

**Prijedlog odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana
uređenja područja "Benčić"**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 13. 10. 2020.

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, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Benčić“.**

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, 2/19-pročišćeni tekst i 2/20) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određuju se mr.sc. Vojko Obersnel i dr.sc. Srđan Škunca, pročelnik Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



Obrazloženje
Prijedloga odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana
uređenja područja "Benčić"

UVOD

Odluka o Detaljnom planu uređenja područja „Benčić“ (“Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 36/06) - u daljnjem tekstu: Plan, donesena je 2006. godine, a u cilju cjelovitog uređenja istoimenog kompleksa. Budući da područje obuhvaćeno Planom predstavlja dio Urbanističke cjeline užeg centra Rijeke, zaštićene kao kulturno dobro, primjena Plana zadržana je i u Planu procedura Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke – kartografski prikaz 4.4. (“Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 7/07 i 14/13 i “Službene novine Grada Rijeke” broj 8/14, 3/17, 21/19 i 11/20 -ispr.) - u daljnjem tekstu: GUP, u kojemu je isti označen planskom oznakom D-29.

Potreba za promjenom Plana nastala je kao rezultat njegove dosadašnje provedbe, tj. proizašla je iz mogućnosti drugačije organizacije prostora i izgradnje nakon dovršetka obnove i stavljanja u funkciju većeg dijela građevina industrijskog nasljeđa (Palača Šećerane, Dječja kuća, T-objekt i dr.), kao i izgradnje posve nove infrastrukture unutar kompleksa od koje posebno značenje ima infrastruktura u funkciji prihvata i odvodnje oborinskih voda.

PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA

Prijedlog obuhvata Izmjena i dopuna Plana obuhvaća površinu važećeg Plana, površine približno 3,67 ha. Međutim, u sadržajnom smislu, izmjenama će biti obuhvaćena planska rješenja pojedinačnih postojećih i planiranih sklopova, sukladno obrazloženjima u nastavku.

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA, POLAZIŠTA I CILJEVI UREĐENJA

Postojeće stanje

Plan je izrađen je kao dokument prostornog uređenja utemeljen na modificiranoj koncepciji uređenja prostora iz prvonagrađenog rada arh. Darija Gabrića s Natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa „Benčić“, provedenog 1998. godine. Naime, prvonagrađenim radom postavljena je urbanistička koncepcija koja je unutar bloka definirala dvije jednakovrijedne polovine: južnu, tzv. „punu“ polovinu organiziranu oko Palače Šećerane i tzv. H-objekta s mogućnošću izgradnje novih građevina i uređenja javnih površina, te sjevernu, „praznu“ s istaknutom lokacijom T-zgrade unutar javne površine parka/trga. Tijekom izrade Plana, a na naknadni zahtjev Konzervatorskog odjela, zadržana je tzv. ciglena zgrada, te unesene mogućnosti površinskog i volumenskog povećanja T-objekta, a temeljem rješenja smještaja Muzeja moderne i suvremene umjetnosti iz prvonagrađenog rada (Randić-Turato) na natječaju za idejno arhitektonsko uređenje prenamjene T-objekta za smještaj MMSU, provedenog 2001./2002.

Važno je, međutim, naglasiti kako je ideja kompleksa Benčić kao lokacije kulturnih sadržaja/ustanova i javnog prostora (javnosti predstavljena sintagmom kulturnog ili art-kvarta) predstavljala planerski kontinuitet od kreiranja natječajnog programa do danas. Naime, Programom natječaja bila je predviđena rekonstrukcija većine zgrada za sadržaje iz područja javne i društvene namjene s posebnim naglaskom na smještaj ustanova kulture koje su djelovale u poddimenzioniranim prostorima, kao i smještaj drugih sadržaja koji će doprinosti kontinuiranom razvoju centralne zone grada. Kao jednakovrijedan, postavljen je i cilj revalorizacije prirodnih i umjetničkih vrijednosti prostora, promatranja kompleksa kao dio uređenog i privlačnog sustava javnih prostora grada, posebno u svijetlu jakih koridora javnog prijevoza i blizine prometnih terminala daljinskog prijevoza.

Po donošenju Plana uslijedila je izrada sveobuhvatne projektne dokumentacije rekonstrukcije i prenamjene građevina u vlasništvu Grada, rekonstrukcije i izgradnje infrastrukture i uređenja javne površine unutrašnjosti kompleksa, izrada geodetskih elaborata i provedba parcelacija građevina i površina, uključujući i nove prometne veze na Ulicu Nikole Tesle, ali i izrada

idejnog rješenja novoplanirane građevine mješovite namjene (planske oznake K1-1, smještene sa sjeverne strane Palače Šećerane. S obzirom na izraziti interes tržišta, građevina planske oznake K1-1 projektirana je kao poslovni hotel, kapaciteta oko 120 soba, sa podzemnom garažom i pratećim sadržajima u funkciji života kompleksa (ugostiteljski, kongresni i sl.).

