

**Prijedlog odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja  
dijela stambenog područja Pavlovac**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**

Gradonačelnik

Rijeka, 18. 3. 2019.

**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, 12/17, 9/18 i 11/18-pročišćeni tekst) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13, 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18 i 2/19-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 Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac

### UVOD

Gradu Rijeci, Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem obratio se u travnju prošle godine Riviera Project developments d.o.o. sa zamolbom za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac (u daljnjem tekstu: Plan), planske oznake U-2 na kartografskom prikazu 4.4. *Plan procedura* 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) – u daljnjem tekstu: GUP.

Prijedlog Riviera Project developments d.o.o. odnosi se na izradu Plana s ciljem osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s GUP-om, budući da je na ovoj površini propisana izrada urbanističkog plana uređenja. Postoji interes za izgradnju građevina stambene namjene (sa ili bez drugih vrsta sadržaja unutar građevine), za uređenje jedne ili više javnih zelenih površina te za izgradnju sve potrebne infrastrukture, što se osobito odnosi na poboljšanje tj. rekonstrukciju postojeće prometnice OU-I sukladno uvjetima prostornih planova šireg područja i pozitivnim propisima.

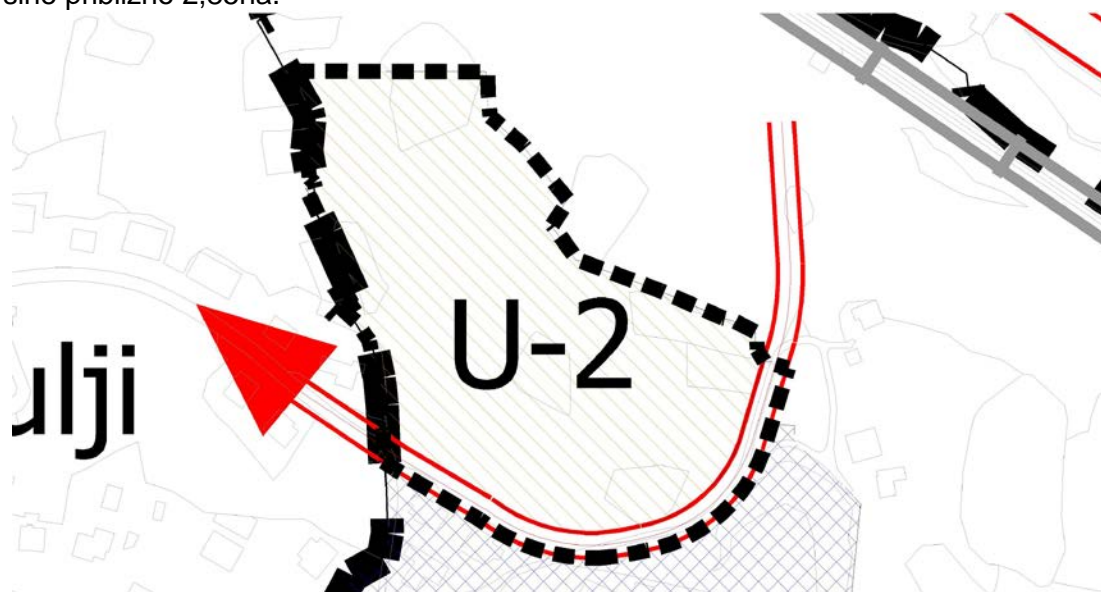
Ovaj Odjel, kao tijelo nadležno za poslove prostornog planiranja, stručno je obradilo navedeni prijedlog te u tom smislu predlaže da se pokrene izrada Plana kako u nastavku slijedi.

Po donošenju odluke o izradi, vlasnici nekretnina i nositelji drugih stvarnih prava u području obuhvata Plana moći će iskazati svoj interes podnošenjem konkretnih programa prostornih potreba koji će, nakon analize usklađenosti i provedivosti istih u kontekstu primjene uvjeta uređenja i prostornih pokazatelja utvrđenih GUP-om, biti urbanistički valorizirani odnosno riješeni.

### PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA

Sukladno čl. 89. st. (2) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18) – u daljnjem tekstu: Zakon, predlaže se širi obuhvat urbanističkog plana uređenja od obuhvata tog plana određenog prostornim planom lokalne razine šireg područja (GUP).

Prijedlog obuhvata Plana obuhvaća površinu planske oznake U-2 (UPU Pavlovac) na kartografskom prikazu br. 4.4. *Plan procedura* GUP-a i dio prometnice planirane rubno uz nju, odnosno obuhvaća cjelinu stambene namjene oznake S i dio cestovne prometne površine prikazane na kartografskom prikazu br. 1. *Korištenje i namjena površina*, ukupne površine približno 2,85ha.



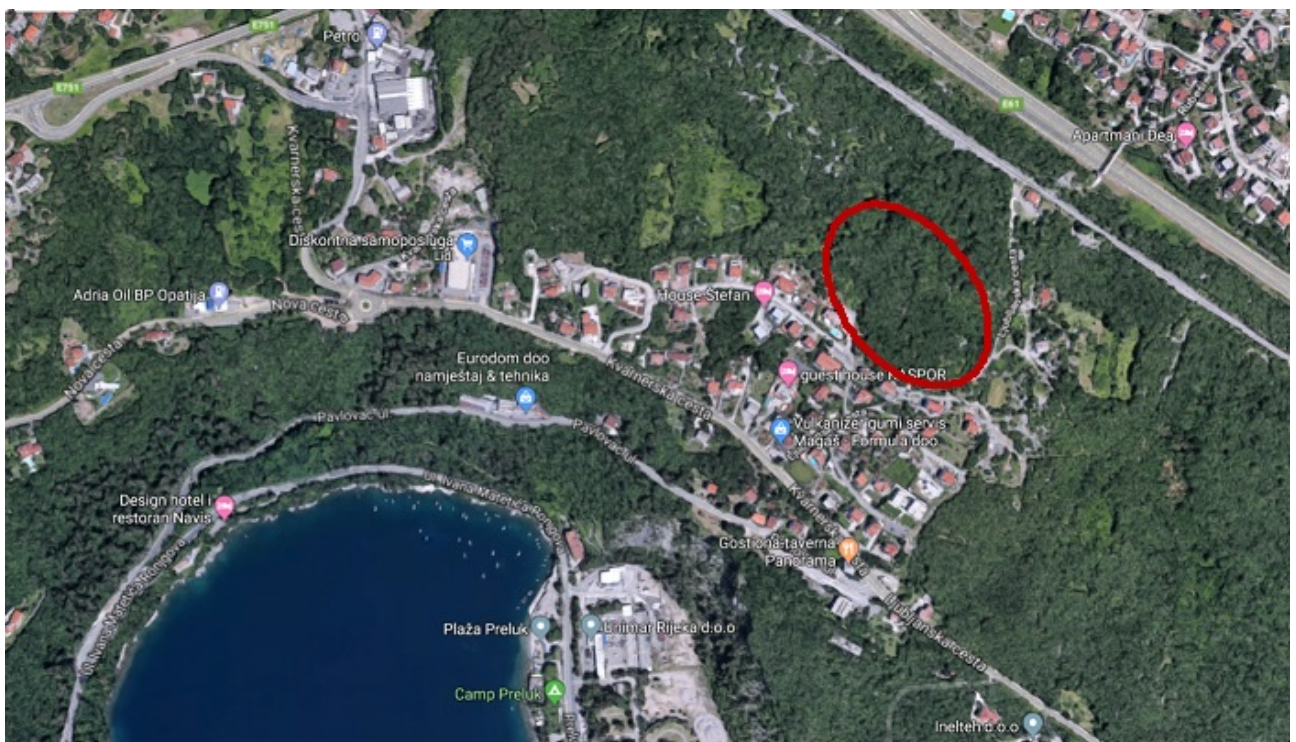
Slika 1. - Obuhvat Plana na podlozi kartografskog prikaza broj 4.4. *Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite - plan procedura*

## OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA

### Postojeće stanje

#### Lokacija

Predmetna zona stambene namjene s planskom oznakom S obuhvaća površinu omeđenu Ljubljanskom cestom oznake OU-I u GUP-u (odvojak Kvarnerske ceste (GU-VII) smještene južno) i Ulicom Ivana i Matka Baštijana (odvojak Ljubljanske ceste). Predmetna lokacija je neizgrađena površina obrasla gustim visokim raslinjem, koje se proteže i sjeverno na područje GUP-om utvrđeno kao zaštitna šuma te zapadno (na područje Općine Matulji), a na istoku je neizgrađena površina planirana GUP-om za stambenu namjenu i prateće sadržaje, na kojoj su visoko zelenilo te površina koja se koristi rekreativno kao igralište za nogomet. Južnije od predmetnog područja, u pojasu do Kvarnerske ceste, nalaze se stambene građevine od kojih neke sadrže i poslovni prostor.



Slika 2. – lokacija obuhvata Plana na Google karte, 2019.

Predmetna zona nalazi se na oko 500 m zračne udaljenosti od morske obale, što znači da je u pojasu zaštićenog obalnog područja mora (ZOP-a) i da je za donošenje Plana potrebna prethodna suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja u pogledu usklađenosti sa Zakonom i propisima, u cilju očuvanja vrijednosti obalnog pojasa i njegovog održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja.

#### Prometna povezanost

Prometna udaljenost do obale mora je nešto duža nego zračna zbog velikog nagiba terena i iznosi oko 1,5 km, a ostvarena je preko Ljubljanske ceste, Kvarnerske ceste i Ulice Pavlovac (uz Hotel Panorama), do spoja s obalnom Ulicom Ivana Matetića Ronjova. S ovog mjesta podjednako su cestovno (oko 1 km) udaljeni obalno mjesto Volosko u Gradu Opatiji te Plaža Preluk i Kamp Preluk, koji su GUP-om planirani za namjenu kupališta (sadašnja plaža zadržava svoju namjenu). S druge strane obalne ceste uz plažu i kamp nalaze se stanica za tehnički pregled vozila, prostor servisa Autokluba Rijeka, natjecateljska staza za auto i moto



sportove te drugi poslovni sadržaji, a cjelokupna ta površina planirana je za prenamjenu u površinu za smještaj hotela. Vidljivo je da se širi kontekst predmetne cjeline stambene namjene pretvara u izrazito turistički pa će to zasigurno utjecati na njezin razvoj u oblikovnom i sadržajnom smislu.



Slika 3.: Infrastrukturna opremljenost (Ljubljanska cesta)

Prometna i komunalna infrastruktura u pogledu servisiranja potreba planiranih sadržaja nije zadovoljavajuća, jer je površina u planskom obuhvatu potpuno neizgrađena, a GUP-om planirana obodna prometnica oznake OU-I je samo djelomično izgrađena i ne zadovoljava suvremene standarde pa je potrebna njezina rekonstrukcija na dijelovima gdje je to moguće s obzirom na to da je potrebno zadržati postojeće pristupe izgrađenih čestica. Prometnica koja vodi do planirane rubne ulice OU-I je izgrađena (Ljubljanska cesta) i ima funkciju kolnog pristupa za desetak građevina i neizgrađenih građevnih čestica.

Na udaljenosti od 100 m sjeverno od granice planskog obuhvata nalazi se željeznička pruga, za koju se izrađuje projekt rekonstrukcije postojeće i izgradnje druge staze na dionici Škrlevo-Rijeka-Jurdani (izrađivača Institut IGH). Pruga zadržava svoju trasu, ali postaje gradska željeznica sa stajalištem Pavlovac baš na ovoj lokaciji (utvrđenoj GUP-om), što će ovu lokaciji učiniti prometno dostupnijom.

### *Reljefne karakteristike*

Teren je na gotovo cijelom području planskog obuhvata u nagibu od 20% u smjeru sjevera i juga. Takav teren pruža izuzetne vizure na Kvarnerski zaljev i potrebno ga je iskoristiti prilikom planiranja građevnih čestica na način da građevine pogledom budu orijentirane na panoramske vizure (jugoistok, jug, jugozapad).

