

**IZMJENA**  
**DETALJNOG PLANA UREĐENJA**  
**CENTRA GORNJI ZAMET**

---

**NARUČITELJ:** GRAD RIJEKA  
ODJEL GRADSKE UPRAVE ZA RAZVOJ,  
URBANIZAM, EKOLOGIJU I GOSPODARENJE  
ZEMLJIŠTEM  
DIREKCIJA ZA URBANIZAM I EKOLOGIJU

**IZRAĐIVAČ PLANA:** RANDIĆ-TURATO Arhitektonski biro d.o.o. Rijeka

**KOORDINATORI IZRADE PLANA:**

za naručitelja: Vera HAMZIĆ, dipl.ing.arh.

za izrađivača: mr. sc. Saša RANDIĆ, dipl.ing.arh.

**STRUČNI TIM:** mr. sc. Maja MATULJA, dipl.ing.arh.  
mr. sc. Saša RANDIĆ, dipl.ing.arh.  
Idis TURATO, dipl.ing.arh.  
mr. Branko LUKIĆ, dipl. ing.el.  
Lovro MATKOVIĆ, dipl.ing.el.  
Zvonimir MEDEK, dipl.ing.građ.

**OZNAKA ELABORATA:** DP 90/01 Rijeka, travanj 2001.

---

Direktor:  
Idis TURATO, dipl.ing.arh.

## **IZMJENA DETALJNOG PLANA UREĐENJA CENTRA GORNJI ZAMET**

### SADRŽAJ PLANA:

Tekstualni dio:

#### **I.      **Obrazloženje****

1. Polazišta
2. Izmjene Plana prostornog uređenja
  - 2.1. *Program gradnje i uređenja površina i zemljišta*
  - 2.2. *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina*
  - 2.3. *Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža*

#### **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 i korištenje građevnih čestica*

Kartografski prikazi:

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.1. Komunalna infrastrukturna mreža - Idejno rješenje prometnica
  - 2.2. Komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja
  - 2.3. Komunalna infrastrukturna mreža – elektroopskrba i telekomunikacije
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 4.1. Uvjeti gradnje
  - 4.2. Uvjeti gradnje – Prikaz građevnih čestica

## I. OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

Izmjena Detaljnog plana uređenja centra Gornji Zamet izrađuje se temeljem Izmjene i dopune Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (Sl.N. br. 26/00), kao i izraženog interesa pojedinih korisnika prostora.

Izmjena Detaljnog plana uređenja centra Gornji Zamet odnosi se na dva područja unutar obuhvata Plana koja su označena u priloženom shematskom prikazu, te na promjenu dozvoljene maksimalne visine novih stambeno-poslovnih i javnih građevina za čitavo područje obuhvata detaljnog plana uređenja.

Važeći dokument prostornog uređenja višeg reda koji pokriva ovo područje je Urbanistički plan uređenja područja "Gornji Zamet" (Sl.N. br. 16/98).

Granica područja obuhvata Detaljnog plana uređenja centra Gornji Zamet proteže se od podvoznjaka Lenci Primorskom ulicom sve do raskrižja s Ulicom Vladivoja i Milivoja Lenca, zatim ide Ulicom Bože Starca Jurićeva, obuhvaća područje školskog bloka, te postojeće stambene građevine na području Starci, zatim ide granicom sportsko-rekreacijskog centra, presijeca Dražičku ulicu do spoja na Plitvičku ulicu, te slijedi južnu stranu Plitvičke ulice do ponovnog izlaska na Primorsku ulicu.

Površina područja obuhvata detaljnog plana iznosi oko 12,8 ha.

### 2. IZMJENE PLANA PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjena detaljnog plana uređenja u dijelu I odnosi se na korekciju oblika građevnih čestica oznake 57, 58 i 59 u odnosu na postojeću prometnicu, Primorsku ulicu uz zadržavanje postojećih uvjeta gradnje.

Izmjena detaljnog plana uređenja u dijelu II odnosi se na građevnu česticu oznake 18, planirane namjene "Javna i društvena namjena – vjerska (D7)" na kojoj se planira izgradnja pastoralnog centra Baptističke crkve u Rijeci.

Oblik građevne čestice ostaje isti, dok se izmjene odnose na povećanje gradivog dijela građevne čestice i promjenu uvjeta gradnje koji se tiču povećanja visine i katnosti građevine. Izmjenom Detaljnog plana uređenja mijenja se najveća dozvoljena katnost građevine vjerske namjene sa prijašnjih P+1 u S+P+2.

