

**TOČKA 31.**

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

Rijeka, 29. 6. 2018.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**n/r predsjednika Andreja Poropata**

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14 i 7/16-pročišćeni tekst) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac.***

*Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13, 22/13-ispravak i 25/13-pročišćeni tekst) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem **mr.sc. Vojka Obersnela i dr.sc. Srđana Škuncu, pročelnika Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.***

**GRADONAČELNIK**

**mr.sc. Vojko OBERSNEL**



**O b r a z l o ž e n j e**  
**Prijedloga odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac**

**1. UVOD**

Detaljni plan uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 18/09) donesen je 2009. godine, a 2013. godine donesene su njegove prve Izmjene i dopune („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 51/13 - u daljnjem tekstu: Plan) kojima su bile obuhvaćene prostorne cjeline ponajviše namijenjene izgradnji višestambenih građevina.

**2. PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA**

Prijedlog obuhvata Izmjena i dopuna Plana istovjetan je obuhvatu Plana i iznosi 57,85 ha.

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

Tijekom dosadašnje provedbe Plana uočene su poteškoće u primjeni dijela planskih odredbi, posebno onih koji se odnose na izvedbu potkrovne etaže i s njom u vezi primjene odredbi kojima su regulirane visina građevine, katnost i drugi tehnički i urbanistički parametri. Naime, člankom 44. Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac (u daljnjem tekstu: Odluka), utvrđeno je kako vrsta krova nije određena, čime se ostavlja mogućnost primjene različitih rješenja u rasponu između uobičajenog kosog krova do izostanka izvedbe krovne konstrukcije, tj. izvedbe tzv. ravnog (prohodnog ili neprohodnog krova). Osim u primjeni potonjeg rješenja, u primjeni ostalih oblikovnih rješenja krova (jednostrešni, višestrešni, zaobljeni i dr.) dolazi do nejasnoća u tumačenju i primjeni odredbi dijelova Odluke koje se odnose na veličinu i površinu građevine, tj. kojima se detaljnije određuju visina, katnost (čl. 13., 14., 17., 18., 19.), kao i u povezivanju odredbi i tabličnih priloga u kojima su za svaku pojedinu plansku česticu utvrđene vrijednosti urbanističkih pokazatelja (dozvoljena bruto-razvijena površina građevine, koeficijent iskoristivosti i sl.). U smislu navedenog, primjena planskih odredbi odnosno njihovo tumačenje više pogađa izvedbu obiteljskih i višeobiteljskih nego li višestambenih građevina kod kojih je primjena ravnog krova u pravilu jedino rješenje.

Budući da je tijekom dosadašnje provedbe Plana u značajnoj mjeri realizirana tehnička priprema istog, te se očekuje porast građevinskih aktivnosti, potrebno je harmonizirati planske odredbe kako bi se postigla jednoznačnost u njihovoj primjeni u projektiranju stambenih građevina.

**4. PROGRAMSKA POLAZIŠTA I CILJEVI**

Izrada izmjene i dopune Plana bit će usmjerena isključivo na doradu odredbi za provođenje Plana i s njima povezanih cjelina tekstualnog dijela plana.

Osnovni cilj izrade izmjene i dopune Plana bit će preciziranje načina projektiranja krovne konstrukcije i utjecaja odabranog rješenja kako na način korištenja tako dobivene korisne površine potkrovne etaže, tako i na korekciju tehničkih i urbanističkih pokazatelja sadržanih u Planu. Drugim riječima, izmjene i dopune plana bit će usmjerene prema segmentu utvrđivanja uvjeta primjene jednostrešnih (i sličnih) krovnih konstrukcija (odvojenih ili povezanih s pročeljem građevine) koje se učestalo koriste u projektiranju, značajno pridonose estetici stambenih građevina i atraktivnosti korištenja potkrovne etaže, ali nameću potrebu detaljnije razrade postojećih odredbi za provođenje kako bi se postigla jednoznačna primjena istih u provedbi Plana.

## 5. PRAVNI OKVIR

Temeljem odredbe članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13 i 65/17 - u daljnjem tekstu: Zakon), izrada prostornog plana lokalne razine, započinje donošenjem odluke o izradi istog od strane predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

Zakon u nomenklaturi prostornih planova više ne prepoznaje detaljni plan uređenja, ali se temeljem članka 200. detaljni planovi uređenja smatraju urbanističkim planovima, a u skladu s člankom 113. Zakona na izmjene i dopune plana na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona koje se odnose na izradu i donošenje osnovnih planova ako što drugo nije propisano.

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Prijedlog Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), sadržaj koje uvažava odredbe članka 89. Zakona, kojim je propisano da se Odlukom o izradi, između ostalog, mora utvrditi:

- pravna osnova za izradu i donošenje Plana,
- razlozi donošenja Plana,
- obuhvat prostornog Plana,
- sažetu ocjenu stanja u obuhvatu Plana,
- ciljeve i programska polazišta Plana,
- popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana,
- način pribavljanja stručnih rješenja Plana,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana,
- rok izrade Plana odnosno njegovih pojedinih faza,
- izvore financiranja izrade i dr.