Mrežu prometnica i ostale infrastrukture treba prilagoditi terenu pa je zbog velikog nagiba potrebno obratiti posebnu pažnju na visine usjeka i nasipa, koji ne smiju onemogućiti priključenje građevnih čestica.

Novoplanirana prometnica OU-I, smještena rubno uz obuhvat, zbog nivelacije terena će promijeniti vizuru postojećih građevina sještenih neposredno južnije, a taj utjecaj je potrebno svesti na najmanju moguću mjeru.

### **Polazišta i ciljevi**

Polazišta i ciljevi uređenja dijela područja Pavlovac utvrđeni su GUP-om, a nadogradnja istih provest će se kroz razradu programa izgradnje stambenih i drugih sadržaja u Planu.

Područje obuhvata Plana GUP određuje kao područje isključivo obiteljske i višeobiteljske stambene gradnje, s uvjetima definiranim urbanim pravilom broj 8 za prostorno izdvojena područja obiteljske i višeobiteljske gradnje, s oznakom: 2-3-8.3. *Pavlovac*.

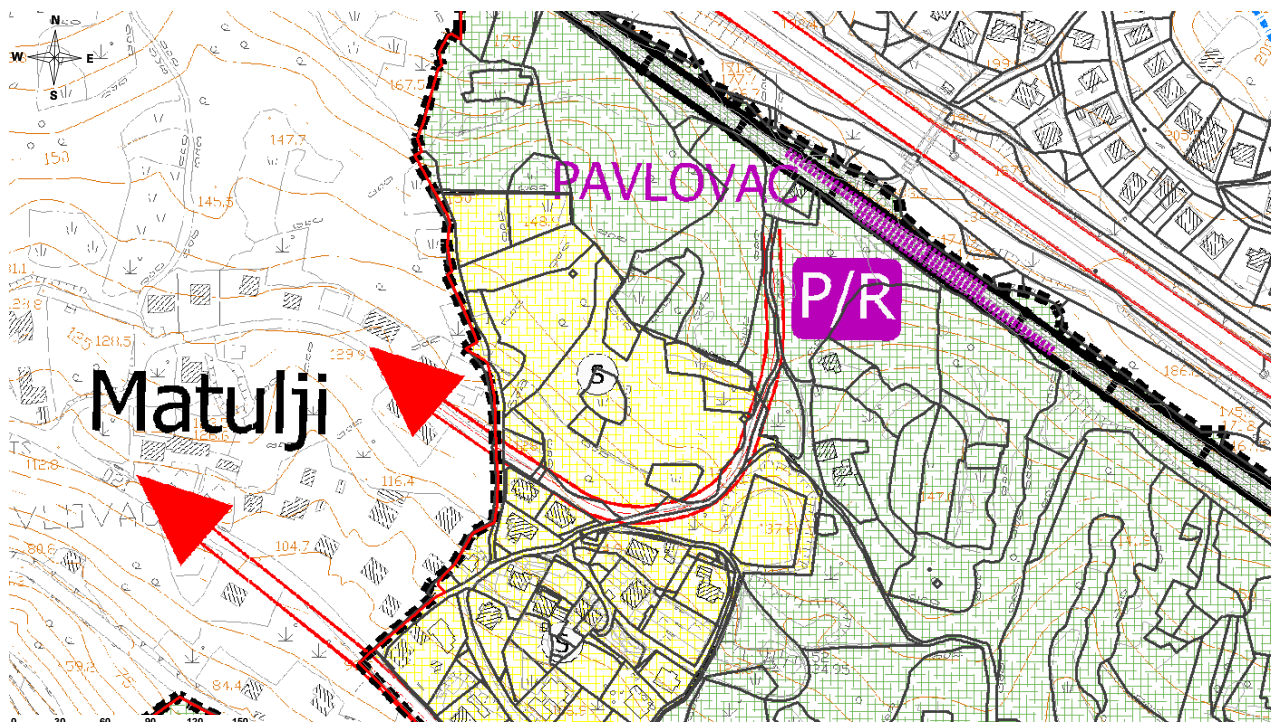
U sklopu izrade Plana potrebno je prvenstveno ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati preduvjete za uređenje javnih površina i gradnju u skladu s namjenom i ostalim uvjetima utvrđenima GUP-om,
- planirati infrastrukturno opremanje područja, s obzirom na to da nije izgrađena potrebna komunalna i druga infrastruktura pa se najveći dio građevinskog zemljišta smatra neuređenim;
- utvrditi smještaj, uvjete rekonstrukcije i gradnje obodnih prometnica;
- utvrditi mrežu prometnica na način da se svakoj građevnoj čestici omogući kolni pristup i priključak na drugu infrastrukturu, imajući u vidu strmu konfiguraciju terena;
- utvrditi uvjete gradnje novih građevina isključivo stambene namjene i stambenih građevina s manjim udjelom drugih sadržaja (trgovina, obrt, ugostiteljstvo, druge usluge te društveni sadržaji);
- planiranu gradnju kvalitetno pozicionirati radi osiguranja kvalitetnih vizura prema priobalju;
- definirati smještaj javnih zelenih površina i utvrditi uvjete njihovog uređenja, pri čemu je osnovni cilj definiranje površine namijenjene dječjem igralištu;
- poboljšati postojeću prometnu i drugu infrastrukturu u skladu s uvjetima, ciljevima i rješenjima utvrđenima prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima;
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

