

**Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna
Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 10. 5. 2023.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj**

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, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje se **Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Ljiljanu Buljan, privremenu pročelnicu Upravnog odjela za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Obrazloženje
Prijedloga odluke o izradi Izmjena i dopuna
Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova

1. UVOD

Detaljni plan uređenja središta područja Drenova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/02) - u daljnjem tekstu: Plan, donesen je 2002. godine uvažavanjem temeljne planske koncepcije podizanja kvalitete centra područja Donja Drenova u funkcionalnom, sociološkom i estetskom pogledu.

Glavno središte Donje Drenove čini longitudinalni trg kojim dominira crkva *Bl. Djevice Marije Karmelske* i prenamijenjena građevina nekadašnje osnovne škole te samostana *Sestara presvetog srca Isusova* i katoličkoga dječjeg vrtića „Nazaret“. Glavna prometnica područja je Drenovski put koja vodi prema središtu grada. Ukupna površina obuhvata iznosi 7,79 ha.

Ubrzo nakon usvajanja Plana, pokrenut je sveučilišni program poticane stanogradnje te su 2006. godine na građevnim česticama planskih oznaka S-16, S-17, S-18 i S-19 izgrađene četiri nove višestambene građevine katnosti S+P+3 s ukupno 90 stanova i četiri poslovna prostora, kao i prateća komunalna infrastruktura te prometna mreža s preko 100 parkirnih mjesta.

Program društveno poticane stanogradnje nastavio se 2014. godine kada su sjeverno od područja obuhvata izgrađene dodatne četiri višestambene građevine katnosti P+4 s ukupno 80 stanova te rekonstruiran dio prometnice Drenova-Vrhak-Brca.

Višestambene građevine, podignute u neposrednoj blizini trga, formirale su novu stambenu zonu skladno povezanu s postojećim povijesnim strukturama i prirodom.

2. RAZLOZI ZA PRISTUPANJE IZMJENAMA I DOPUNAMA PLANA

Trgovačko društvo „Novotehna“ d.d. iz Rijeke podnijelo je zahtjev Gradu Rijeci, Upravnom odjelu za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo, da se na katastarskim česticama 3223/1, površine 1.585 m² i 3172/8, površine 29 m², obje k.o. Drenova, omogući gradnja stambene građevine. Na navedenim katastarskim česticama Planom je utvrđena građevna čestica oznake Z-3 na području namjene „Zaštitna zelena površina“ oznake Z. Dakle, planom utvrđena građevna čestica oznake Z-3, nije namijenjena gradnji nego prvenstveno zadržavanju postojećega zelenila na površini između (postojeće) višestambene građevine i prometnice.

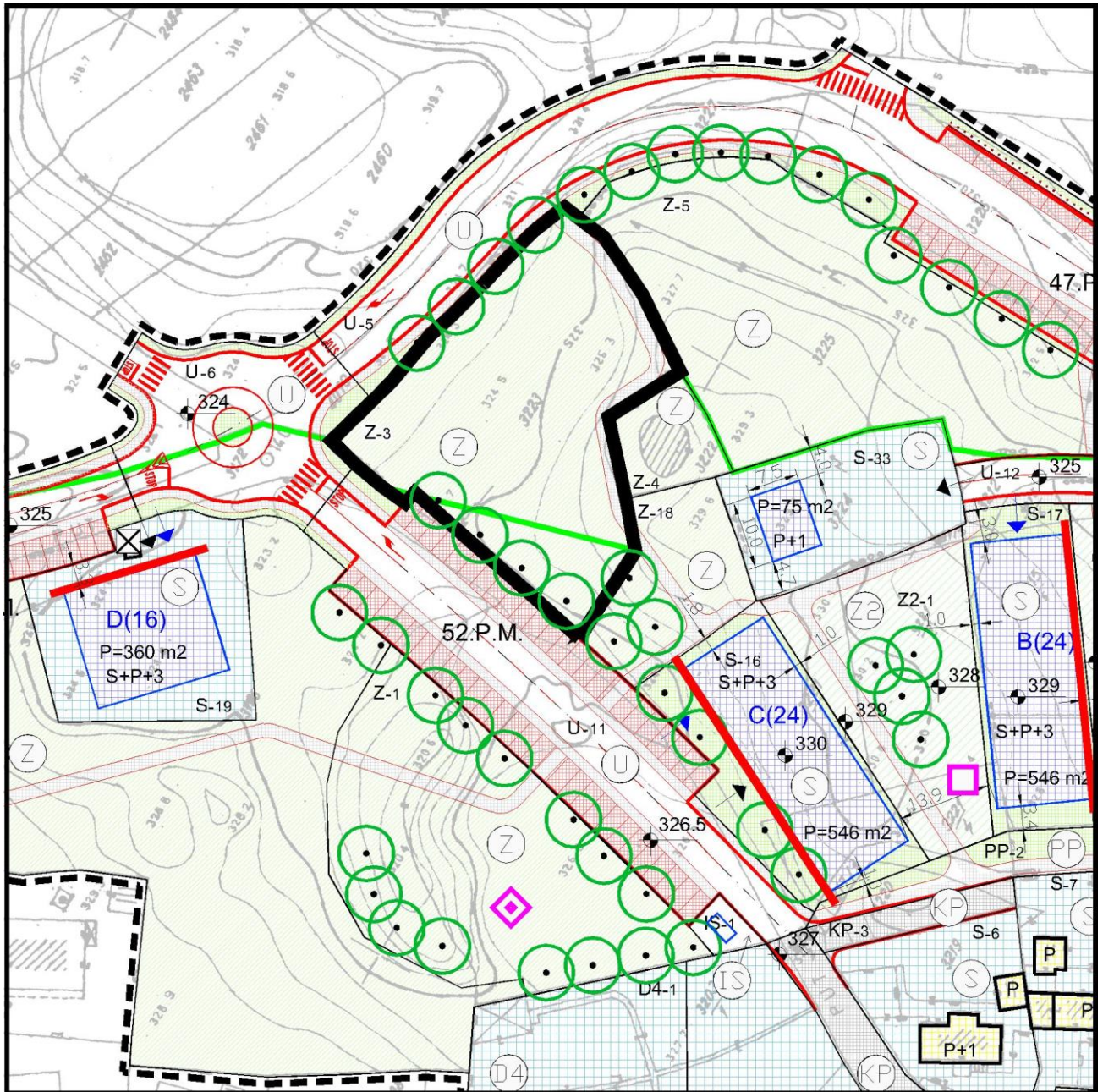
Razmatrajući navedeni zahtjev, prvenstveno kroz vrednovanje postojeće slike i funkcioniranje ovoga dijela stambenoga područja Drenova kao konkretno iskustvo suvremene realizacije planirane morfologije i tipologije izgradnje, Odjel je ocijenio kako je prenamjena zaštitne zelene površine na građevnoj čestici oznake Z-3 u površinu stambene namjene prihvatljiva pod određenim uvjetima.

