



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 350-01/11-03/13

URBROJ: 2170/01-01-20-11-1

Rijeka, ožujak 2011.

M A T E R I J A L

Gradonačelniku na razmatranje i utvrđivanje prijedloga

**PREDMET: NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O IZRADI
DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENOG PODRUČJA RUJEVICA**

Pripremile:

Ksenija Sušanj dipl.ing.arh.

Eda Rumora, dipl.ing.arh.

Jasna Klarić dip.iur.

RAVNATELJICA:

Eda Rumora dipl.ing.arh.

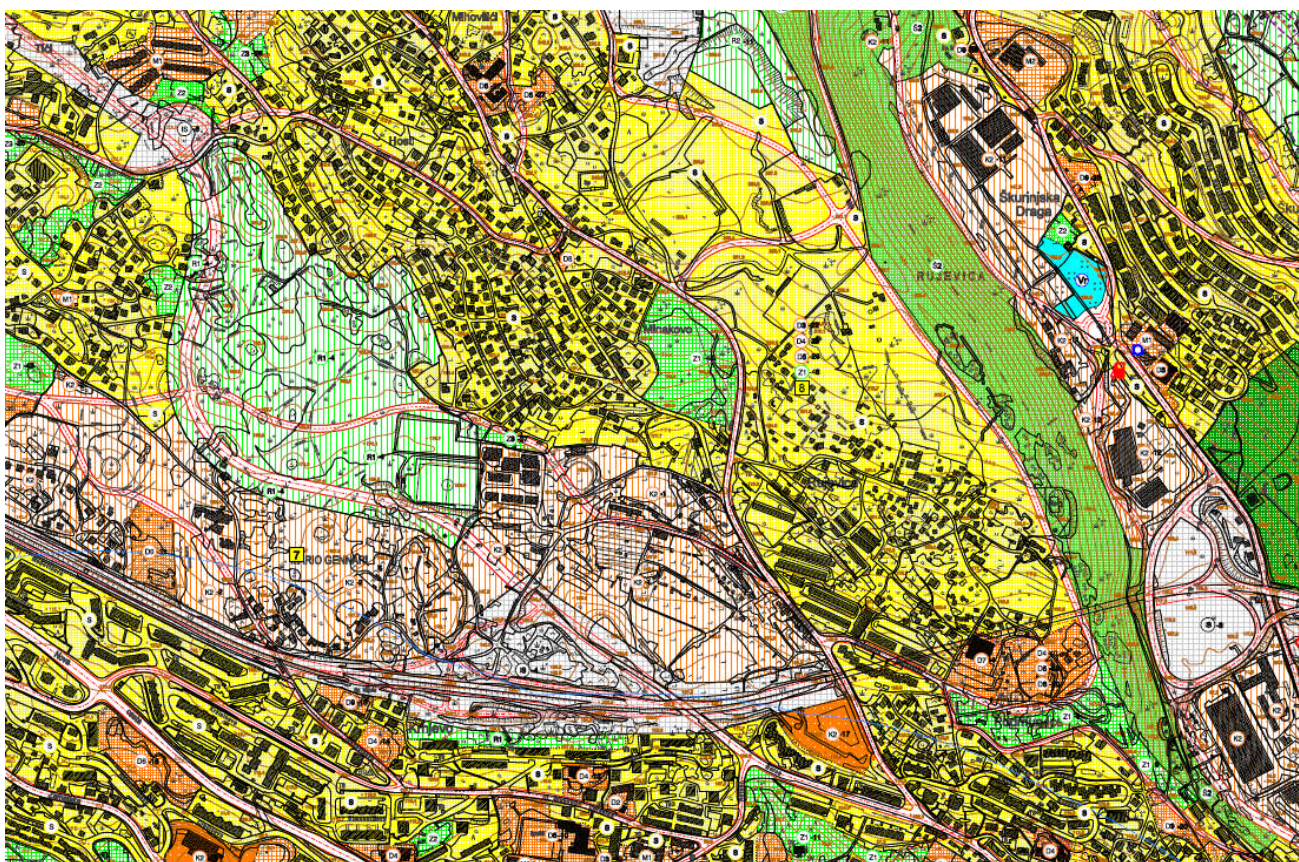
Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



1. UVOD

Gradnja Stambenog područja Rujevica uvrštena je u Generalnom urbanističkom planu grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 7/07, u daljnjem tekstu: GUP) u kategoriju gradskog projekta. Gradskim projektima obuhvaćena su osobito vrijedna gradska područja čija je prostorna raspoloživost i namjena od osobite važnosti za grad u cijelosti. Razlozi svrstavanja budućeg Stambenog područja Rujevica u kategoriju gradskog projekta višestruki su: od veličine prostora samog obuhvata, značajnog kapaciteta višestambene gradnje kao planirane tipologije, do transformacijskog učinka koji će gradnjom stambenog područja zahvatiti ne samo područje na kojem je urbana kvaliteta posve izostala, a zatečeno stanovanje krajnje substandardno, nego i gravitacijski prostor Rujevice kao prostor novog funkcijskog težišta grada Rijeke. Naime, na širem području Rujevice uz Stambeno područje nadovezuju se još dva velika gradska projekta: Sekundarno gradsko središte Rujevica i Sportsko središte Rujevica.