Najveća dozvoljena visina građevine vjerske namjene iznosi 30.0 m, mjereno od nivelacijske kote terena.

Ispred ulaza u pastoralni centar na građevnoj čestici oznake 19 predviđa se uređenje pješačkog trga i parkirališta za posjetioce crkve i centra. Pješački trg i parkiralište uredit će se kao jedinstvena cjelina uz zadržavanje postojećeg zelenila i sadnjom novog.

Do uređenja stambene ulice oznake 102 i kolno-pješačkog prilaza na čestici oznake 32, potrebno je zadržati postojeći kolni pristup stambenim građevinama izgrađenim na građevnim česticama oznake 30 i 31 preko novoplaniranog parkirališta.

Zbog formiranja trga i ostvarivanja pješačkih veza prema budućem planiranom centru i autobusnom stajalištu u Primorskoj ulici, lokacija planirane trafostanice TS 8 premješta se na novu građevnu česticu oznake 16a uz Ulicu Bože Starca Jurićeva.

## 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Zbog korekcije oblika pojedinih građevnih čestica došlo je do promjene izračuna površina čestica kao i ukupnih kvantifikativnih površina vezanih za namjenu površina.

### PLANIRANI KAPACITETI UNUTAR GRANICE OBUHVATA

Veličina i površina građevina, ukupna brutto izgrađena površina i katnost građevina određeni su kako slijedi:

<b>a/ Stambena namjena (S)</b>			
broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
4.	488	73	146
5.	555	195	975
6.	751	268	1.340
9.	444	96	192
10.	794	143	286
13.	482	115	230
14.	363	104	208
15.	1.045	216	864
30.	1.495	302	1.208
39.	417	83	166
43.	660	105	210
44.	540	86	172
46.	524	74	148
63.	1.877	256	1.024
85.	1.493	250	750
<b>ukupno</b>	<b>11.928</b>	<b>2.366</b>	<b>7.919</b>

**b/ Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)**

broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
11.	2.199	416	2.496
12.	780	260	1.300
20.	1.631	384	2.304
22.	1.184	144	720
23.	724	144	720
24.	736	144	720
25.	653	144	720
28.	1.108	216	1.080
29.	1.200	216	1.080
31.	1.290	384	2.304
34.	2.143	403	806
36.	2.528	720	4.320
37.	1.728	582	3.492
53.	910	256	1.536
54.	844	256	1.536
55.	794	256	1.536
57.	895	256	1.536
58.	1.293	665	3.990
59.	1.138	384	2.304
61.	1.702	384	2.304
64.	1.621	256	1.280
65.	1.196	256	1.280
67.	772	256	1.536
68.	1.644	571	3.426
69.	1.040	256	1.280
70.	902	256	1.280
71.	2.065	856	5.136
72.	919	492	2.952
73.	2.759	a – 324 b – 324	1.620 1.620
75.	981	162	324
84.	1.122	134	402
<b>ukupno</b>	<b>40.570</b>	<b>10.757</b>	<b>58.940</b>

**c/ Javna i društvena namjena – školska i predškolska (D4)**

broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
3.	12.978	a - 1.828 b - 639	5.484 1.278
<b>ukupno</b>	<b>12.978</b>	<b>2.467</b>	<b>6.762</b>

**d/ Javna i društvena namjena – vjerska (D7)**

broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
18.	2.440	1.516	4.000
<b>ukupno</b>	<b>2.440</b>	<b>1.516</b>	<b>4.000</b>

**e/ Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)**

broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
76.	734	196	392
77.	618	a - 36 b - 36	36 36
<b>ukupno</b>	<b>1.352</b>	<b>268</b>	<b>464</b>

**f/ Športsko - rekreacijska namjena (R2)**

broj građ. čest.	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	maks.tloc. izgrađ. (m <sup>2</sup> )	maks.brutto izgrađ.pov. (m <sup>2</sup> )
80.	14.170	a - 151 b - 105	151 105
<b>ukupno</b>	<b>14.170</b>	<b>256</b>	<b>256</b>

Detaljnim planom uređenja centra Gornji Zamet određuje se najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice)  $k_{ig}$ , po građevnim česticama:

broj građ. čestice	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$
3.	12.978	0,19
4.	488	0.15
5.	555	0.35
6.	751	0.36
9.	444	0,22
10.	794	0,18