Naime, građevna čestica oznake Z-3 nalazi se na rubu građevinskog područja, a na ovoj mikrolokaciji prihvatljiva je gradnja nove stambene građevine gabaritima istovjetne već izvedenoj građevini s druge strane prometnice (na katastarskoj čestici k.č. 3196/2 k.o. Drenova), odnosno na građevnoj čestici oznake S-19. Na taj bi se način urbanistički povezali izgrađeni dijelovi jer bi građevine istih, tj. kvadratnih tlocrta u prostoru, djelovale kao poveznica dviju cjelina građevina longitudinalnih formi koje se otvaraju prema području Velog vrha i okolnim zelenim površinama.

Sukladno odredbama Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti propisani postotak površine građevne čestice stambene namjene, te se predloženom prenamjenom predmetne čestice u stambenu namjenu postojeća zelena površina djelomično zadržava.

3. PRIJEDLOG GRANICE OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA PLANA

Predmetnim Izmjenama i dopunama Plana predlaže se promjena namjene "Zaštitne zelene površine" na građevnoj čestici oznake Z-3 u stambenu namjenu na novoplaniranoj građevnoj čestici oznake S-34. Građevna čestica, čija površina iznosi 1.607 m², smještena je uz križanje ulica Drenovski put i Cvetkov trg, koje je prometno uređeno kao kružno raskrižje.



PRIKAZ PODRUČJA PREDVIĐENOG ZA IZGRADNJU VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE (POSTOJEĆE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE)

4. OCJENA POSTOJEĆEGA STANJA

Građevna čestica oznake Z-3 u naravi predstavlja prirodno ozelenjenu padinu koja se blago spušta prema kružnom raskrižju ulica Drenovski put i Cvetkov trg. Tlocrtnog je oblika i nepravilnog poligona sličnog istokračnom trokutu, kateta duljine oko 50 metara položenih uz regulacijske pravce. Planom je ista namijenjena kao zaštitna zelena površina. Iako je Planom omogućeno da se i takve površine mogu oplemeniti u cilju korištenja istih, na ovoj površini nisu provedeni posebni zahvati uređenja.

Na predmetnoj građevnoj čestici nisu provedeni nikakvi posebni zahvati uređenja. Uzevši u obzir da ulicom Drenovski put, koja prolazi sjeverno od područja obuhvata Izmjena i dopuna Plana, završava građevinsko područje naselja, ne očekuje se da bi planirana gradnja nepovoljno utjecala na sveukupni odnos zelenih neizgrađenih površina te ljudskih intervencija u prostoru.

5. PROGRAMSKA POLAZIŠTA I CILJEVI

U predloženim izmjenama i dopunama Plana koristila bi se postojeća tipološka i morfološka rješenja, prostorni pokazatelji te uvjeti gradnje i uređenja površina. Samim time, programska polazišta i ciljevi su istovjetni razlozima za pristupanje izmjenama i dopunama Plana.

Ipak, potrebno je naglasiti kako planirana gradnja na novoplaniranoj građevnoj čestici stambene namjene ne smije negativno utjecati na komunalni standard već dovršenog područja mješovite gradnje te će se stoga promet u mirovanju riješiti u sklopu građevne čestice, a ne uređenjem parkirališta rekonstrukcijom već formiranih uličnih profila.