Izvadak iz grafičkog dijela Generalnog urbanističkog plana 1: Korištenje i namjena prostora

GUP nadalje propisuje da je područja gradskih projekata: „... potrebno urbanistički detaljno razraditi prostornim studijama, anketnim ili projektnim arhitektonsko-urbanističkim i arhitektonskim natjecanjima te u konačnosti detaljnim planovima“. U tom smislu, provedba javnog natječaja za urbanističko-arhitektonsko rješenje Stambenog područja predstavljala je prvi korak u planiranju spomenutog područja te je Grad Rijeke, Odjel gradske uprave za razvoj, urbaniza, ekologiju i gospodarenje zemljištem, krajem kolovoza 2010. g. raspisao javni, državni, opći, anketni, u jednom stupnju, anonimni natječaj za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja Stambenog područja Rujevica u Rijeci.

Programski zadatak natječaja pred natjecatelje je kao osnovne zahtjeve postavio:

- **Rješavanje zadanog programa gradnje** - unutar područja obuhvata planirati gradnju do 3.000 stanova koji će prihvatiti oko 7.500 stanovnika. U tipološkom smislu, stanovanje se

treba temeljiti na građevinama više katnosti (P+4 i više), uključujući i lociranje „landmarka” u obliku tornj(ev)a,

- **Rješavanje tzv. Romskog naselja** - da se rješenjem pomogne integraciji onih stanovnika koji će ostati živjeti na području, ali u uvjetima potpunog stambenog i komunalnog standarda, a da se onemogući bilo kakva getoizacija,
- **Poštivanje javnih i društvenih sadržaja za koje je GUP-om utvrđena planska lokacija** - uz postojeći Pravni fakultet GUP-om je utvrđena lokacija mogućeg kompleksa odgojno-obrazovnih građevina, i to: predškolske građevine te građevina osnovne i srednje škole,
- **Planiranje javnih i društvenih sadržaja za koje je potrebno odrediti lokaciju, i to:** odgojne i obrazovne građevine (predškolska građevina i građevina osnovne škole), zdravstveni sadržaj (centar primarne zdravstvene zaštite), kultura (ogranak Gradske knjižnice, višenamjenska dvorana s pozornicom, manja dvorana za skupove i predavanja, prostorije za različite udruge i klupske aktivnosti, otvoreni scenski ili sličan prostor s gledalištem), sakralna građevina (crkva s pratećim sadržajima) i sportska građevina (sportska dvorana),
- **Planiranje javnih i zelenih površina** - za potrebe manifestacija i javnih okupljanja planirati barem jedan javni trg, te barem 20% površina u funkciji parkova i odmorišta kao javnih zelenih površina.
- **Planiranje trgovačkih i pratećih sadržaja** - osmisliti trgovačke i njima prateće sadržaje
- **Rekonstrukciju i planiranje prometnica** - postojeći prometni pravac *Vukovarska – Pehlińska cesta* kao najvažniju pristupnu prometnicu stambenom području potrebno je rekonstruirati na najmanje tri prometna traka, a raskrižja planirati kao kružna.

Natječaj je bio otvoren gotovo do konca 2010. g. s velikim odazivom (stigla su 24 rada), a kao najbolji Ocjenjivački sud je odabrao i nagradio prvom nagradom rad autorica: Vesne Gojak dipl.ing.arh., Andree Crnčić mag.ing.arh., Vesne Draksler mag.ing.arh. i Anne Kravcove mag.ing.arh., te njihovih suradnika Aleksandra Bulatović stud.građ, Saše Jovanović dipl.ing.arh., Tine Mikulić aps.arh. i Žige Župančić aps.arh.

Prema riječima Ocjenjivačkog suda rad je ocijenjen najboljim jer je: „Primjenom načela i metode pejzažnog urbanizma spojio dispoziciju zgrada, javnih prostora i zelenila, topografijom terasa, da bi novo naselje dobilo poseban značaj otvorene umjetne prirode i jedinstveni oblik u gradskoj slici” i dalje: „Autori su predložili suvremeno rješenje naselja koje odgovara pretpostavkama trajno održivog grada u prostornom, funkcionalnom, prometnom i socijalnom smislu. Inovativnom urbanističkom koncepcijom uspjeli su objединiti različite funkcije, građevine i prometne strukture pejzažnim uređenjem površina u nerazdvojivu cjelinu vrtnog grada s namjerom postizanja što većeg dijela zelenih površina koje su neposredno pristupačne iz svih zgrada u naselju“.

Prvonagrađeno urbanističko-arhitektonsko rješenje stručna je podloga za izradu Plana.