Nakon donošenja od strane Gradskog vijeća Grada Rijeke, Odluka o izradi objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave tj. u "Službenim novinama Grada Rijeke". Odluka o izradi može se mijenjati i/ili dopunjavati te se može staviti izvan snage. Odluka o izradi prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine objave ne objavi javna rasprava o prijedlogu prostornog plana te ako se izrada i donošenje plana obustavi. Odluka o izradi dostavlja se Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj i javnopravnim tijelima koja najkasnije u roku 30 dana utvrđuju svoje zahtjeve na koje će se kasnije u postupku donošenja Plana referirati u vidu izdavanja mišljenja na Prijedlog Plana. Usporedno s donošenjem ove Odluke i pribavljanja zahtjeva nadležnih tijela može teći postupak ugovaranja s Izrađivačem Plana te prikupljanja stručnih podloga za njegovu izradu.

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13 i 65/17) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 7/16 – pročišćeni tekst i 12/17) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_ 2018. godine, donijelo je

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

**I. Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac**

**Članak 1.**

Obveza izrade i donošenja Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) utvrđena je člankom 309. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07 i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 8/14 i 3/17).

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

**II. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Plana**

**Članak 2.**

Ove Izmjene i dopune Plana donose se radi:

- utvrđivanja prostornih i drugih uvjeta za građevne čestice obuhvaćene ovim Izmjenama i dopunama Plana,
- osiguranja preduvjeta za zaštitu prostora i okoliša.

**III. Obuhvat Izmjena i dopuna Plana**

**Članak 3.**

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana istovjetan je obuhvatu Plana.

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

**Članak 4.**

U razdoblju od donošenja Plana, na području obuhvata istog uočene su poteškoće u primjeni dijela planskih odredbi posebno onih koji se odnose na izvedbu potkrovnog etaže i s njom u svezi primjene odredbi kojima su regulirane visina građevine, katnost i drugi tehnički i urbanistički parametri.

Odredbama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog područja Martinkovac („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 18/09 i 51/13 - u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđeno je kako vrsta krova nije određena, čime se ostavlja mogućnost primjene različitih rješenja u rasponu između uobičajenog kosog krova do izostanka izvedbe krovne konstrukcije, tj. izvedbe tzv. ravnog (prohodnog ili neprohodnog krova). U primjeni ostalih oblikovnih rješenja krova (jednostrešni, višestrešni, zaobljeni i dr.) dolazi do

nejasnoća u tumačenju i primjeni odredbi dijelova Odluke koje se odnose na veličinu i površinu građevine, tj. kojima se detaljnije određuju visina, katnost, kao i u povezivanju odredbi i tabličnih priloga u kojima su za svaku pojedinu plansku česticu utvrđene vrijednosti urbanističkih pokazatelja (dozvoljena bruto-razvijena površina građevine, koeficijent iskoristivosti i sl.).

Budući da je tijekom dosadašnje provedbe Plana u značajnoj mjeri realizirana tehnička priprema istog te se očekuje porast građevinskih aktivnosti, potrebno je usuglasiti planske odredbe kako bi se postigla jednoznačnost u njihovoj primjeni u projektiranju stambenih građevina.

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

### **Članak 5.**

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

- otkloniti moguće ograničavajuće elemente provedbe Plana, omogućiti realizaciju investicijskih zahvata u prostoru te osigurati integraciju površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana u neposredno okruženje,
- utvrditi prostorne i ostale uvjete u cilju brže provedbe namjenske i tipološke transformacije područja obuhvata Plana uz uvažavanje odredbi prostornih planova šireg područja,
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

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

### **Članak 6.**

Stručne i katastarsko-topografske podloge za izradu Izmjena i dopuna Plana predstavljaju prostorni planovi šireg područja i to: Prostorni plan uređenja grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 31/03, 26/05 i 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) i Generalni urbanistički plan grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/07, 14/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 8/14 i 3/17), idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za gradnju građevina na područjima obuhvata plana te suvremena arhitektonska i graditeljska praksa.

## **VII. Način pribavljanja stručnih rješenja**

### **Članak 7.**

Odgovarajuća stručna rješenja izradit će izrađivač Izmjena i dopuna Plana.

## **VIII. Popis tijela koja daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna Plana**

### **Članak 8.**

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

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite,
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana,
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb,
- Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo.

## **IX. Rokovi**

### **Članak 9.**

Za izradu Izmjena i dopuna Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 30 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članaka 6. i 8. ove Odluke,
- za provođenje javnog uvida u Prijedlog Izmjena i dopuna Plana – rok od osam dana,
- za provođenje javne rasprave – rok od osam dana,
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od osam dana od provedene javne rasprave i isteka roka za dobivanje mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima,

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

## **X. Izvori financiranja**

### **Članak 10.**

Izrada Izmjena i dopuna Plana financirat će se iz sredstava proračuna Grada Rijeke.

## **XI. Završna odredba**

### **Članak 11.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".