite zahtijeva izričito održavanje postojećeg stanja uz obavezno uklanjanje neprimjerenih dogradnji. Dozvoljena je rekonstrukcija elemenata arhitektonske plastike na temelju sačuvane dokumentacije i tragova na tkivu same građevine. Potrebno je provesti asanaciju i restauraciju građevina. Svaki zahvat koji bi i u najmanjoj mjeri utjecao na promjenu karaktera građevine nije dopustiv. Obzirom da se kategorija odnosi na zdanja definirana valorizacijskom skalom spomeničke vrijednosti, nužno je za svaki oblik intervencije izraditi konzervatorski elaborat.

II-Kategorija zaštite zahtijeva očuvanje postojećeg stanja odnosno njegovu konzervaciju, uklanjanje neprimjerenih dogradnji i rekonstrukciju inih elemenata za koje postoji dovoljno podataka. Dozvoljena je i nadogradnja i dogradnja, ali ne uklanjanje etaža ili smanjenje visine građevine. Svaki oblik intervencije treba biti odobren od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci.

III-Kategorija zaštite dozvoljava intervencije na građevini i to: dogradnju, nadogradnju, smanjenje postojeće visine građevina te uklanjanje pojedinih dijelova građevine. Ova kategorija omogućuje znatniju slobodu u oblikovanju postojećih zgrada, no zahvati moraju biti stilski usklađeni s cjelinom zaštićene zone i okolnog prostora. Uklanjanje građevine dozvoljeno je uz suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci, pod uvjetom da na istoj lokaciji bude podignuta nova građevina kojom će se očuvati urbana matrica.

IV-Kategorija zaštite predstavlja najveću slobodu intervencije, odnosno mogućnost uklanjanja građevine i izmjene u strukturi ali uz poštivanje zadane urbane matrice.

Građevina na građevnoj čestici oznake D1-1, "Upravna zgrada" spada u I. kategoriju zaštite. Na ovoj građevini dozvoljena je asanacija i konzervacija uz održavanje postojećeg stanja i obvezno uklanjanje neprimjerenih dogradnji.

Građevine na građevnim česticama oznake: D6-1 ("T" građevina), D6-2 i D6-3 (sklop "H" građevine s dogradnjama), K1-3 ("Teatrin"), K1-4 ("Cigleni objekt"), PP-4 (Perilo), M1-3 (Palača "Viktorija"), M1-1 i M1-2 (stambene građevine na križanju Ulice Nikole Tesle i Krešimirove ulice) i M1-5 (stambeno-poslovna zgrada na uglu Krešimirove ulice i Manzonijske ulice) spadaju u II.kategoriju zaštite. Ove građevine čuvaju se intaktno te se ne dozvoljava dogradnja i nadogradnja građevina. Zahvati u interijer građevina mogu se izvoditi isključivo uz nadzor Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorskog odjela u Rijeci nakon provedenih konzervatorskih istraživanja. Rekonstrukciji građevine te uklanjanju pojedinih elemenata može se pristupiti nakon izrade konzervatorskog elaborata.

Izuzetno od ovoga na građevnoj čestici oznake D6-1 dozvoljena je dogradnja i nadogradnja «T» građevine za potrebe Muzeja moderne i suvremene umjetnosti sukladno prvonagrađenom natječajnom arhitektonskom rješenju.

Građevine na građevnoj čestici oznake K1-2 spadaju u III. kategoriju zaštite. Na ovim građevinama dozvoljena je nadogradnja jedne etaže morfološki usklađene s ostatkom građevine te nije dozvoljena dogradnja građevine.

8. Mjere provedbe plana

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti nakon izgradnje pripadajućih objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Izuzetno od ovoga, gradnji pojedinih građevina može se pristupiti istovremeno s gradnjom pripadajućeg dijela objekata i uređaja komunalne infrastrukture ako je za iste izrađena projektna dokumentacija i ishoda građevna dozvola.

Postojeće građevine koje se ovim Planom zadržavaju mogu se rekonstruirati sukladno uvjetima utvrđenim ovim Planom. Ako za postojeće građevine koje se zadržavaju iz funkcionalnih, tehničkih ili drugih razloga rekonstrukcijom nije moguće postići funkcionalnost građevine, Planom je dozvoljeno njihovo uklanjanje.

Unutar obuhvata ovoga Plana nije dozvoljena dogradnja i nadogradnja postojećih građevina koji se zadržavaju, ako takav zahvat nije u skladu s ostalim uvjetima utvrđenim ovim Planom.

Prije projektiranja novih građevina ili bilo kojeg drugog zahvata na građevinama koje se nalaze na građevnim česticama oznake: D1-1 (Upravna zgrada), D6-1 ("T" građevina), D6-2 i D6-3 (sklop "H" građevine s dogradnjama), K1-3 ("Teatrin"), K1-4 ("Cigleni objekt"), PP-4 (Perilo), M1-3 (Palača "Viktorija"), M1-1 i M1-2 (stambene građevine na križanju Ulice Nikole Tesle i Krešimirove ulice), M1-5 (stambeno-poslovna zgrada na uglu Krešimirove ulice i Manzonijske ulice) te građevina na građevnoj čestici K1-2 obavezno je ishoditi prethodne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Rijeci

9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima iznosi za dan 65dB, a za noć 50dB. Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine" broj 45/04).

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka ("Narodne novine" broj 178/04) uz obavezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijede za područje II. kategorije kakvoće zraka. Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka određeno zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju zaštitu zraka.

Temeljem Odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području ("Službene novine" Županije primorsko-goranske broj 6/94 i 12/95), područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora vode II. reda.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općina Jelenje, Čavle, Kostrena, Viškovo i Matulji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/98).

Na području obuhvata ovoga Plana predviđen je mješoviti sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda. Prije upuštanja oborinskih voda s prometnih površina u kanalizacijsku mrežu predviđena je izvedba uređaja za pročišćavanje.

U sklopu svake građevine unutar obuhvata ovoga Plana potrebno je predvidjeti prostor za odlaganje otpada. Unutar obuhvata Plana nije dozvoljena postava kontejnera za odlaganje otpada na otvorenom prostoru. Na pješačkim i otvorenim površinama dozvoljena je isključivo postava košarica za smeće kao elementa urbane opreme.

Trafostanice planirane za gradnju unutar granica obuhvata ovoga Plana potrebno je graditi u sklopu građevina. Trafostanicu je potrebno odgovarajuće zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i slično).

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Postojeće građevine unutar obuhvata Plana čija je namjena protivna planiranoj ovim su Planom predviđene za uklanjanje. Do uklanjanja ovih građevina dozvoljena je rekonstrukcija građevine u postojećim gabaritima isključivo radi nužnog održavanja.

Uvjeti uklanjanja i rekonstrukcije građevine čija je namjena protivna planiranoj utvrđeni su u točki 2.4.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 3c.