Granica obuhvata Plana

3. POSTOJEĆE STANJE

Pod imenom Rujevica podrazumijeva se područje položeno duž sjeverne strane tzv. riječke obilaznice s kojom je povezano istoimenim čvorom. Od gradskog središta, područje je udaljeno svega oko 3 km, a sa svojih 50-ak ha neizgrađene površine, smještenih na spoju sustava longitudinalnih i radijalnih prometnih pravaca, posjeduje jedinstvene lokacijske pogodnosti značajne i za pokrivanje potreba šireg metropolskog područja.

Međutim, Rujevica se danas pokazuje kao izrazito fragmentiran i heterogen prostor, kojem je zajedničko posjedovanje izrazitog prostornog potencijala i ujedno izrazite substandardne kvalitete zatečenog radi čega je potrebno tražiti potpuno novo prostorno rješenje područja.



- izgrađenost

Prema izgrađenosti, područje Rujevice može se, uvjetno, podijeliti u dvije cjeline, sjevernu i južnu, a dijeli ih zamišljena linija položena poprečno preko najužeg dijela područja obuhvata.

Sjevernu cjelinu čini neizgrađeno područje koje se u sjevernom rubu naslanja na stambeno područje Pehlina. Do privođenja svrsi ono se koristi za smještaj privremenih korisnika i namjena (betonara, skladištenje i sl.), te je tako očuvano od uzurpacija.

Južnu cjelinu karakterizira bespravna gradnja nastambi koje koristi dominantno romska populacija. Iako brojne, ove se nastambe ni po kojim kriterijima ne mogu zadržati u prostoru. Osim spomenutih, duž povijesno nastalih komunikacija, tj. ulica Hahlić, Plase i Vrh seline ima ponešto obiteljskih građevina nastalih na prijelazu 19./20. stoljeće, te u razdoblju od pedesetih do sedamdesetih godina 20. stoljeća.

Postojeće višestambene građevine, smještene su rubno, neposredno uz i u dubini Ulice Branimira Markovića.

Objekti bivšeg peradarnika poslužili su razvoju poduzetničkog inkubatora "Lužine", te i danas predstavljaju područje koncentracije proizvodnih i njima pratećih sadržaja unutar područja, dugoročno neprihvatljivih.

- morfologija

Ukoliko zanemarimo osobitosti prostora nastale na karakterizaciji proizašoj iz bespravno izgrađenih nastambi specifične populacije, područje ne posjeduje morfologiju na kojoj bi se makar i manji njegov dio mogao nastaviti razvijati. Povijesne, ali relativno mlade komunikacije, ulice Hahlić, Plase i Vrh seline, iako konfiguracijski položene trasama koje pružaju najmanji otpor kretanju ljudi i vozila, nisu poslužile integraciji prostora, pa su primjeri ladanjske i/ili stambene kuće okružene prostranim vrtovima i voćnjacima, tek pojedinačno zanimljivi.

- prirodne osobitosti

Područje obuhvata položeno je između kota 145 i 245 m.n.m. Na dužini od 1300 metara, visinska razlika od 100 metara odražava se kroz nekoliko zona različitog nagiba terena.

Sjevernom cjelinom i dijelom središnjeg područja obuhvata dominira nagib od 6-12%, tj. 3.5-6.5°. Najveći dio područja u nagibu je od 12-24%, tj. 6.5-13.5°. Samo ponedje, primarno duž

odsječaka Pehlinske ceste kao i na spoju pojedinih radnih platoa s izvornom konfiguracijom, evidentirani su i veći nagibi ($\geq 25^\circ$), no vrlo malih površina.

S područjima opisanog nagiba koreliraju i pedološke i druge osobine tla, te zastupljenost vegetacije. Naime, područja niskog nagiba, (is)korištena za smještaj privremenih skladišnih i proizvodnih sadržaja, izgubila su izvornu kvalitetu i vegetaciju, dok su neizgrađene površine preostalog područja uglavnom smeđe tlo, plitko do srednje duboko, smješteno na vapnenim brečama i dolomitu na kojem su mjestimično očuvane travnate površine nekadašnjih pašnjaka, a unutar pojedinih okućnica i nešto bogatija vegetacija antropogenog nastanka.

- infrastruktura

Svi legalno izgrađeni sadržaji unutar područja, adekvatno su infrastrukturno opremljeni. Glavni infrastrukturni koridor predstavlja Pehlinska cesta, te dijelom Ulica Branimira Markovića. Međutim, obzirom na opseg i karakter novog programa gradnje, kapacitet i razmještaj postojeće infrastrukture ne opisuje se jer će novo rješenje područja nametati posve novu infrastrukturnu mrežu, njezin prostorni i kapacitivni razmještaj.

- prometnice i promet

U današnjim uvjetima, glavni prometni pristup području odvija se Vukovarskom, odnosno u nastavku Pehlinskom cestom, a u dubinu područja preko raskrižja s Ulicom Branimira Markovića, Ulicom Minakovo, Ulicom Mihovilići – i posredno više spojnih cesta preko kojih je omogućen kontakt s radnim sadržajima i tkzv. romskim naseljem.