Kao polazište za određivanje veličine i smještaja nove višestambene zgrade uzimaju se osobine postojeće zgrade na građevnoj čestici oznake S-19, uz neminovnu razradu urbanističkih pokazatelja i uvjeta izgradnje sukladno osobinama lokacije i poštovanje već uspostavljenih ambijentalnih odnosa i visoke kvalitete prostora kao takvog.

6. PRAVNI OKVIR

Temeljem odredbe članka 86. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) - u daljnjem tekstu: Zakon, izrada prostornog plana lokalne razine započinje donošenjem odluke o izradi istog od strane predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave. Iako spomenuti zakon ne omogućuje izradu novih detaljnih planova, dozvoljena je mogućnost izmjene i dopune važećih detaljnih planova te se isti, u skladu s odredbama navedenog članka Zakona, provode na način koji je propisan za izradu osnovnih planova.

Temeljem Mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije (KLASA: 351-03/23-01/21 URBROJ: 2170-03-08/2-22-3) od 18. travnja 2023. godine, za Izmjene Plana nije potrebno provesti postupak ocjene niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

U smislu navedenog, sastavni dio ovog materijala predstavlja Prijedlog odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), u sadržaju i opsegu utvrđenom odredbama članka 89. Zakona, kojim je propisano da se odlukom o izradi, između ostalog, moraju 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 izrada i donošenje Izmjena i dopuna Plana obustavi. Odluka o izradi dostavlja se Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj i javnopravnim tijelima koja utvrđuju svoje zahtjeve na koje će se kasnije u postupku donošenja Izmjena i dopuna Plana referirati u javnoj raspravi o Prijedlogu Izmjena i dopuna Plana.

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, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2023. godine donijelo je

ODLUKU
o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova

I. Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova

Članak 1.

Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja središta područja Drenova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/02) stupio je na snagu Detaljni plan uređenja središta područja Drenova (u daljnjem tekstu: Plan).

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

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana u ime Grada Rijeke je Upravni odjel za urbanizam, prostorno uređenje i graditeljstvo (u daljnjem tekstu: Upravni odjel), a odgovorna osoba je pročelnik Odjela.

II. Razlozi za donošenje Izmjena i dopuna Plana

Članak 2.

Ove Izmjene i dopuna Plana donose se radi promjene namjene na građevnoj čestici planske oznake Z-3 iz zaštitne zelene površine u stambenu namjenu.

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.

Građevna čestica planske oznake Z-3 u naravi predstavlja prirodno ozelenjenu padinu koja se blago spušta prema kružnom raskrižju ulica Drenovski put i Cvetkov trg. Tlocrtnog je oblika i nepravilnog poligona sličnog istokračnom trokutu, kateta duljine oko 50,0 metara položenih uz regulacijske pravce. Planom je ista namijenjena kao zaštitna zelena površina. Iako je Planom omogućeno da se i takve površine mogu oplemeniti u cilju korištenja istih, na ovoj površini nisu provedeni posebni zahvati uređenja.

Uzevši u obzir da ulicom Drenovski put, koja prolazi sjeverno od područja obuhvata Izmjena i dopuna Plana, završava građevinsko područje naselja, ne očekuje se da bi planirana gradnja nepovoljno utjecala na sveukupni odnos zelenih neizgrađenih površina te ljudskih intervencija u prostoru.

V. Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana

Članak 5.

Programska polazišta i ciljevi istovjetni su razlozima za pristupanje Izmjenama i dopunama Plana.

Gradnja na građevnoj čestici planske oznake Z-3 ne smije negativno utjecati na komunalni standard već dovršenog područja mješovite gradnje.

Promet u mirovanju planira se riješiti u sklopu građevne čestice, a ne uređenjem parkirališta rekonstrukcijom već formiranih uličnih profila.

Kao polazište za određivanje veličine i smještaja nove višestambene zgrade uzimaju se osobine postojeće zgrade na građevnoj čestici planske oznake S-19 uz razradu urbanističkih pokazatelja i uvjeta izgradnje sukladno osobinama lokacije te uz poštivanje već uspostavljenih ambijentalnih odnosa i visoke kvalitete prostora.

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

Članak 6.

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

- katastarskim i topografskim podlogama Državne geodetske uprave,
- drugim podlogama proizašlim iz zahtjeva tijela iz članka 8. ove Odluke.

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

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 unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka,
- Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za turizam, poduzetništvo i ruralni razvoj, Rijeka,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana, Rijeka,
- Hrvatske šume, Uprava šuma Podružnica Delnice,
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb,
- Hrvatska elektroprivreda, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,
- Javna ustanova Zavod za prostorono uređenje Primorsko-goranske županije,
- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o, Rijeka,
- KD Čistoća d.o.o., Rijeka,
- Energo d.o.o, Rijeka.

IX. Rokovi

Članak 9.

Za izradu Izmjena i dopuna Plana određuju se slijedeći rokovi:

- za izradu Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna Plana - rok od 30 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 30 dana od provedene javne rasprave.

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

XI. Završna odredba

Članak 11.

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