

DETALJNI PLAN UREĐENJA STAMBENOG PODRUČJA DRENOVA - BOK

PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

NARUČITELJ: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i
gospodarenje zemljištem
Direkcija za razvoj, urbanizam i ekologiju

IZRAĐIVAČ PLANA: Arhitektonski atelje
"ART DESIGN" d.o.o. Rijeka
Ulica Slaviše Vajnera Čiče 12, Rijeka

KOORDINATORI IZRADE PLANA:

za naručitelja: Neven JELIČIĆ dipl.ing.arh.
za izrađivača: mr. sc. Maja MATULJA KOS dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM: mr. sc. Maja MATULJA KOS dipl.ing.arh.
Dalibor ČIKOVIĆ mag.ing.aedif.
Zdenka KRUŠIĆ KATALINIĆ dipl.ing.građ.
Lovro MATKOVIĆ, dipl.ing.el.
Maja ŽUVELA STIPETIĆ dipl.ing.el.
Siniša PAVIĆ dipl.ing.str.
Neven MILOHNIĆ ing.str.

Rijeka, svibanj 2015.

Direktor:
Alen KOS

SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrada Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova – Bok provodi se temeljem Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok objavljenoj u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije" broj 41/10.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar građevinskog područja GP-15, smještenog unutar prostorne cjeline broj 8, što je definirano Prostornim planom uređenja grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 31/03, 26/05 i 14/13).

Granica obuhvata Plana na sjeveru se proteže duž južnog nogostupa Ulice Ive Lole Ribara, na istoku prati granicu čestice Ulice Bok i prilazne ulice prema novim stambenim građevinama te se uz granice privatnih parcele spušta na jug do šumske površine i proteže se dalje na sjeverozapad gdje obuhvaća dio neizgrađenog područja u većem nagibu između Ulice Ive Lole Ribara i Ulice Ivana Žorža.

Površina obuhvata Plana iznosi 4,5 ha.

Područje obuhvata Plana je prijelazna neuređena površina prema park šumi na jugu, na kojoj su izvršene određene intervencije u prostoru u vidu pomoćnih i privremenih građevina lošeg stanja i kvalitete koje služe kao spremište alata uz manje obradive površine. Izuzetak čine dvije građevine novijeg datuma, u istočnom dijelu područja obuhvata, a to su višeobiteljska građevina katnosti P+2 i dvojna obiteljska građevina katnosti P+1 koje je potrebno uklopiti u novu koncepciju organizacije prostora.

Postojeća prometna mreža omeđuje područje obuhvata Plana s tri strane, ali ipak nije dovoljna za adekvatnu organizaciju planiranog područja ta zahtjeva formiranje nove mreže uz uvažavanje mogućnosti priključaka na postojeću uličnu mrežu.

Programsko polazište za izradu Plana predstavlja GUP kojim se područje obuhvata Plana određuje kao područje "Stambene namjene (S)" i u jednom dijelu "Mješovite namjene – pretežito stambene namjene (M1)".

Tijekom izrade prijedloga Plana ispitano je više varijantnih rješenja koje se odnose na položaj uzdužne novoplanirane prometnice – stambene ulice. S obzirom na teren koji se nalazi u nagibu bilo je potrebno novu stambenu ulicu pozicionirati na optimalan način koji bi minimalizirao troškove gradnje ulice i kanalizacijske mreže. Nadalje, položaj novoplanirane stambene ulice potrebno je sagledati i u kontekstu omogućavanja kolnih pristupa na građevne čestice i prilagodbi nivelacijskih kota novoplaniranih građevina.

Prijedlog Plana usvaja plansko rješenje koje u središnjem dijelu područja obuhvata Plana planira izgradnju dvojnih višeobiteljskih stambenih građevina kaskadnog načina izgradnje kojim se prati padina terena i omogućava svim stambenim jedinicama vizura na Kvarnerski zaljev te neposredan pristup na okolni teren. Smještaj osobnih vozila rješava se unutar građevine podzemnim ili natkrivenim garažama. Pristup građevinama planiran je preko kolno-pješačkih prilaza koji se spajaju na glavnu gradsku ulicu duž sjeverne granice, Ulicu Ive Lole Ribara.

Kaskadnim načinom izgradnje svaka stambena jedinica dobiva dio svog vanjskog prostora uređenog na terenu ili na ravnom krovu iznad druge stambene jedinice. Preporuča se planiranje i izgradnja ozelenjenih ravnih krovova.