Vukovarska ulica/Ulica Pehlin je po svom značaju javna cesta županijskog ranga, oznake Ž5025. To je dvotračna prometnica na kojoj se bilježi svakodnevno veliko prometno opterećenje, što je razvidno i iz podatka o prosječnom godišnjem dnevnom prometu (PGDP) od 16.430 vozila (podatak se odnosi na 2007. godinu).

Međutim, u tijeku je gradnja nove prometnice ishodište koje je u čvoru Rujevice, a njezina trasa položena je zapadnije u odnosu na postojeću prometnicu preko područja Pehlina. Takvim, rubnim položajem, nova cesta imat će ulogu brze ceste koja će s gradskom obilaznicom povezivati sjeverozapadno prigradsko područje (stambena područja općine Viškovo i Klana, koja broje oko 15.000 stanovnika, a udaljena od gradskog središta 9-15 km), a preko određenih čvorova (Hosti, Marinići) i šire područje gradskih stambenih područja Pehlin i Gornji Zamet. Zahvaljujući novoj prometnici, doći će do smanjenja broja vozila na Pehlinskoj cesti (moguće i do 40%) te će ona preuzeti ulogu glavne prometnice stambenog područja.

Vukovarska ulica/Ulica Pehlin, ujedno je i pravac linija javnog gradskog i prigradskog prijevoza za koje su na više mjesta izgrađena ugibališta.

- romsko naselje

Ono po čemu je, na žalost, područje Rujevice danas prepoznatljivo jest tzv. "romsko naselje". Naime, ovim se nazivom, neslužbeno i službeno, naziva postupno rastuća skupina bespravno podignutih objekata u obliku provizornih nastambi, ali i građevina od čvrstog materijala, koja je do danas zauzela površinu od oko 130.000 m², razvijajući su duž ulica Plase i Hahlić i površinama između njih.

Iako se "naselje" naziva romskim, stanovnici ovog naselja nisu samo i isključivo Romi. Štoviše, unatrag nekoliko godina romska zajednica podijeljena je na zajednicu Roma i zajednicu Aškalija, a recentna istraživanja na terenu pokazuju da pripadnici ovih dviju zajednica čine manje od 30% stanovnika. Istraživanja pokazuju da, bez obzira na nacionalnu pripadnost, "naselje" služi i kao privremeno boravište određenog broja stanovnika (otprilike 10 % njih) koji nisu državljani Republike Hrvatske.



Od prvotnih adaptacija i pojedinačnih dogradnji bunkerskih građevina, tijekom četiri desetljeća formirano je naselje od oko 100 nastambi. Manji broj objekata ima ograđene i uređene

okućnice, ali okoliš većine njih karakterizira okruženje s nagomilanim otpadom. Poseban problem predstavlja skupljanje i odlaganje sekundarnih sirovina, dovoženje starih automobila i izdvajanje otpadnih materijala iz njih.

Gotovo svi izgrađeni objekti spojeni su na električnu mrežu improviziranim priključcima do glavnih razvodnih stupova, a na gradsku vodovodnu mrežu preko više priključaka (s postavljenim brojlama), od kojih se voda improviziranim cjevovodima (površini ili samo plitko ukopanim) dovodi do objekata. Za zbrinjavanje fekalnih voda uglavnom se koriste improvizirane septičke jame, kako za sanitarne uređaju unutar nastambi, tako i za poljske zahode kojih također ima. Ostale sanitarno potrošne vode se zasebno odводе u prirodne upojne bunare ili se nekontrolirano razlijevaju po terenu između objekata.