Detaljni prostorni pokazatelji i drugi uvjeti neophodni za planiranje navedenih zahvata utvrđeni su poglavito člancima od 9. do 11., od 66. do 74., 105. i 106. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, kao i točkama 3.2.7.2.1. i 3.2.9.4. Obrazloženja tekstulanog dijela Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke.

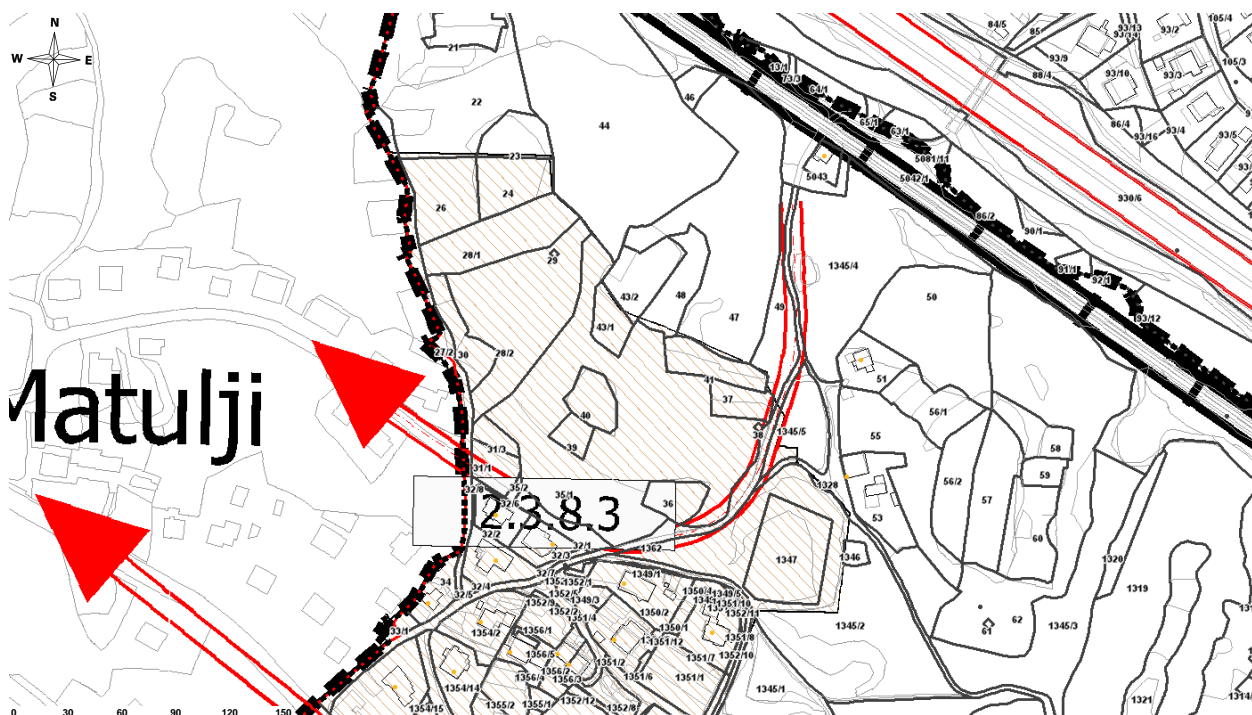
Prema kartografskom prikazu korištenja i namjene površina GUP-a, područje obuhvata navedenih zahvata određuje se kao prostor stambene namjene s oznakom S te cestovna prometna površina.