Višeobiteljska izgradnja namjenjena je nešto većem standardu stanovanja, uz primjenu suvremenih principa arhitektonskog oblikovanja i principa energetske učinkovitosti stambenih građevina.

Građevine planirane na građevnim česticama stambene namjene imaju najveću dozvoljenu katnost od tri nadzemne etaže i najviše dvije podzemne etaže čija građevinska bruto površina ne ulazi u obračun koeficijenta iskorištenosti nadzemno (kin).

Visina višeobiteljskih građevina iznosi najviše 9,0 m mjereno od najniže točke na terenu mjereno uz rub građevine do najviše točke vijenca ili najviše kote poda ravnog krova.

Najveća dozvoljena građevinska bruto površina građevina stambene namjene iznosi 600 m².

Na području obuhvata Plana planirana je izgradnja višeobiteljskih dvojnih građevina s najviše četiri stambene jedinice te izgradnja višeobiteljskih samostojećih građevina s najviše šest stambenih jedinica.

Uz raskrižje Ulice Ive Lole Ribara i Ulice Bok, u središnjem dijelu područja obuhvata Plana, planirana je izgradnja građevina mješovite namjene - pretežito stambene namjene. Ovo područje ima funkciju okupljanja stanovnika te se osim stambenih jedinica na višim etažama građevina mješovite namjene, planira još uređenje trgovačkih, uslužnih i javnih sadržaja kao što su trgovine, uredski prostori, usluge, ugostiteljske radnje, klupske prostorije, čitaonice, knjižnice i drugo. Vanjske površine planiraju se urediti kao javne pješačke površine (trg, pješački prilazi) i javne zelene površine.

Stambeno-poslovne građevine planiraju se graditi na građevnim česticama oznake M1-1 i M1-2.

Planirana katnost građevina mješovite namjene - pretežito stambene namjene su tri nadzemne etaže i najviše četiri podzemne etaže koje se mogu graditi do samog ruba susjedne građevne čestice. Visina stambeno-poslovne građevina iznosi najviše 15,0 m mjereno od najniže točke na terenu mjereno uz rub građevine do najviše točke vijenca ili najviše kote poda ravnog krova. Najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju stambeno-poslovne građevine je 2.000 m².

Građevina nove trafostanice planira se na građevnoj čestici oznake TS-1.

Unutar područja obuhvata Plana planira se uređenje javnih zelenih površina - odmorište, vrt te zaštitnih zelenih površina.

Dio Ulice Ivana Žorža u zapadnom dijelu područja obuhvata Plana, rekonstruira se na način da se formira nova ulica U-1 s dva prometna traka širine 2x3,0 m i s obostranim nogostupom širine 1,6 m. Planom se predviđa izgradnja kolno-pješačkih prilaza KP-1, KP-2 i KP-3 koji se spajaju na Ulicu Ive Lole Ribara ili Ulicu Bok i kojima se ostvaruje prilaz novoplaniranim stambenim građevinama. Građevine mješovite namjene - pretežito stambene namjene imaju kolni prilaz s Ulice Ive Lole Ribara i Ulice Bok.

Pješački promet odvija se duž nogostupa u profilu novoplaniranih ulica, duž kolno-pješačkih prilaza i pješačkih površina koje omogućavaju povezanost svih sadržaja unutar područja obuhvata Plana s postojećim naseljem Drenova u smjeru sjever-jug i istok-zapad. Uz južnu granicu obuhvata Plana planira se pješačka površina planske oznake PP-1 minimalne širine 4,0 m koja je istovremeno glavna šetnica s vizurama na Kvarnerski zaljev i grad Rijeku. Šetnica ima sve propisane uvjete za vatrogasni pristup novoplaniranim građevinama (širina, dozvoljeni nagib, nosivost kolnika). Na građevnoj čestici planske oznake PP-2 planira se uređenje trga. Na građevnim česticama PP-3 i PP-5 planira se javna pješačka površina koja povezuje dijelove naselja i ujedno služi kao površina za održavanje planiranog sustava odvodnje. Na građevnoj čestici planske oznake PP-4 planira se uređenje javne pješačke površine- stubišta.