4. POLAZIŠTA I CILJEVI

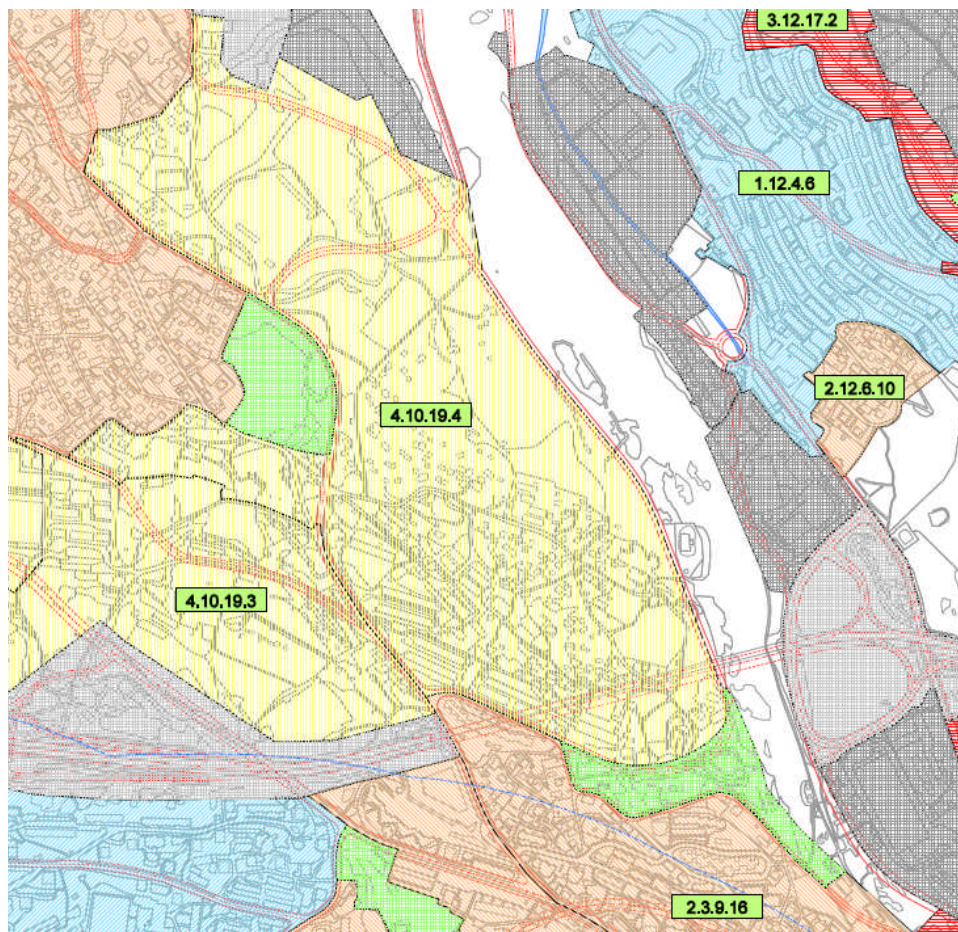
Polazišta i ciljevi prostornog planiranja Stambenog područja Rujevica sinteza su: urbanog modela utvrđenog temeljnim uvjetima definiranim Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke, ocjene postojećeg stanja područja te ideje *suvremenog vrtnog grada koja pretpostavlja potpunu integraciju krajolika, arhitekture i prometa* prvonagrađenog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE

Generalnim urbanističkim planom utvrđen je niz općih i detaljnih pravila koje je potrebno poštovati u urbanističkom planiranju stambenog područja:

- gradsko područje planirati za *reprezentativnu stanogradnju višestambene tipologije* najvišeg standarda stanovanja;
- unutar područja višestambene gradnje mogu se planirati i građevine *mješovite-pretežito stambene namjene* kao i *građevine poslovne odnosno trgovačke namjene*, a u skladu s uvjetima utvrđenim GUP-om.
- unutar stambenog područja ne mogu se planirati *obiteljske i višeobiteljske građevine*. Izuzetak predstavljaju postojeće legalno izgrađene građevine ukoliko se uklapaju u ukupno urbanističko rješenje,
- u smislu estetsko oblikovne komponente šireg prostora kao i očuvanja kvalitetnih gradskih vizura, razlučiti područja različitih tipologija i katnosti te planiranu gradnju kvalitetno pozicionirati - kako s aspekta međusobne interakcije tako i s aspekta osiguravanja kvalitetnih vizura prema priobalju i zaleđu;
- odabir tipologije gradnje i katnosti treba biti sukladan propisanim uvjetima korištenja i načinom gradnje;
- unutar područja obuhvata planirati sljedeće javne i društvene sadržaje: *zdravstveni centar, dječji vrtić, osnovnu školu* te po mogućnosti i druge javne sadržaje poput manjeg kulturnog centra, sjedište mjesnog odbora i sl. , kao i javne i zelene površine .
- unutar područja obuhvata planirati *trgovačke i poslovne sadržaje* kompatibilne stanovanju (opskrba, osobne usluge i sl.);
- unutar područja obuhvata planirati i sportski centar (dvoranu) s dovoljnim vanjskim površinama sportske i javne namjene;
- osobitu pozornost obratiti pozicioniranju javnih i zelenih površina, kao i javnih sadržaja. Javne programe preferirati koncentrirano u središnjim zonama uz očuvanje monofunkcionalnosti stanovanja u pretežitom dijelu zone;
- osigurati *prometne i infrastrukturne preduvjete* za razvijanje planiranih sadržaja;
- težiti najkvalitetnijem rješavanju *prometa u mirovanju* , javnih prostora i pješačkih putova;
- iznimnu važnost treba obratiti i planiranju tzv 'poprečnih' pješačkih putova i komunikacija prema susjednim gradskim područjima i prirodnim resursima, a iz dijelova naselja moguće je u cijelosti isključiti promet motornih vozila nauštrb pješaka i biciklista;
- planirati uličnu mrežu širokog profila s drvodredima i biciklističkim stazama;

- adekvatno valorizirati i u urbanističko rješenje uklopiti zatečenu kvalitetu prostora kao što su: vizure, temeljne prostorne odnose prema susjednim prostornim jedinicama i sl.),
- GUP područje Rujevice tretira kao područje isključivo višestambene gradnje s uvjetima definiranim urbanim pravilom broj 19 pod oznakom: 4-10-19.4. - Stambeno područje Rujevica.