Aktualno stanje bloka je poznato, tj. za potrebe Muzeja moderne i suvremene umjetnosti adaptirana je glavina zapadnog krila tzv. H-objekta, dovršena je rekonstrukcija i restauracija Palače Šećerane za smještaj Muzeja grada Rijeke te tzv. ciglene zgrade za smještaj sadržaja Dječje kuće, dok na T-objektu traju radovi rekonstrukcije u funkciji smještaja Gradske knjižnice Rijeka. Usporedno s navedenim, realiziraju se i zahvati izgradnje u cijelosti nove komunalne infrastrukture i uređenja javnih površina. Među zahvatima infrastrukturnog opremanja posebno značenje ima infrastruktura u funkciji prihvata i odvodnje oborinskih voda. Riječ je o složenom sustavu retencija i tlačnih kanala kojima se zadržava dio oborinskih voda i sprečava plavljenje, budući da je najveći dio kompleksa i građevina deniveliran u odnosu na obodne ulice u sklopu kojih su ugrađeni i sustavi odvodnje oborinskih voda.

Polazišta i ciljevi

Tijekom razdoblja primjene Plana, a posebno tehničke pripreme i realizacije projektne dokumentacije aktualne rekonstrukcije građevina, infrastrukture i površina ex kompleksa „Benčić“, stjecana su nova saznanja o povijesno-graditeljskim osobinama pojedinih građevina (pogotovo Palače Šećerane) te geotehničkim, hidrološkim i drugim osobinama tla kompleksa, a koja su utjecale na novi pristup valorizaciji graditeljskog nasljeđa i urbanističkoj organizaciji kompleksa. Prilikom sagledavanja mogućnosti rekonstrukcije građevina unutar bloka, inicirana je diskusija o gabaritima hotela i njegovoj lokaciji unutar bloka, naročito u kontekstu vidljivosti kulturnih sadržaja ulaskom u blok s južne strane, kao i formiranja većih javnih prostora unutar bloka. U smislu navedenog, u nastavku se daje pregled najvažnijih polazišta za izmjenu Plana.

a/ U cilju sagledavanja morfološko-tipološkog potencijala bloka, Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem poduzeo je 2014. godine izradu „Urbanističke studije lokacije hotela u bloku Benčić“. Uvažavajući kontinuitet planiranja pojedinih sadržaja, izrada Studije bila je povjerena arh. Dariju Gabriću, autoru prvonagrađenog natječajnog rada i izrađivaču Plana. Navedena Studija predstavlja temeljnu stručnu podlogu za izmjenu Plana jer je istom ispitano i ponuđeno više inačica inoviranja urbane i tipološke matrice, a kao najprihvatljivija, od strane stručnih službi Grada i Konzervatorskog odjela ocijenjena je inačica prema kojoj se rekonstruira blokovska organizacija kompleksa na način da se poslovni sadržaji predviđaju u građevini položenoj duž Ulice Nikole Tesle.

Prihvatanjem opisanoga rješenja:

- odustaje se od izgradnje građevine planske oznake K1-1 na lokaciji iz Plana, a novu građevinu potrebno je planirati duž Ulice Nikole Tesle;
- omogućuje se povoljna bilateralna orijentacija građevine (istok-zapad), ali i visinska razvedenost, tj. i prema ulici i prema središnjoj javnoj površini unutar kompleksa;
- omogućuje se upotpunjenje kompleksa komplementarnim sadržajima i time umanjenje monofunkcionalnosti građevina i kompleksa u cjelini,
- potrebno je planirati mogućnost izgradnje garažne građevine u projekciji građevine na novoj poziciji, te sukladno tome prilagoditi i prometnu povezanost,
- uvažavajući povećane prostorne mogućnosti organizacije građevine, potrebno je dodatno razmotriti tipologiju moguće izgradnje;

b/ Izrada projekta za smještaj Gradske knjižnice Rijeka u T-objekt, te napuštanje prethodnog projekta smještaja Muzeja moderne i suvremene umjetnosti:

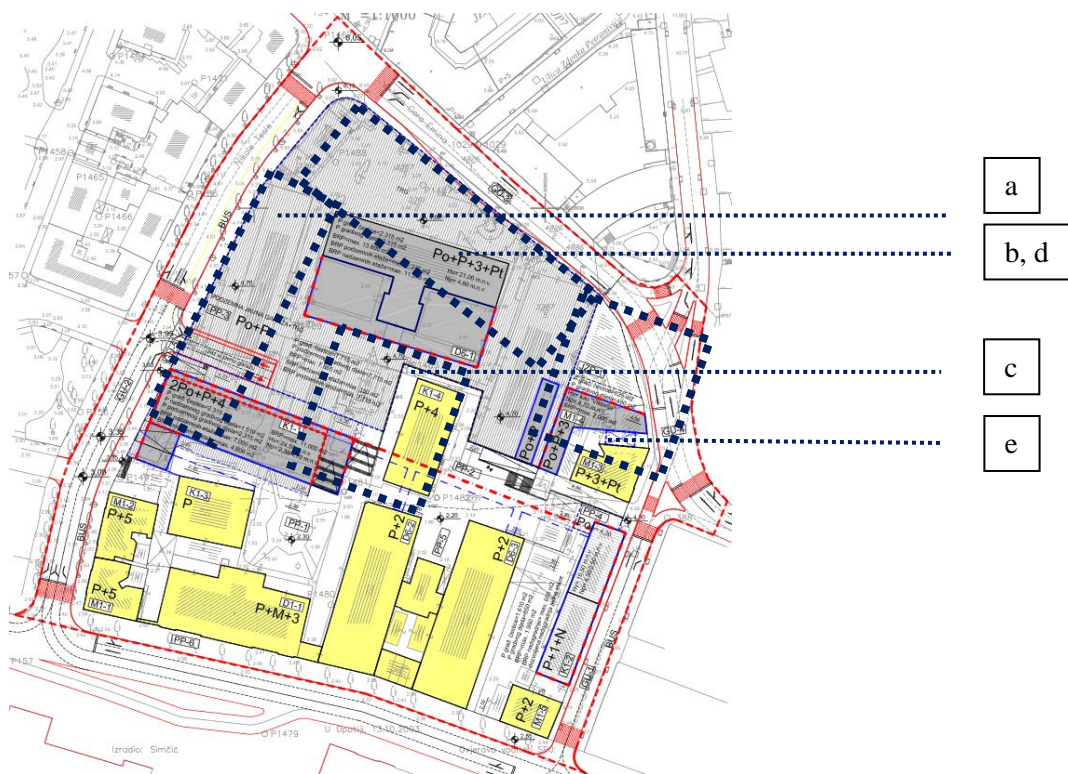
- promjenom tipa korisnika isključena je potreba volumenskog povećanja T-objekta s obje strane nožice kao i izvedba kompaktne površine trga uokolo T-objekta na koti obodnih ulica V.C. Emina i Nikole Tesle te izvedba poluukopane garaže ispod trga;

- c/ Novoplanirane i izvedene infrastrukturne građevine i oprema:
- izvedbom sustava retencija i tlačnih kanala oborinske odvodnje unutar kompleksa „Benčić“, izrazito je umanjena mogućnost realizacije zahvata ukolo T-objekta, tj. izvedbe povišene kote novog trga i poluukopane garaže kako je prethodno opisano, te je moguće uređenje i korištenje iste isključivo kao javne površine s postojećom niveletom;
- d/ Izvedba sustava odvodnje u sklopu projekta Vodna aglomeracija Rijeka, pretpostavlja smještaj kišnog preljeva u SZ kutu kompleksa, te se zahtijevani sadržaj također mora analizirati u svjetlu uređenja javnih prostora unutar kompleksa;
- e/ Pretpostavka rušenja višestambenih građevina u spoju ulica V.C. Emina i 1. maja.

Tijekom dosadašnje provedbe uklonjen je dio struktura predviđen Planom (ex Boksački klub, spoj s Manzonijevom ulicom), ali se daljnje uklanjanje pokazuje kao zahvat izrazito dugoročnog karaktera. Na ovakav stav upućuju i iskustva pripreme tj. uklanjanja građevina na obližnjim Kalafatima.

Sljedom navedenog, izmjenom i dopunom Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve, tj. utvrditi:

- morfološko-tipološko rješenje i uvjete izgradnje duž Ulice Nikole Tesle,
- mogućnosti i karakter zahvata šire lokacije T-objekata,
- mogućnosti rekonstrukcije višestambenih građevina u spoju ulica V.C. Emina i 1. maja,
- uvjete uređenja javnih površina,
- uvjete prometne povezanosti u funkciji prethodno opisanih zahvata,
- druge uvjete od utjecaja na opisane zahvate ili uzrokovane istima.



Slika 1. – Obuhvat DPU područja „Benčić s naznakom dijelova obuhvaćenih izmjenama

Detaljni prostorni pokazatelji i drugi uvjeti neophodni za planiranje navedenih zahvata utvrđeni su poglavito člancima 92. i 117. GUP-a kao i točkama 3.2.10.3. i 3.2.7.2.3. Obrazloženja tekstualnog dijela GUP-a.