Slika 4. - Namjena površina unutar obuhvata Plana prema kartografskom prikazu broj 1.  
Korištenje i namjena površina

Površina obuhvata Plana je GUP-ovim Urbanim pravilima definirana kao *Prostorno izdvojeno područje obiteljske i višeobiteljske izgradnje 2-5-8.3. Pavlovac*, na kojemu vrijedi urbano pravilo broj 8.



Slika 5. – Izvod iz kartografskog prikaza broj 4.7. Oblici korištenja i način gradnje - urbana pravila

## PRAVNI OKVIR

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Nacrt prijedloga Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), sadržaj koje uvažava odredbe članka 89. Zakona, kojim je propisano da se odlukom o izradi, između ostalog, moraju utvrditi:

- pravna osnova za izradu i donošenje prostornog plana,
- razlozi donošenja prostornog plana,
- obuhvat prostornog plana,
- sažetu ocjenu stanja u obuhvatu prostornog plana,
- ciljeve i programska polazišta prostornog plana,
- popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima, se utvrđuju zahtjevi za izradu prostornog plana,
- način pribavljanja stručnih rješenja prostornog plana,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu prostornog plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi prostornog plana,
- planirani rok za izradu prostornog 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 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 očitovati u vidu izdavanja mišljenja na Prijedlog Plana. Usporedno s donošenjem ove Odluke o izradi i pribavljanjem zahtjeva nadležnih tijela može teći postupak prikupljanja stručnih rješenja i kartografskih podloga za izradu Plana.



## **PRIJEDLOG ODLUKE O IZRADI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA DIJELA STAMBENOG PODRUČJA PAVLOVAC**

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17 i 114/18) 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, 12/17, 9/18 i 11/18-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_2019. godine, donijelo je

### **ODLUKU o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac**

#### **I. Pravna osnova za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac**

##### **Članak 1.**

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja dijela stambenog područja Pavlovac (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđena je člankom 308. 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) – u daljnjem tekstu: GUP.

Nositelj izrade 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 Plana**

##### **Članak 2.**

Ovaj Plan donosi se radi:

- osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata Plana utvrđenim GUP-om,
- utvrđivanja uvjeta gradnje novih građevina isključivo stambene namjene i stambenih građevina s manjim udjelom drugih sadržaja,
- definiranja javnih zelenih površina i utvrđivanja uvjeta njihovog uređenja,
- poboljšanja prometnih, infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima.

#### **III. Obuhvat Plana**

##### **Članak 3.**

Obuhvat Plana prikazan je u grafičkom prilogu koji se nalazi u priritku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1.).

Površina obuhvata Plana iznosi 2,85 ha.

#### **IV. Ocjena stanja u obuhvatu Plana**

##### **Članak 4.**

Područje obuhvata Plana nalazi se na krajnje zapadnom dijelu grada Rijeke, uz granicu s općinom Matulji. Predmetna lokacija je neizgrađena površina obrasla gustim visokim raslinjem koja se proteže sjeverno, na područje koje je GUP-om utvrđeno kao zaštitna šuma, te zapadno na područje općine Matulji. Na istoku se nalazi neizgrađena površina planirana GUP-om za stambenu namjenu i prateće sadržaje na kojoj su visoko zelenilo te površina koja se koristi rekreativno kao igralište za nogomet. Južnije od

predmetnog područja, u pojasu do Kvarnerske ceste, nalaze se stambene građevine od kojih neke sadrže i poslovni prostor.