Izvadak iz grafičkog dijela Generalnog urbanističkog plana: Oblici korištenja i način gradnje – Urbana pravila:

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Prostor budućeg Stambenog područja Rujevica neopravdano je bio prepušten procesima periferizacije koji su se, nažalost, u najvećoj mjeri iskazali u višedesetljetnom nastanku nastambi primarno romske populacije koja, iako svjesna i nelegalnosti statusa svojih građevina i izrazitog nedostatka stambenog i komunalnog standarda uopće, postupno povećava broj građevina.

Komunikacijski odnosi prema budućim zonama Sekundarnog gradskog centra i Sportskog područja Rujevica te već izgrađenim dijelovima Podmurvica, ali i blizina gradskog središta, potiču vrijednost ove lokacije kao *posljednjeg prostora prikladnog za višestambenu gradnju*. Izuzetna pejsažna izloženost ove lokacije, koja se u topografiji grada podjednako kvalitetno otvara prema moru i amfiteatru Riječkog zaljeva kao i prema drugim gradskim područjima, nameće potrebu (us)postavljanja ne samo kvalitetnog urbanističkog rješenja nego i ekspresivne arhitekture kojom će se naglasiti značenje ukupnog opisanog područja unutar grada i šire.

Stoga konačno plansko rješenje ne može biti sanacija naselja koje nema preduvjeta da takvim postane, nego upravo suprotno, njegovo uklanjanje uz istovremeno planiranje i implementiranje modela koji će se primijeniti u zbrinjavanju socijalne kategorije stanovnika odnosno kategorije koja to nije. Iz ovih razloga, bitan doprinos osmišljavanju modela treba biti planiranje, projektiranje i gradnja određenog broja stambenih jedinica (do 250) unutar budućeg

novog stambenog područja Rujevica koji će se dodijeliti na korištenje sadašnjim stanovnicima neuvjetnih građevina.

PRVONAGRAĐENO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Koncepcija prvonagrađenog rada na stvaranju modernog stambenog naselja, a koju je potrebno ugraditi u Detaljni plan uređenja stambenog područja Rujevica, bazira se na slijedećih polaznim osnovama:

- koncept „vrtni grad“ - periferno smještene prometnice s drvoredima, uređenim pješačkim i biciklističkim stazama, promet u mirovanju većinski u podzemnim garažama, centralno smještena „zelena transferzala“ s javnim i društvenim sadržajima
- tri zone stanovanja s mikrocentrima - „mirna“ zona s točkastom tipologijom gradnje, osnovnom školom, dječjim vrtićem, zdravstvenim domom i crkvom; zona „medijacije“ s tipologijom stambene gradnje iz složenih lamela, kulturnom i sportskom dvoranom, javnim trgom, galerijom i knjižnicom; zona „događanja“ sa stambeno poslovnim objektima – tornjevi i oblicima meandarske gradnje te trgovački sadržaji, tržnica i trgovačko-uslužni trg,
- različitost funkcija povezana s primjerenom gustoćom izgrađenosti,
- diferencirano vođenje prometa - dostupnost za pješake i bicikliste do uslužnih i centralnih djelatnosti te pregledna orijentacija u prostoru,
- neutralna, nediferencirana urbana prostorna matrica - područje u kojem su dinamično povezane različite tipologije stambenih građevina,
- prepoznatljivost, raznovrsnost, raspoloživost, dostupnost, povezanost, sigurnost i autonomnost kod uređivanja okoliša.

5. PRAĆENJE IZRADE PLANA

Opsežnost i značaj projekta stambenog naselja Rujevica, uključujući i rješavanje tzv. romskog naselja u kontekstu provođenja Nacionalnog programa za Rome, ali i rješavanja smještaja ostalih stanovnika navedenog područja, zahtjeva dodatnu pažnju prilikom izrade Plana. U tom smislu Odjel smatra potrebnim u daljnjem radu predložiti osnivanje tima koji bi pratio izradu Plana, s osnovnom zadaćom koordinacije između potreba stanovnika i aktivnosti koje se provode tijekom izrade Plana.

Djelokrug rada i sastav tima za praćenje bit će predmet zasebnog materijala.

Odluka o izradi Plana upućuje se Gradskom vijeću na donošenje, te se nakon objave u službenom glasilu i stupanja na snagu, upućuje nadležnim tijelima koja su u obvezi u roku 30 dana utvrditi svoje zahtjeve na koje će se kasnije, u postupku donošenja Plana, referirati u vidu izdavanja mišljenja na Nacrt konačnog prijedloga Plana. Usporedno s donošenjem ove Odluke i pribavljanjem zahtjeva nadležnih tijela, može teći postupak pregovaranja i ugovaranja izrade Plana s Izrađivačem - autorima prvonagrađenog natječajnog rada - te prikupljanje stručnih podloga za njegovu izradu.