Na području obuhvata Plana izgraditi će se nova distribucijska kanalizacija duž prometnica do svake građevinske parcele. Trasa će koristiti koridore prometnica i javnih površina. U izgrađenu DTK uvući će se kabeli xDSL tehnologije i svjetlovodni kabeli.

Prije izgradnje objekata na trasi svjetlovodnog kabela, trasu treba zaštititi, a potom premjestiti u siguran koridor.

Za potrebe planirane gradnje predviđa se izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda i to po koridorima planiranih i postojećih prometnica.

Planirane vodoopskrbne cijevi spajaju se na postojeće cjevovode. Opskrba predmetnog područja obavljati će se iz VS Pulac preko RS Bok. Glavni spoj nove zone potrošača biti će na postojeći cjevovod PVC DN 150 u Ulici Bok. Na cjevovodu koji prolazi Ulicom Ive Lole Ribara ductil DN80 ne može se postići dovoljna količina za nove potrošače te će se na ovom cjevovodu napraviti spoj sa zonskim zasunom i isti će se koristiti kao rezerva. Ovaj zasun biti će zatvoren, a detalje izvedbe istog potrebno je dogovoriti s nadležnim komunalnim poduzećem. Kota reducir stanice Bok je 257 mm, a izlazni tlak je 4,5 bara. Predmetni zahvat nalazi se na terenu čije se visinske kote kreću od 214 do 235 mm, te su hidrostatski tlakovi na predmetnom području između 6,7 do 8,8 bara. Planom je predviđeno da se na spoju na postojeći cjevovod DN150 izgradi reducir stanica kako bi se regulirali tlakovi u mreži.

Norma potrošnje stanovnika unutar područja stambene i područja mješovite namjene može se usvojiti 250 l/stan/dan, dok se norma za zaposlene predviđa od 70-80l/stan/dan. Kod dimenzioniranja vodovoda treba uzeti u obzir protupožarnu količinu vode u vrijednosti od 10l/s.

Prilikom gradnje novih te kod rekonstrukcije postojećih cjevovoda koristiti ductilne cijevi.

Predmetno područje nalazi se na području III zone sanitarne zaštite prema Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu. Unutar obuhvata plana predviđa se izgradnja razdjelnog sistema kanalizacije.

Na području predmetnog zahvata prolaze postojeći kolektori odvodnje mješovite otpadne vode. Ovi kolektori odvode otpadne vode sa šireg područja te se isti ne mogu ukinuti. Postojeći kolektori preložiti će se u trup novoprojektiranih prometnica. Oni moraju ostati u funkciji sve do izgradnje mješovitog sistema odvodnje na području Drenove koji gravitira ovim kolektorima. Postojeći kolektori su i danas preopterećeni te se na njih ne mogu spajati novi potrošači, tj. ne mogu se spojiti ni oborinske otpadne vode niti sanitarne otpadne vode.

Unutar obuhvata plana predviđa se izgradnja novih kolektora sanitarne otpadne vode po trasama novih prometnica.

Dosadašnja koncepcija se napušta zbog preopterećenosti, te se predviđa gradnja novih cjevovoda u planiranim prometnicama i pješačkim putevima kako je prikazano na kartografskom prikazu. Sanitarna otpadna voda prikupljena ovim kolektorima odvodi se preko crpnih stanica u kolektor u Ulici Ive Lola Ribara te dalje preko Škurinja na Centralni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda na Delti. Predviđene su dvije crpne stanice jedna jugoistočno, a druga jugozapadno od predmetnog područja, van zone obuhvata.

Ova koncepcija preuzeta je iz Idejnog rješenja „Sustav javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda gradskog područja donja Drenova“, el.br. 75060-044/11-IR1, projekt izradio IGH d.d. Zavod za hidrotehniku P.C. Rijeka.

Zbog konfiguracije terena sve parcele nemaju uvjete da se gravitacijski spoje na planiranu odvodnju sanitarne otpadne vode. Spoj tih parcela na javni sustav predvidjeti preko internih crpnih stanica.

Ukoliko se dio građevina izvede prije javnog sustava odvodnje sanitarne otpadne vode, privremena rješenja odvodnje sanitarne otpadne vode moraju biti predviđena na način koji se u konačnici mogu uklopiti u rješenje odvodnje otpadnih voda predmetnog područja.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarne otpadne vode kao privremeno rješenje može se izvesti tipski biološki uređaj.

