

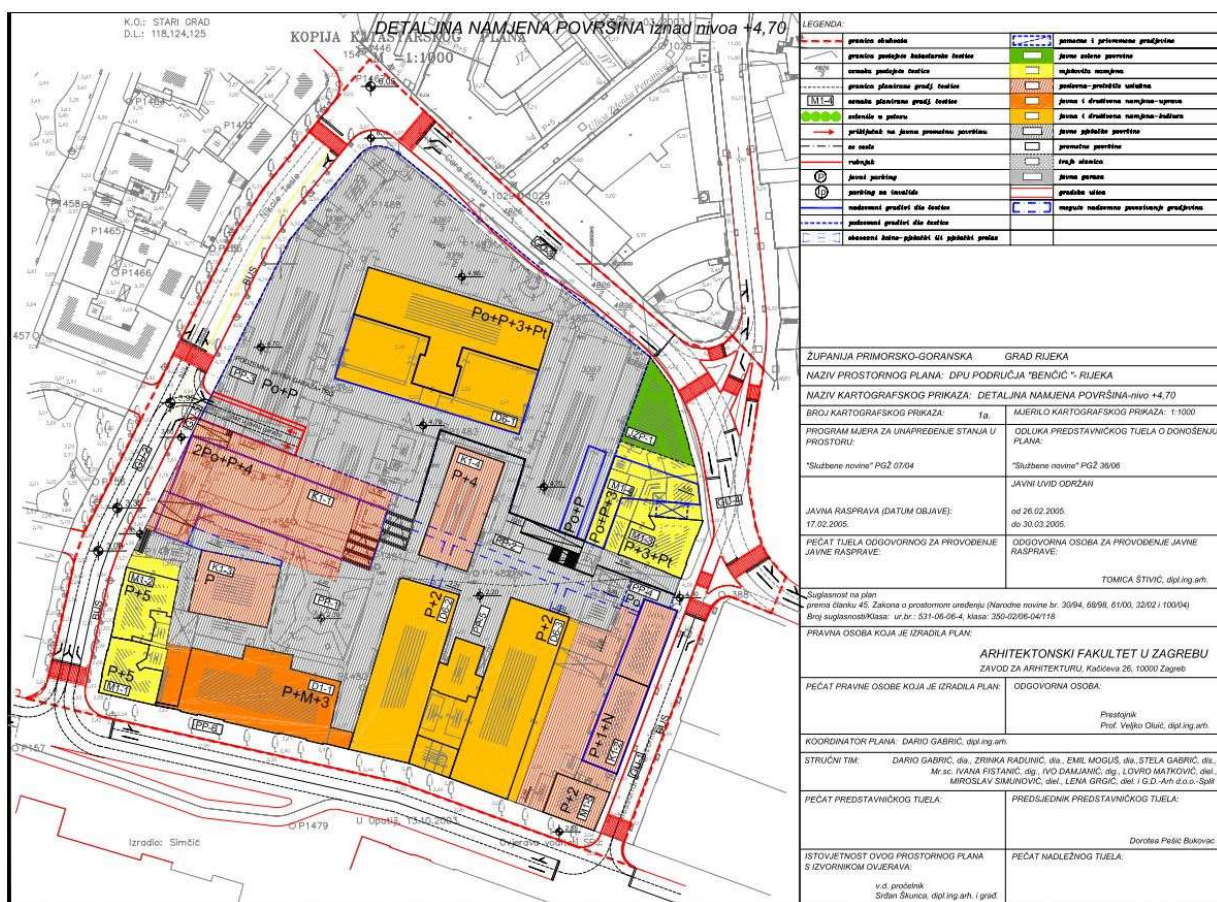
Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja područja „Benčić“

Projektni zadatak

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 sadržana 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.

Plan je dostupan na mrežnoj stranici Grada: <https://www.rijeka.hr teme-za-gradane/stanovanje-i-gradnja/urbanisticko-planiranje/prostorni-planovi/detaljni-planovi-uredenja/dpu-podrucja-bencic/>



Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 29. listopada 2020. godine, donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Plana ("Službene novine Grada Rijeke" broj 14/20).

RAZLOZI ZA PRISTUPANJE IZMJENI PLANA

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 naslijeđa (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.

GRANICA OBUHVATA IZMJENE PLANA

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.