Temeljem odredbe članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07 i 38/09) izrada detaljnog plana uređenja moguća je donošenjem odluke o izradi istog, a putem predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Nacrt prijedloga Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Rujevica, sadržaj koje uvažava odredbe članka 78. Zakona kojim je propisano da se odlukom o izradi, između ostalog, moraju utvrditi:

- pravna osnova za izradu i donošenje Plana,
- obuhvat prostornog plana,
- ocjena stanja u obuhvatu prostornog plana,
- ciljevi i programska polazišta plana,
- popis stručnih podloga potrebnih za izradu plana,
- popis tijela koja daju zahtjeve za izradu Plana i drugih sudionika koji sudjeluju u izradi Plana,
- rok izrade,

- zabranu i vrijeme trajanja zabrane izdavanja akata o zahvatima u prostoru,
- izvore financiranja izrade i dr.

- napomena

U izradi ovog Materijala korišteni su slijedeći izvori:

- tekstualni dio Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke
- Programski zadatak za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog područja Rujevica (S.Škunca, L.Mekić, A.Bauer)
- tehnički opis prvonagrađenog urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog područja Rujevica (A.Crnčić, V.Gojak, A.Kravcova, V.Draksler).

Temeljem svega navedenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

Z A K L J U Č K A

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



Urbanističko-arhitektonsko rješenje – prvonagrađeni rad

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07 i 38/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2011. godine, donijelo je

ODLUKU

o izradi Detaljnog plana uređenja stambenog područja Rujevica

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Detaljnog plana uređenja stambenog područja Rujevica

Članak 1.

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

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

II. Obuhvat Plana

Članak 3.

Obuhvat Plana utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.4. GUP-a, kao površina planske oznake D-90.

Površina obuhvata Plana iznosi oko 46,0 ha.

III. Ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 4.

Područje obuhvata Plana nalazi se između kota 145 i 245 m.n.m. Na duljini od 1300 metara, visinska razlika od 100 metara odražava se kroz nekoliko zona različitog nagiba terena.

Prema izgrađenosti, područje obuhvata može se uvjetno podijeliti na sjevernu i južnu cjelinu koje dijeli zamišljena linija položena poprečno preko najužeg dijela područja obuhvata.

Sjeverna cjelina je neizgrađeno područje, koje se sjevernim rubom naslanja na stambeno područje Pehlin. Do privođenja namjeni, zemljište se koristi za privremene svrhe i namjene (betonara, skladišta i slično) čime se ujedno štiti od bespravnog korištenja.

Južna cjelina je područje bespravne gradnje raznih građevina koje koristi uglavnom romska populacija. Iako brojne, ove se građevine ni po kojim kriterijima ne mogu zadržati u prostoru. Osim spomenutih građevina, uz povijesno nastale komunikacije, odnosno Ulice Hahlić, Plase i Vrh seline, ima nekoliko obiteljskih građevina izgrađenih na prijelazu iz XIX u XX stoljeće i u razdoblju od 50-tih do 70-tih godina XX stoljeća.

Postojeće višestambene građevine smještene su rubno, neposredno uz Ulicu Branimira Markovića.

Građevine bivšeg "peradarnika" danas služe poduzetničkom inkubatoru "Lužine". Predstavljaju područje koncentracije, dugoročno neprihvatljivih, proizvodnih i njima pratećih sadržaja unutar područja.

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih kulturnih dobara.

Svi "legalno" izgrađeni sadržaji na području obuhvata odgovarajuće su infrastrukturno opremljeni. Glavni infrastrukturni koridor je Pehlinska cesta i dijelom Ulica Branimira Markovića. Obzirom na opseg i karakter novog programa gradnje, postojeći kapacitet i razmještaj infrastrukture se ne opisuje, jer novo rješenje područja zahtjeva gradnju potpuno nove infrastrukturne mreže, kao i njezin prostorni i kapacitivni razmještaj.

IV. Ciljevi i programska polazišta Plana

Članak 5.

Ciljevi i programska polazišta prostornog planiranja stambenog područja Rujevica sinteza su urbanog modela utvrđenog temeljnim uvjetima određenim GUP-om, ocjene postojećeg stanja te ideje suvremenog vrtnog grada koja pretpostavlja potpunu integraciju krajolika, arhitekture i prometa odabranog prvonagrađenog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Područje obuhvata Plana, GUP određuje kao područje isključivo višestambene gradnje s uvjetima definiranim urbanim pravilom broj 19 pod oznakom: 4-10-19.4. - Stambeno područje Rujevica.

Članak 6.

