

IZMJENA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
SREDIŠTA PODRUČJA KRNJEVO

3. SAŽETAK ZA JAVNOST

SADRŽAJ

Uvod

3.1. Razlozi za pristupanje izmjeni Plana

3.2. Granica obuhvata izmjene Plana

3.3. Ocjena postojećega stanja

3.4. Programska polazišta i ciljevi

Prilog: Umanjeni kartografski prikaz "Detaljna namjena površina" M 1:3000

UVOD

Detaljni plan uređenja središta područja Krnjevo („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 19/02 i 13/08) - u daljnjem tekstu: Plan, donesen je 2002. godine za područje obuhvata površine 12,91 ha. Centralnu os planske regulacije predstavlja područje duž Zametske ulice, od raskrižja sa Zvonimirovom ulicom na istoku, do raskrižja s Hegedušićevom i Luppisovom ulicom na zapadu obuhvata Plana. Duž ovoga poteza Plana su po donošenju istoga izgrađeni trgovački centar „Kaufland“, a nešto kasnije i višestambene građevine u podnožju Crnčićeve ulice.

Iskazani interes investitora za izgradnju duž Istarske ulice, na površini jugoistočno od trgovačkog centra „Kaufland“, bio je razlog za izradu Izmjena i dopuna Plana (donesene 2008. godine). Navedenim Izmjenama i dopunama Plana omogućena je izgradnja građevina mješovite-pretežito poslovne namjene planskih oznaka M2-1 i M2-2, radnih naziva „Termokomerc“ i „Rijekatank“, ali do realizacije istih nije došlo.

Na rubnim površinama obuhvata Plana, planirane su površine za izgradnju građevine javne i društvene namjene – nove srednje škole duž Hegedušićeve ulice, a na površini između Istarske, Luppisove i Zvonimirove ulice uređenje javnoga parka.

3.1. RAZLOZI ZA PRISTUPANJE IZMJENI PLANA

Za izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje tj. provedbu Kapitalnog projekta „POS Zamet“ izrađena je 2020. g. Arhitektonsko urbanistička- studija (Area Arhitektura d.o.o.), prema kojoj je lokacija za izgradnju višestambene građevine, površine približno 1.500 m², predviđena između Zametske ulice i Ulice Ivana Luppisa, neposredno uz zapadnu granicu Plana.

Na lokaciji se planira izgradnja višestambene građevine s ukupno 25 stanova, neto površine oko 1.500 m². Ukupna vrijednost investicije, prema Kalkulaciji predvidivih troškova izgradnje, iznosi preko 12 milijuna kuna (bez PDV-a), dok je vrijednost ulaganja Grada Rijeke 1,9 milijuna kuna i primarno vezano uz vrijednost zemljišta koje će biti dodijeljeno za izgradnju.

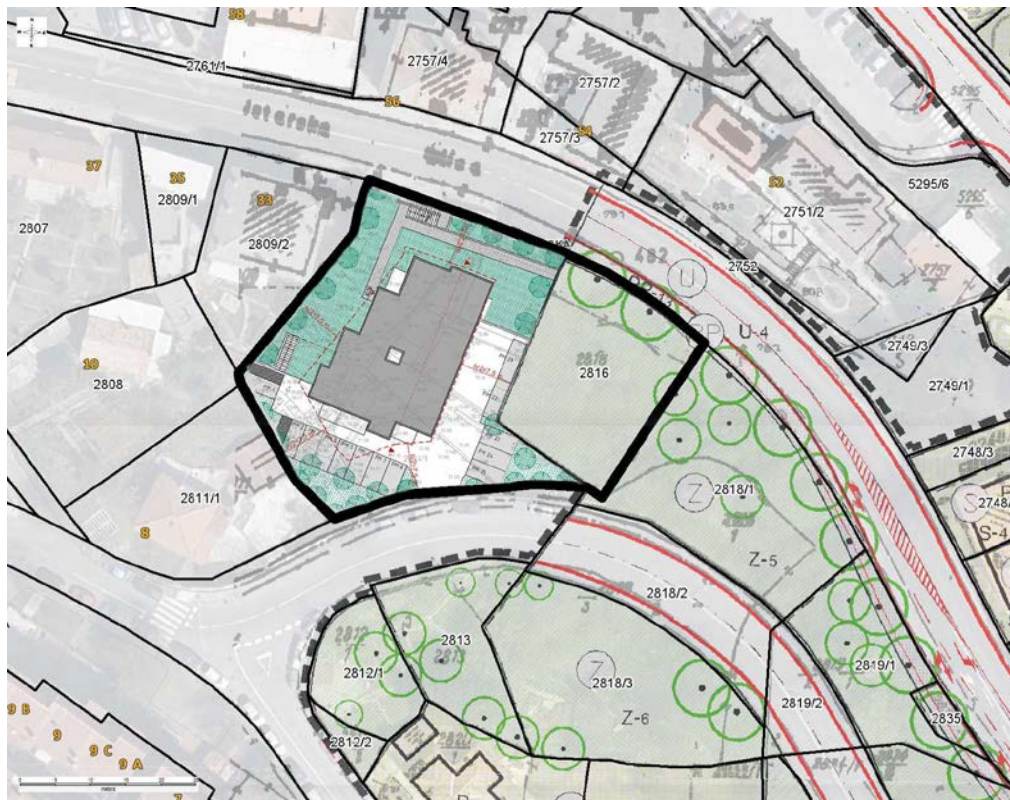
Upravno vijeće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke na sjednici 30.12.2021. godine donijelo je Financijski plan kojim se provedba projekta „POS Zamet“ planira za naredno trogodišnje razdoblje (tj. za 2022. godinu i s projekcijama za 2023. i 2024. godinu).