Nakon izgradnje cjelokupnog sustava odvodnje otpadnih voda, obaveza vlasnika građevine je da o svom trošku izvrši prespajanje s privremenog rješenja na sustav javne odvodnje.

Unutar obuhvata plana predviđa se izgradnja novih kolektora odvodnje oborinske otpadne vode po trasama novih prometnica te na trasama postojećih prometnica. Oborinska voda odvodi se preko upojnih bunara s retencijama u podzemlje. Upojne građevine s retencijama

smještene su u zelenim površinama ili na parceli ceste. Na ovaj način zbrinjava se oborinska voda s prometnih javnih površina.

Oborinska voda s privatnih parcela treba se zbrinjavati lokalno na samim parcelama preko upojnih građevina.

Za parkirališne, garažne i prometne površine veće od 500 m² potrebno je planirati ugradnju separatora ulja i masti.

Sve otpadne vode s parcela prije ispusta u sustav javne odvodnje pročititi do potrebne kvalitete.

Postojeći nadzemni prijenosni vod elektroopskrbe DV 2x110 kV TS 220/110/35 kV PEHLIN - TS 110/35 kV RIJEKA, koji prolazi južnom granicom obuhvata Plana je od važnosti za državu i županiju. Planovima šireg područja nije predviđena izgradnja novih elektroenergetskih objekata prijenosnog naponskog nivoa.

Napajanje zone plana na 10(20) kV naponskom nivou osigurano je iz postojeće TS 35/10(20) kV ŠKURINJSKA DRAGA. U konačnici napajanje će se osigurati iz rekonstruirane trafostanice 110/10(20) kV Rijeka (današnja TS 110/35 kV).

Procijenjeno istovremeno vršno opterećenje novih građevina, čija se izgradnja predviđa ovim Planom, iznosi cca 352 kW za stanove i cca 100 kW za poslovno-stambenu zonu M1. Procjena je izvršena na osnovu Planom predviđene izgradnje, namjene pojedinih prostora i odabira specifičnog opterećenja za pojedinu kategoriju potrošnje električne energije.

Napajanje električnom energijom obuhvata Plana predviđeno je iz dvije trafostanice od kojih je jedna postojeća TS 10(20)/0.4 kV Donja Drenova 12 i jedna nova. Novi kupci koji će se pojaviti u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana napajat će se iz postojeće TS 10(20)/0.4 kV Donja Drenova 12 (nalazi se izvan obuhvata plana), a istu treba rekonstruirati za veći kapacitet ili na njenom mjestu napraviti novu trafostanicu kapaciteta 2x630 kVA. Za nove kupce koji će se pojaviti u sjeverozapadnom i središnjem dijelu obuhvata Plana potrebno je izgraditi novu trafostanicu. Lokacija ove trafostanice je planirana na građevnoj čestici planske oznake TS-1.

Novopredviđena TS 10(20)/0.4 kV, koja će se graditi unutar obuhvata plana, izgradit će se kao slobodnostojeća građevina, tip KTS, tlocrtne površine 4x2 m. Trafostanica mora biti udaljena najmanje 1,0 m od granice građevinske čestice i 2,0 m od prometnice.

Novopredviđena TS 10(20)/0.4 kV bit će priključenja na 10(20) kV mrežu podzemnim 10(20) kV vodovima.

Nova niskonaponska mreža unutar obuhvata Plana izvoditi će se također s podzemnim vodovima.

Kroz sjeverozapadni dio područja obuhvata Plana uz postojeći pristupni put prolazi nadzemni niskonaponski vod koji napaja kupca koji se nalazi izvan granice plana. Prije izgradnje prometnice oznake U-1 bit će potrebno predmetni niskonaponski vod izmaknuti ili zamijeniti novim podzemnim vodom.

Buduća javna rasvjeta unutar obuhvata 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 osvjetljenosti.

Trase 10(20) kV kabela, NN mreže i javne rasvjete prikazane su na nivou načelnih trasa u grafičkom dijelu plana, a točne trase (strana ulice, pješačkog puta i sl.) odredit će se projektnom dokumentacijom.

Plinovod planiranog područja spaja se na postojeću izvedenu srednjotlačnu plinsku mrežu naselja Drenova, sukladno kartografskom prikazu broj 2.5.

Postojeća mreža srednjotlačnog plinovoda naselja Drenova (van obuhvata Plana) je tlaka 4 bara, izvedenog iz PEHD cjevovoda (plinskih cijevi) promjera d=160 i 110 mm sa sjeverne strane, te d=110 mm, sa sjeveroistočne i istočne strane planiranog zahvata.