U izradi Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- a) temeljem GUP-a
 - područje obuhvata Plana planirati za reprezentativnu stanogradnju višestambene tipologije najvišeg standarda stanovanja,
 - razlučiti područja različitih tipologija i katnosti, a planiranu gradnju kvalitetno pozicionirati, kako s aspekta međusobne interakcije tako i s aspekta osiguranja kvalitetnih vizura prema priobalju i zaleđu,
 - unutar područja obuhvata Plana planirati javne i društvene sadržaje: zdravstveni centar, dječji vrtić, osnovnu školu, sportski centar (dvoranu) s dovoljnim vanjskim površinama sportske namjene te druge javne sadržaje (manji kulturni centar, prostor za mjesni odbor i slično), trgovačke i poslovne sadržaje kompatibilne stanovanju (opskrba, osobne usluge i slično) te javne i zelene površine,
 - obratiti pozornost pozicioniranju javnih sadržaja te javnih i zelenih površina. Javne sadržaje poželjno je smjestiti koncentrirano, u središnjim zonama, uz očuvanje monofunkcionalnosti stanovanja u pretežitom dijelu zone,
 - osigurati prometne i infrastrukturne preduvjete za planirane sadržaje,
 - težiti najkvalitetnijem rješavanju prometa u mirovanju, javnih površina i pješačkih puteva,
 - posvetiti iznimnu važnost planiranju tzv. 'poprečnih' pješačkih putova i komunikacija prema susjednim gradskim područjima i prirodnim resursima, a u dijelovima područja obuhvata Plana moguće je u cijelosti isključiti promet motornih vozila u korist kretanja pješaka i biciklista,
 - planirati uličnu mrežu širokog profila s drvoredima i biciklističkim stazama,
- b) temeljem koncepcije prvonagrađenog urbanističko-arhitektonskog rješenja
 - provesti koncept „vrtni grad“ - periferno smještene prometnice s drvoredima, uređenim pješačkim i biciklističkim stazama, promet u mirovanju riješiti uglavnom u podzemnim garažama, centralno smještena „zelena transverzala“ s javnim i društvenim sadržajima,
 - planirati tri zone stanovanja s mikrocentrima - „mirna“ zona s točkastom tipologijom gradnje, osnovnom školom, dječjim vrtićem, zdravstvenim domom i crkvom; zona „medijacije“ s tipologijom stambene gradnje iz složenih lamela, kulturnom i sportskom dvoranom, javnim trgovom, galerijom i knjižnicom; zona „događanja“ sa stambeno-poslovnim građevinama (tornjevi) i oblicima meandarske gradnje te trgovačkim sadržajima, tržnicom i trgovom,
 - ostvariti različitost funkcija povezanih s primjerenom gustoćom izgrađenosti,
 - osigurati diferencirano vođenje prometa, a naročito dostupnost uslužnih i centralnih sadržaja za pješake i bicikliste te preglednu orijentaciju u prostoru,
 - postići prepoznatljivost, raznovrsnost, raspoloživost, dostupnost, povezanost, sigurnost i autonomnost kod uređivanja okoliša.

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

Članak 7.

Plan je potrebno izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- prvonagrađenom radu odabranom na javnom natječaju za Urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog područja Rujevica iz prosinca 2010. godine, autorica Vesne Gojak dipl.ing.arh., Andree Crnčić mag.ing.arh., Vesne Draksler mag.ing.arh. i Anne Kravcove mag.ing.arh.,

- katastarsko-topografskoj podlozi područja obuhvata Plana izrađenoj u M 1:1000 i ovjerenoj od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka (posebna geodetska podloga),
 - katastarskim i topografskim podlogama Državne geodetske uprave,
 - drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 8. ove Odluke.
- Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će nositelj izrade Plana.
- Odgovarajuća stručna rješenja prometne te javne i komunalne infrastrukturne mreže izradit će izrađivač Plana.

VI. Popis tijela koja daju zahtjeve za izradu Plana i drugih sudionika koji sudjeluju u izradi Plana

Članak 8.

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

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,
- Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva, Uprava gospodarenja vodama,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP - Operator prijenosnog sustava d.o.o. Zagreb, Prijenosno područje Rijeka,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka,
- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka,
- Energo d.o.o. Rijeka,
- KD Čistoća d.o.o. Rijeka,
- Hrvatska agencija za telekomunikacije Zagreb,
- Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, Rijeka,
- upravna tijela Primorsko-goranske županije i Grada Rijeke.

VII. Rokovi

Članak 9.

Za izradu Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Plana - rok od 90 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 7. i 8. ove Odluke,
- za izradu Prijedloga Plana - rok od 90 dana od provedene prethodne rasprave,
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga Plana - rok od 60 dana od provedene javne rasprave,
- za izradu Konačnog prijedloga Plana - rok od 20 dana od isteka roka za dobivanje mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima.

Rok za dostavu zahtjeva za izradu Plana za tijela iz članka 8. ove Odluke iznosi najviše 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

VIII. Zabrane i ograničenja zahvata u prostoru

Članak 10.

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

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

IX. Izvori financiranja

Članak 11.

Izrada Plana financirat će se iz sredstava proračuna Grada Rijeke.

X. Završna odredba

Članak 12.

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

Gradsko vijeće Grada Rijeke

Predsjednica:

Dorotea Pešić – Bukovac, v.r.