Lokacija za gradnju odabrana je na području neposredne primjene Generalnoga urbanističkoga 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 -ispr. - u daljnjem tekstu: GUP).

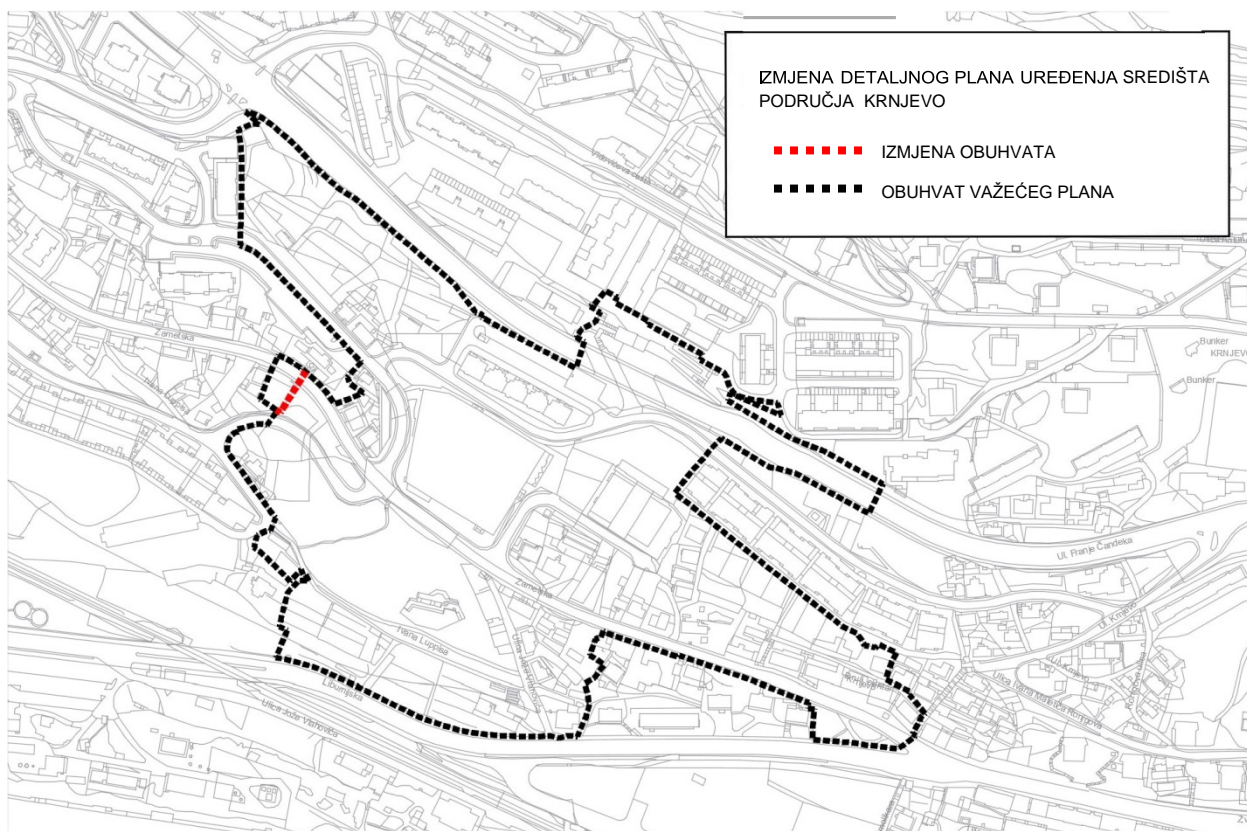
Iako je na lokaciji riješen smještaj građevine i potreban broj parkirnih mjesta, sukladno članku 107. Odluke o donošenju GUP-a., površinu građevne čestice za izgradnju višestambene građevine (temeljem odredbi GUP-a najmanja dozvoljena površina iznosi 2000 m²) moguće je s obzirom na prostorne mogućnosti osigurati jedino uključanjem k.č. br. 2816, površine 568 m². Isto podrazumijeva izmjenu Plana, budući da je predmetna katastarska čestica uključena u obuhvat Plana (javno zelenilo, Planske oznake Z-5).