Postojeći PEHD srednjotlačni plinovod je postavljen na udaljenosti od 10 - 50 m' od granica obuhvata Plana te se mogućnost "prstenastog" spoja plinovoda za planirani zahvat predviđa

na obje strane postojeće srednjotlačne trase priključnog plinovoda unutar područja obuhvata Plana.

Trasa priključnog srednjotlačnog plinovoda namjenjena snabdjevanju potrošača na području obuhvata Plana predviđena je iz PEHD plinovoda preliminarnе dimenzije $d=90$ mm i $d=63$ mm, a koja će se provjeriti tijekom izrade glavne projektne dokumentacije u koordinaciji s nadležnim komunalnim poduzećem.

S priključnog plinovoda za snabdjevanje budućih građevina (potrošača) prirodnim plinom, predviđeni su ogranci odnosno budući priključci građevina putem tipskih energetskih (mjerno-redukcijskih) ormarića u skladu s tipizacijom koncesionara za distribuciju prirodnog plina na području obuhvata predmetnog Plana.

Za svaku građevinu (stambenu cjelinu) predviđen je po jedan PEHD priključak (ogranak) dimenzija $d=32$ mm ili $d=63$ mm, a zavisno od predviđenih potrošača (predviđenog priključnog kapaciteta) unutar građevine.

Dimenzioniranje priključnih ogranaka u svakom slučaju vršiti će se zavisno od energetskih potreba (priključnih kapaciteta) planiranih građevina.

Trase priključnih plinovoda izvoditi će se istovremeno s izvedbom planiranih novih prometnica, dok će se priključna plinska instalacija za potrebe pojedinih građevina izvoditi sukcesivno izvedenim građevinama.

**Tablica 1. POVRŠINA GRAĐEVNIH ČESTICA, IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST
GRAĐEVNIH ČESTICA, NAJVEĆA DOZVOLJENA KATNOST I VISINA GRAĐEVINA**

oznaka čestice	površina čestice (m ²)	tlocrtna bruto površina građev. (m ²)	građ. bruto površina građev. (m ²)	katnost građev.	visina građev. (m)	koeficijent izgrađ. k _{ig}	koeficijent iskorišt. nadzemno k _{in}
S-1	691	210	553	Po+P+2	9	0,30	0,80
S-2	612	184	490	Po+P+2	9	0,30	0,80
S-3	901	225	541	Po+P+2	9	0,25	0,60
S-4	1.041	217	600	Po+P+2	9	0,21	0,57
S-5	920	220	552	Po+P+2	9	0,24	0,60
S-6	1.005	251	600	Po+P+2	9	0,25	0,60
S-7	1.176	352	600	2Po+P+2	9	0,30	0,51
S-8	1.001	300	600	2Po+P+2	9	0,30	0,60
S-9	1.322	396	600	2Po+P+2	9	0,30	0,45
S-10	1.086	325	600	2Po+P+2	9	0,30	0,55
S-11	1.200	360	600	2Po+P+2	9	0,30	0,50
S-12	1.115	335	600	2Po+P+2	9	0,30	0,53
S-13	1.534	460	600	2Po+P+2	9	0,30	0,39
S-14	1.159	347	600	2Po+P+2	9	0,30	0,51
S-15	1.152	240	600	2Po+P+2	9	0,21	0,52
S-16	1.057	240	600	2Po+P+2	9	0,22	0,56
S-17	654	196	523	2Po+P+2	9	0,30	0,80
S-18	630	189	504	2Po+P+2	9	0,30	0,80
S-19	696	208	556	2Po+P+2	9	0,30	0,80
S-20	815	240	600	2Po+P+2	9	0,29	0,73
S-21	1.276	382	600	Po+P+2	9	0,30	0,47
S-22	1.235	370	600	Po+P+2	9	0,30	0,48
S-23	624	156	468	P+2	9	0,25	0,75
S-24	601	180	480	P+2	9	0,30	0,80
S-25	618	185	494	P+2	9	0,30	0,80
M1-1	2.095	1.047	3.142	4Po+P+2	15	0,5	1,5
M1-2	2.031	1.015	3.046	4Po+P+2	15	0,5	1,5
TS-1	35	8	8	P	3	0,25	0,25