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.

OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

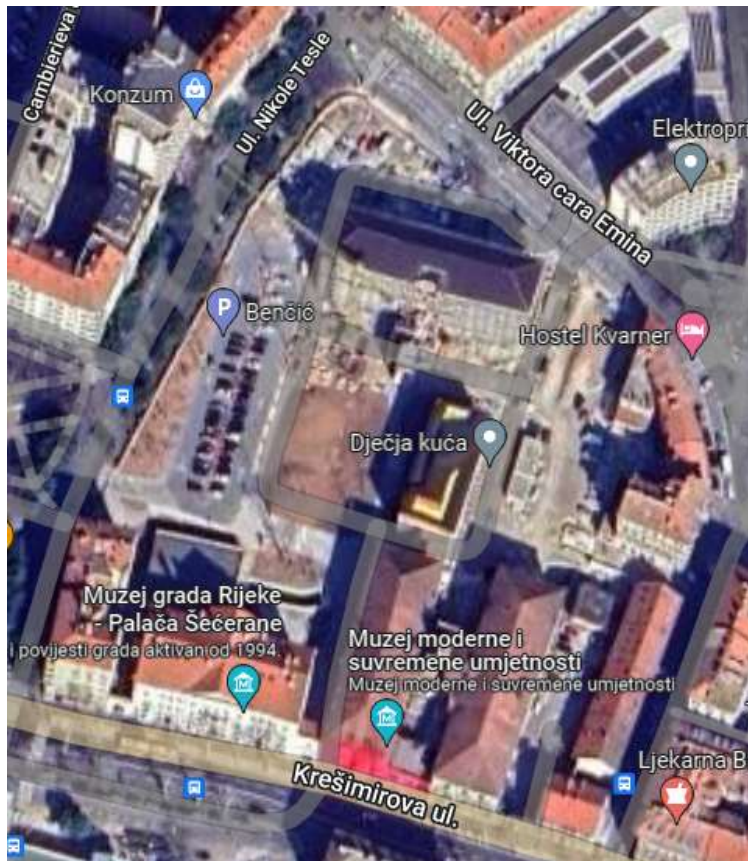
Plan je izrađen kao dokument prostornog uređenja utemeljen na modificiranoj koncepciji uređenja prostora iz prvonagrađenog rada arhitekta Darija Gabrića u Natječaju za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje kompleksa „Benčić“, provedenom 1998. godine. Naime, prvonagrađenim radom postavljena je urbanistička koncepcija koja je unutar bloka definirala dvije jednakovrijedne zone: južnu, tzv. „punu“ zonu 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 unesena mogućnosti površinskog i volumenskog povećanja T-objekta, a temeljem rješenja smještaja Muzeja moderne i suvremene umjetnosti iz prvonagrađenog rada autora Randić-Turato u natječaju za idejno arhitektonsko uređenje prenamjene T-objekta za smještaj MMSU, provedenog 2001./2002. godine.

Važno je 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 doprinositi kontinuiranom razvoju centralne zone grada. Kao jednakovrijedan, postavljen je i cilj revalorizacije prirodnih i umjetničkih vrijednosti prostora, promatranja kompleksa kao dio uređenog i atraktivnog sustava javnih prostora grada, posebno u svjetlu 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, te 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, s podzemnom garažom i pratećim sadržajima u funkciji namjene kompleksa (ugostiteljske, kongresne i sl.).