Infrastrukturna opremljenost područja je substandardna (uske i strme ulice, nepostojanje javne rasvjete i komunalne infrastrukture i drugo), a izrada Plana prvi je korak u komunalnom opremanju područja.

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

### **Članak 5.**

U sklopu izrade Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati preduvjete za uređenje javnih površina i gradnju u skladu s namjenom i ostalim uvjetima utvrđenima GUP-om,
- planirati infrastrukturno opremanje područja s obzirom na to da nije izgrađena potrebna komunalna i druga infrastruktura pa se najveći dio građevinskog zemljišta smatra neuređenim,
- utvrditi smještaj, uvjete rekonstrukcije i gradnje obodnih prometnica,
- utvrditi mrežu prometnica na način da se svakoj građevnoj čestici omogući kolni pristup i priključak na drugu infrastrukturu imajući u vidu strmu konfiguraciju terena,
- utvrditi uvjete gradnje novih građevina isključivo stambene namjene i stambenih građevina s manjim udjelom drugih sadržaja (trgovine, obrt, ugostiteljstvo, druge usluge te društveni sadržaji),
- planirati gradnju na način da se osiguraju kvalitetne vizure prema priobalju,
- definirati smještaj javnih zelenih površina i utvrditi uvjete njihovog uređenja, pri čemu je osnovni cilj definiranje površine namijenjene dječjem igralištu,
- poboljšati postojeću prometnu i drugu infrastrukturu u skladu s uvjetima, ciljevima i rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima,
- osigurati preduvjete za zaštitu prostora i okoliša.

Programska polazišta su sinteza urbanog modela utvrđenog temeljnim uvjetima određenim GUP-om i ocjene postojećeg stanja kako bi se postigla potpuna integracija krajolika, arhitekture i prometa.

## **VI. Popis stručnih podloga u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana**

### **Članak 6.**

Plan je potrebno izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- katastarskim i topografskim podlogama,
- programom izgradnje stambenih i pratećih sadržaja u području obuhvata Plana,
- idejnim rješenjima cestovne, komunalne i javne infrastrukture,
- drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 8. ove Odluke.

Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će nositelj izrade Plana i investitor sukladno ugovoru o financiranju izrade Plana.

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

### **Članak 7.**

Odgovarajuća stručna rješenja izradit će izrađivač Plana.

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

### **Članak 8.**

Popis tijela određenih propisima kojima će se uputiti pozivi na dostavu zahtjeva iz područja svog djelokruga rada te ostalih sudionika koji će sudjelovati u izradi Plana utvrđuje se kako slijedi:

- a) tijela određena propisima koja će davati zahtjeve iz područja svog djelokruga rada:
- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,
  - Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova,
  - Ministarstvo zaštite okoliša i energetike,
  - Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka,
  - Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana, Rijeka,
  - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb,
  - Hrvatske Šume, Uprava šuma Podružnica Delnice, Šumarija Rijeka,
  - Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo.
- b) ostali sudionici koji će davati prijedloge iz područja svog djelokruga rada:
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
  - Hrvatske željeznice, HŽ infrastruktura d.o.o., Zagreb,
  - Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,
  - KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka,
  - Energo d.o.o. Rijeka,
  - KD Čistoća d.o.o. Rijeka.

## **IX. Rokovi**

### **Članak 9.**

Za izradu Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za dostavu zahtjeva za izradu Plana – 30 dana od dana dostave poziva iz članka 8. ove Odluke,
- za izradu Nacrta prijedloga Plana – 60 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 6. i 8. ove Odluke,
- za provođenje javnog uvida u prijedlog Plana – 30 dana od dana početka javne rasprave,
- za pripremu izvješća o javnoj raspravi – 30 dana od dana isteka roka za davanje pisanih mišljenja, prijedloga i primjedbi,
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga Plana – 30 dana od proteka roka iz stavka 1. podstavka 4. ovoga članka.

## **X. Izvori financiranja**

### **Članak 10.**

Izrada Plana financirat će se iz sredstava investitora.

## **XI. Završna odredba**

### **Članak 11.**

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



# Privitak 1. – Obuhvat Plana