11.	2.199	0,19
12.	780	0,33
13.	482	0,24
14.	363	0,29
15.	1.045	0,21
18.	2.440	0,62
20.	1.631	0,24
22.	1.184	0,12
23.	724	0,20
24.	736	0,19
25.	653	0,22
28.	1.108	0,19
29.	1.200	0,18
30.	1.495	0,20
31.	1.290	0,30
34.	2.143	0,19
36.	2.528	0,28
37.	1.728	0,34
39.	417	0,20
43.	660	0,16
44.	540	0,16
46.	524	0,14
53.	910	0,28
54.	844	0,30
55.	794	0,32
57.	895	0,29
58.	1.293	0,51
59.	1.138	0,34
61.	1.702	0,23
63.	1.877	0,14
64.	1.621	0,16
65.	1.196	0,21
67.	772	0,33
68.	1.644	0,35
69.	1.040	0,25
70.	902	0,28
71.	2.065	0,41
72.	919	0,53
73.	2.759	0,23
75.	981	0,16
76.	734	0,27
77.	618	0,12
80.	14.170	0,02
84.	1.122	0,12
85.	1.493	0,17

---

Gustoća izgrađenosti  $G_{ig}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata detaljnog plana uređenja iznosi **0,25**.

Određuje se najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (odnos brutto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice)  $k_{is}$  po građevnim česticama:

broj građ. čestice	pov. građ. čestice (m <sup>2</sup> )	koeficijent iskorištenosti $k_{is}$
3.	12.978	0,52
4.	488	0,30
5.	555	1,76
6.	751	1,78
9.	444	0,43
10.	794	0,36
11.	2.199	1,14
12.	780	1,66
13.	482	0,48
14.	363	0,57
15.	1.045	0,83
18.	2.440	1,64
20.	1.631	1,41
22.	1.184	0,61
23.	724	0,99
24.	736	0,98
25.	653	1,10
28.	1.108	0,97
29.	1.200	0,90
30.	1.495	0,81
31.	1.290	1,79
34.	2.143	0,38
36.	2.528	1,71
37.	1.728	2,02
39.	417	0,40
43.	660	0,32
44.	540	0,32
46.	524	0,28
53.	910	1,69
54.	844	1,82
55.	794	1,93
57.	895	1,72
58.	1.293	2,91
59.	1.138	2,02
61.	1.702	1,35
63.	1.877	0,55
64.	1.621	0,79
65.	1.196	1,07
67.	772	1,99
68.	1.644	2,08
69.	1.040	1,23
70.	902	1,42
71.	2.065	2,49
72.	919	3,21
73.	2.759	1,17
75.	981	0,33



76.	734	0,53
77.	618	0,12
80.	14.170	0,02
84.	1.122	0,30
85.	1.493	0,50

Ukupan koeficijent iskorištenosti  $K_{is}$  (odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica) na području obuhvata detaljnog plana uređenja iznosi **1,13**.

## **2.2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina**

### ISKAZ POVRŠINA PO NAMJENAMA

NAMJENA	POVRŠINA ( m <sup>2</sup> )	%
<b>POVRŠINE ZA GRADNJU</b>		
stambena namjena (S)	11.928	9,30
mješovita namjena – pretežito stambena (M1)	40.575	31,62
javna i društvena namjena – školska i predškolska (D4)	12.978	10,11
javna i društvena namjena – vjerska (D7)	2.440	1,89
poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)	1.352	1,05
športsko-rekreacijska namjena (R2)	14.170	11,04
trafostanica (TS)	439	0,36
<b>UKUPNO</b>	<b>83.882</b>	<b>65,37</b>
<b>JAVNE, PROMETNE I OSTALE POVRŠINE</b>		
kolne površine	20.606	16,06
kolno-pješačke površine	1.312	1,02
pješačke površine	10.352	8,07
javne zelene površine	8.347	6,50
zelene površine - vrt	3.820	2,98
<b>UKUPNO</b>	<b>44.437</b>	<b>34,63</b>
<b>SVEUKUPNO OBUHVAT PLANA</b>	<b>128.319</b>	<b>100,00</b>

## **2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

Izmjenom Detaljnog plana uređenja centra Gornji Zamet ne planiraju se promjene vezane uz planiranu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu.

U dijelu elektroopskrbe mreže Izmjenom Detaljnog plana uređenja planirana trafostanica TS 8 premješta se na novu lokaciju uz Ulicu Bože Starca Jurićeva.