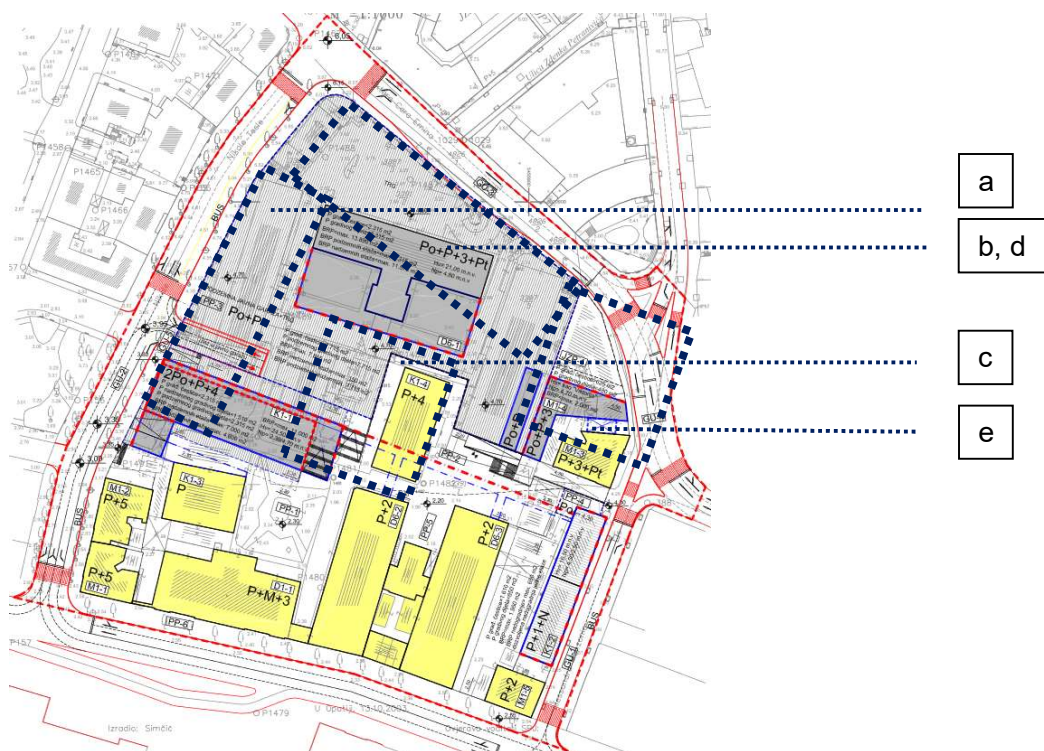
Aktualno stanje bloka je poznato: za potrebe Muzeja moderne i suvremene umjetnosti adaptirana je glavnina zapadnog krila tzv. H-objekta, dovršena je rekonstrukcija i restauracija

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.



PROGRAMSKA 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.



Obuhvat DPU područja „Benčić s naznakom dijelova obuhvaćenih izmjenama

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 arhitektu 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.

Prihvaćanjem opisanog 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 dvostrana orijentacija građevine (istok-zapad), ali i visinska razvedenost prema ulici i prema središnjoj javnoj površini unutar kompleksa,
- omogućuje se upotpunjenje kompleksa komplementarnim sadržajima i time umanjuje monofunkcionalnost 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 Viktora Cara 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 uokolo 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 prelijeva 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 Viktora Cara Emina i 1. maja.

Tijekom dosadašnje provedbe uklonjen je dio struktura predviđen Planom (ex-Boksački klub, spoj s Manzonijskom ulicom), ali se daljnje uklanjanje pokazuje kao zahvat izrazito dugoročnog karaktera.

Slijedom 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 Viktora Cara 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.

KOLIČINA I OPSEG PREDMETA NABAVE

U suradnji s djelatnicima Direkcije za razvoj, urbanizam i ekologiju, Izrađivač će izrađivati elaborat Izmjena i dopuna Plana u fazama navedenim u sljedećoj točki i ishoditi verifikaciju svake faze od strane Nositelja te predati Nositelju kompletiran elaborat Izmjena i dopuna Plana po njegovom donošenju. Također će sudjelovati u:

- javnim izlaganjima na javnoj raspravi,

- izradi kompleta potrebnog materijala za javni uvid na mjestima na kojima se provodi javna rasprava,
- obradi primjedbi s javne rasprave,
- izradi izvješća s javne rasprave,
- ishođenju potrebnih suglasnosti na Izmjene i dopune Plana i potrebnih mišljenja,
- izradi potrebnih materijala, prisustvovanju i mogućem izlaganju pri utvrđivanju prijedloga i konačnog prijedloga Izmjena i dopuna Plana tijelima Nositelja,
- prisustvovanju na Gradskom vijeću Grada Rijeke pri donošenju Izmjena i dopuna Plana.

Za postupak provođenja javne rasprave o prijedlogu Izmjena i dopuna Plana, kao i za svu daljnju proceduru do donošenja Izmjena i dopuna Plana, primjenjivat će se Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 - u daljnjem tekstu: Zakon).

Izradili:

Srđan Kosovac, dipl. iur.

Thea Karlavaris, d.i.a.