3.2. GRANICA OBUHVATA IZMJENE PLANA

Ovim izmjenama Plana mijenja se dio zapadne granice područja obuhvata na potezu između Zametske ulice i Ulice Ivana Luppisa, na način da se iz obuhvata Plana izuzima k.č. br. 2816, površine 568 m², kao i dio Zametske ulice položen duž sjevernoga ruba navedene čestice, a u približnoj površini od 300 m². Na ovaj način, obuhvat Plana od sadašnjih 12,83 ha umanjen je za oko 870 m² i iznosi 12,75 ha.



PRIJEDLOG GRAĐEVNE ČESTICE NOVOPLANIRANE VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE – PRIKAZ PREKLAPANJA S PODRUČJEM OBUHVATA PLANA



PRIKAZ IZMJENE OBUHVATA PLANA

3.3. OCJENA POSTOJEĆEGA STANJA

Zelena površina planske oznake Z-5, površine oko 1.900 m², u naravi predstavlja prirodno ozelenjenu padinu između Zametske ulice i Ulice Ivana Luppisa, dužine oko 110 metara te širine između 15 i 25 metara. Planom je ista svrstana u namjenu - zaštitne zelene površine; na ovoj površini nisu provedeni posebni zahvati uređenja.

Neposredno uz zapadnu granicu površine planske oznake Z-5, na području izvan obuhvata Plana, smještena je stambena prizemnica koja je, radi izrazito trošnoga stanja, predviđena za uklanjanje te nakon čega bi njezina čestica bila uklopljena u građevinsku česticu planirane višestambene zgrade APOS-a.

Izmjenom Plana na način smanjenja njegovoga obuhvata, kako je i prethodno opisano, ne narušava se funkcija površine planske oznake Z-5 kao zaštitne zelene površine.



PRIKAZ PODRUČJA PREDVIĐENOG ZA IZGRADNJU POS ZAMET I ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

3.4. PROGRAMSKA POLAZIŠTA I CILJEVI

Budući da se Izmjena Plana sastoji isključivo od smanjenja postojećega obuhvata, a istom se ne utječe na planska rješenja, prostorne pokazatelje te uvjete izgradnje i uređenja površina, programska polazišta i ciljevi su istovjetni razlozima za pristupanje izmjenama Plana.

Ipak, potrebno je naglasiti kako se izdvajanjem k.č. br. 2816, površine 568 m² iz Plana i njezinim uklapanjem u građevinsku česticu višestambene građevine ne mijenja njezin karakter zelene površine. Naime, sukladno članku 107. Odluke o donošenju GUP-a, kojim je propisano kako je hortikulturno potrebno urediti najmanje 30% građevne čestice, unutar buduće građevinske čestice treba urediti 600 m², pa se već po ovom kriteriju kao optimalno, nameće rješenje zadržavanja, odnosno, daljnje kvalitativno uređenje upravo čestice koja se izdvaja iz obuhvata Plana.



TRODIMENZIONALNI PRIKAZ BUDUĆE VIŠESTAMBENE ZGRADE POS

3.5. Prilog: Umanjeni kartografski prikaz "Detaljna namjena površina"