## II IZMJENE I DOPUNE ODREDBI ZA PROVOĐENJE

Izmjenama i dopunama odredbi za provođenje određuju se kriteriji i način realizacije Plana, te opći i posebni uvjeti uređenja i korištenja prostora za područja Izmjena plana, a za detaljnije tumačenje odredbi koristi se cjelokupni tekstualni i kartografski dio Detaljnog plana uređenja centra Gornji Zamet i tekstualni i kartografski dio ovih Izmjena Plana.

### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

Namjena površina određena je kartografskim prikazom broj 1.  
Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

- 1) Stambena namjena (S)
- 2) Mješovita namjena – pretežito stambena namjena (M1)
- 3) Javna i društvena namjena – školska i predškolska namjena (D4)
- 4) Javna i društvena namjena – vjerska namjena (D7)
- 5) Poslovna namjena – pretežito trgovačka namjena (K2)
- 6) Športsko-rekreacijska namjena - rekreacija (R2)
- 7) Javne zelene površine - javni park (Z1)
- 8) Garaža (G)
- 9) Javno parkiralište (P)
- 10) Pješačke površine
- 11) Komunalna, prometna, ulična i telekomunikacijska infrastrukturna mreža
  - a) Glavna gradska ulica
  - b) Gradska ulica
  - c) Pristupne ulice

### 2.2. Veličina i površina građevina

Izuzetno, za građevine na području namjene “Javna i društvena namjena – školska i predškolska namjena” i “Javna i društvena namjena – vjerska namjena” pod suterenom se podrazumjeva etaža koja je samo jednom stranom ukopana u teren.

Katnost građevine određena je kartografskim prikazom broj 4.  
Najveća dozvoljena visina stambene građevine na području obuhvata Plana određena je brojem etaža i utvrđuje se kako slijedi:

- za etažu P	4.0 m
- za etažu P+1	6.0 m
- za etažu P+1+M	6.5 m
- za etažu S+P+1	8.5 m
- za etažu S+P+1+M	8.5 m
- za etažu P+2	9.0 m
- za etažu P+2+M	9.5 m
- za etažu S+P+2	11.5 m
- za etažu S+P+2+M	11.5 m

Najveća dozvoljena visina stambeno-poslovne građevine i poslovne građevine na području obuhvata Plana određena je brojem etaža i utvrđuje se kako slijedi:

Za građevine katnosti P	4.0 m
Za građevine katnosti P+1	7.0 m
Za građevine katnosti P+1+M	7.5 m
Za građevine katnosti S+P+1	9.5 m
Za građevine katnosti S+P+1+M	10.0 m
Za građevine katnosti P+2	10.0 m
Za građevine katnosti P+2+M	10.5 m
Za građevine katnosti S+P+2	12.5 m
Za građevine katnosti S+P+2+M	13.0 m
Za građevine katnosti P+3	13.0 m
Za građevine katnosti P+3+M	13.5 m
Za građevine katnosti S+P+3	15.5 m
Za građevine katnosti S+P+3+M	16.0 m
Za građevine katnosti P+4+M	16.5 m

Najveća dozvoljena visina građevine za vjersku namjenu iznosi 30,0 m.

Najveća dozvoljena visina građevine za školsku i predškolsku namjenu iznosi 18,0 m.

Odstupanje od najveće dozvoljene visine građevine dozvoljava se za najviše +/- 0.5 m.

### 2.3. Namjena građevina

Na području namjene "Javna i društvena namjena – školska i predškolska namjena" dozvoljena je gradnja građevine za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i obrazovanja.

U građevini školske i predškolske namjene dozvoljava se i druga javna odnosno društvena namjena, vjerska, školska ili športsko-rekreacijska namjena.

Unutar građevine dozvoljava se gradnja jednog stana za domara.

### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

Građevina se s najmanje 2/3 svoje dužine mora graditi na obveznom građevnom pravcu.

U slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga, dozvoljava se odstupanje od obveznog građevnog pravca za najviše +/- 1,5 m.

Ove odredbe ne odnose se na građevine za javnu i društvenu namjenu.

## **2.5. Oblikovanje građevina**

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s morfološkim osobinama i vrstom građevine.

Kod oblikovanja pročelja zbroj ostakljenih površina ne smije biti veći od površine pune plohe zida, osim kod oblikovanja pročelja građevine za javnu i društvenu namjenu.

## **2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica**

Na građevnoj čestici oznake 18 potrebno je osigurati najmanje 10 parkirališnih mjesta.