PRAVNI OKVIR

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja i Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Benčić“ (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), sadržaj koje uvažava odredbe članka 89. Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) 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 Izmjena i dopuna Plana očitovati u vidu izdavanja mišljenja na Prijedlog Izmjena i dopuna Plana. Usporedno s donošenjem ove Odluke o izradi i pribavljanjem zahtjeva nadležnih tijela može teći postupak prikupljanja stručnih rješenja i kartografskih podloga za izradu Izmjena i dopuna Plana.

**PRIJEDLOG ODLUKE O IZRADI
IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA „BENČIĆ“**

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) 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, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2020. godine, donijelo je

**ODLUKU
o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Benčić“**

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja područja „Benčić“

Članak 1.

Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja područja "Benčić" ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 36/06) stupio je na snagu Detaljni plan uređenja područja "Benčić" (u daljnjem tekstu: Plan).

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) određena je odredbom članka 198. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Obveza izrade i donošenja Izmjena i dopuna 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, 3/17, 21/19 i 11/20 - ispravak).

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 drugačije organizacije prostora i novih mogućnosti izgradnje uvjetovanih dovršetkom obnove i stavljanja u funkciju većeg dijela građevina industrijskog nasljeđa (Palača Šećerane, Dječja kuća, T-objekt i dr.) te izgradnjom nove infrastrukture unutar kompleksa.

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.

Aktualno stanje na području obuhvata Izmjena i dopuna Plana prvenstveno se ogleda u sljedećim činjenicama:

- za potrebe Muzeja moderne i suvremene umjetnosti adaptirana je glavina zapadnog krila tzv. H-objekta,
- dovršena je rekonstrukcija i restauracija Palače Šećerane za smještaj Muzeja grada Rijeke te tzv. ciglene zgrade za smještaj sadržaja Dječje kuće,
- na T-objektu traju radovi rekonstrukcije u funkciji smještaja Gradske knjižnice Rijeka.

Usporedno s navedenim, realiziraju se i zahvati izgradnje u cijelosti nove komunalne infrastrukture i uređenja javnih površina.

Među zahvatima infrastrukturnog opremanja posebno značenje ima infrastruktura u funkciji prihvata i odvodnje oborinskih voda. Riječ je o složenom sustavu retencija i tlačnih kanala kojima se zadržava dio oborinskih voda i sprečava plavljenje, budući da je najveći dio kompleksa i građevina deniveliran u odnosu na obodne ulice u sklopu kojih su ugrađeni i sustavi odvodnje oborinskih voda.

V. Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana

Članak 5.

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

- utvrditi morfološko-tipološko rješenje i uvjete izgradnje duž Ulice Nikole Tesle,
- utvrditi mogućnosti i karakter zahvata uređenja šire lokacije T-objekata,
- utvrditi mogućnosti rekonstrukcije višestambenih građevina u spoju ulica V.C. Emina i 1.

maja,

- utvrditi uvjete uređenja javnih površina,
- utvrditi uvjete prometne povezanosti u funkciji prethodno opisanih zahvata,
- utvrditi druge uvjete od utjecaja na opisane zahvate ili uzrokovane istima.

VI. Popis stručnih podloga u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Izmjena i dopuna Plana

Članak 6.

Izmjene i dopune Plana potrebno je izraditi na sljedećim stručnim podlogama:

- katastarskim i topografskim podlogama Državne geodetske uprave,
- Urbanističkoj studiji lokacije hotela u bloku Benčić (GD-arh d.o.o., 2014.),
- projektima građevina i površina javne namjene unutar područja obuhvata,
- drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 8. ove Odluke.

Stručne podloge iz stavka 1. ovoga članka osigurat će Grad Rijeka.

VII. Način pribavljanja stručnih rješenja

Članak 7.

Odgovarajuća stručna rješenja izradit će izrađivač Izmjena i dopuna Plana.

VIII. Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna Plana te drugih sudionika koji sudjeluju u izradi Izmjena i dopuna Plana

Članak 8.

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

- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova,
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana, Rijeka,
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb,
- Hrvatske ceste 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 Izmjena i dopuna Plana određuju se sljedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Plana – rok od 60 dana od pribavljenih stručnih podloga i zahtjeva iz članka 6. i 8. ove Odluke,
- za provođenje javnog uvida i javne rasprave o Prijedlogu Izmjena i dopuna Plana – rok od 15 dana,
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana – rok od 60 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 Odluke. U slučaju da javnopravna tijela iz članka 8. ove Odluke ne dostave svoje zahtjeve u predmetnom roku, smatrat će se da ih nemaju.

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".