



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša  
rijeka, strossmayerova 3/II, tel 051 374 007 327 232 tel/fax 374 082 e-mail: urb-studio-ri@ri.t-com.hr

---

USKLAĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA

# ZAGRAD

---

U RIJECI

**PRIJEDLOG**

REPUBLIKA HRVATSKA ° PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA ° GRAD RIJEKA  
ODJEL GRADSKJE UPRAVE ZA URBANIZAM, EKOLOGIJU I GOSPODARENJE ZEMLJIŠTEM  
**DIREKCIJA ZA URBANIZAM I EKOLOGIJU**

---

RIJEKA , 2006.

NAZIV PROSTORNOG PLANA: **USKLAĐENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA  
PODRUČJA **ZAGRAD** U RIJECI**

BROJ ELABORATA: 02/06

NOSITELJ IZRADE : GRAD RIJEKA  
ODJEL ZA URBANIZAM, EKOLOGIJU  
I GOSPODARENJE ZEMLJIŠTEM  
DIREKCIJA ZA URBANIZAM

KOORDINATOR ZA  
NOSITELJA IZRADE: THEA KARLAVARIS, dipl.ing.arh.

IZRAĐIVAČ: URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

KOORDINATOR PLANA : TATJANA RAKOVAC, dipl. ing.arh.

SURADNICI : DRAGO FILIFEROVIĆ, dipl.ing.arh.  
KRISTIJAN MATAŠIĆ, građ.the.  
ŽELJKA MIJOLOVIĆ, upr. ref.  
JURE OŠTRIĆ, dipl. oecc.

DATUM IZRADE : veljača 2006. godine.

**SADRŽAJ:****0. PRILOZI**

---

- 0.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- 0.2. SUGLASNOST MINISTARSTVA ZA UPIS U SUDSKI REGISTAR
- 0.3. RJEŠENJA O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH ARHITEKATA
- 0.4. SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA NA KONAČNI PRIJEDLOG PLANA :
  - suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
  - suglasnost Ureda državne uprave u županiji - službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove - ispostava Opatija
  - mišljenje Županijskog zavoda za održivi razvoj i prostorno uređenje

**A. TEKSTUALNI DIO**

---

stranica

	UVOD	4
I.	OBRAZLOŽENJE	5
II	ODREDBE ZA PROVOĐENJE	8

**B. GRAFIČKI DIO**

---

- 1. Pregledna karta s granicama ZOP-a i granicom obuhvata DPU-a područja Zagrad 1: 5000

PRILOG I.

---

- III. ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DETALJNOM PLANU UREĐENJA PODRUČJA ZAGRAD (p r i j e d l o g)

PRILOG II.

---

O D L U K A o izmjenama i dopunama Odluke  
o Detaljnom planu uređenja područja Zagrad (pročišćeni tekst)

## A. TEKSTUALNI DIO :

---

### UVOD

Usklađenju Detaljnog plana uređenja područja Zagrad ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/99, u daljnjem tekstu: Plan) s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine", broj 128/04, u daljnjem tekstu: Uredba) se prilazi na temelju odredbe članka 24., 30. i 45.a Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 17. stavka 2. Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine" broj 128/04),

Uvjeti za postupak usklađenja Plana s Uredbom su stečeni nakon donošenja Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 26/05) u rujnu 2005. godine.

Usklađenjem Plana s Uredbom određuju se uvjeti i mjere za uređenje obuhvaćenog područja koje se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP) a u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Ukupan prostor unutar granice obuhvata Plana se nalazi unutar ZOP-a. Obuhvaćeni prostor se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja a zauzima dio prostora na kopnu površine oko 8,6 ha, od obalne crte udaljenog približno od 200 do 500 m.

Položaj obuhvaćenog prostora unutar zaštićenog obalnog područja mora utvrđen je prema kartografskim prikazima Usklađenja Prostornog plana uređenja Grada u koji su granice ZOP-a ucrtane prema službenom urisu Državne geodetske uprave na Hrvatskoj osnovnoj karti a prikazan je na Preglednoj karti s granicama ZOP-a i granicom obuhvata DPU-a područja Zagrad u mjerilu 1: 5000.

## I. OBRAZLOŽENJE

---

Poglavlje I. Obrazloženja tekstualnog dijela plana se dopunjuje u slijedećim dijelovima:

1. U poglavlju **1.1.3. Obveze iz planova šireg područja** se nakon drugog dodaje novi, treći odlomak koji glasi kako slijedi:

### c) Usklađenje Prostornog plana uređenja grada Rijeke

Sukladno Ciljevima prostornog uređenja i razvoja navedenim u glavi 2. Usklađenja Prostornog plana uređenja grada Rijeke u poglavlju "2.1.4. Planiranje unutar zaštićenog obalnog pojasa" ovim se planom užeg područja preuzimaju i izdvajaju sljedeći ciljevi planiranja unutar ZOP-a:

- očuvati prirodne, kulturne, povijesne i tradicijske vrijednosti obalnog i priobalnog krajobraza;
- osigurati primjenu mjera zaštite okoliša u najširem spektru,
- planirati cjelovito uređenje i zaštitu na osnovi kriterija očuvanja cjelovitosti pojedinih morfoloških cjelina;
- sanirati vrijedna i ugrožena područja kulturne i povijesne baštine;
- stambene, poslovne i druge građevine planirati tako da namjenom, položajem, dimenzijama i oblikovanjem poštuju zatečene autohtone vrijednosti mikro i makroprostora.

2. U poglavlju **2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA** se na kraju odlomka s podnaslovom M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA dodaje novi tekst koji glasi kako slijedi:

"Unutar površine određene za mješovitu namjenu - pretežito stambenu M1 se može planirati pojedinačna građevina za smještaj (gradski hotel i sl.) kapaciteta do 80 kreveta. Za ugostiteljsku smještajnu jedinicu (SJ) proračunski broj kreveta za hotele i druge pojedinačne smještajne građevine je 2 kreveta/1SJ."

3. U poglavlju **2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA** se na kraju odlomka s podnaslovom M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA dodaje novi tekst koji glasi kako slijedi:

"Unutar površine određene za mješovitu namjenu - pretežito poslovnu M2 se može planirati pojedinačna građevina za smještaj (gradski hotel i sl.) kapaciteta do 80 kreveta. Za ugostiteljsku smještajnu jedinicu (SJ) proračunski broj kreveta za hotele i druge pojedinačne smještajne građevine je 2 kreveta/1SJ."

4. U poglavlju **2.3.3. Vodoopskrba** se u tablici točke 2. Hidraulički račun mijenja kapacitet hotela tako da se broj od 90 smještajnih jedinica smanjuje na 80 smještajnih jedinica pa tablica s ispravljenim vrijednostima glasi kako slijedi:

" Potrošnja

NORMATIVI MAX. DNEVNE POTROŠNJE

- STANOVNICI	250 l/dan
- HOTELSKI GOSTI	400 l/dan
- ZAPOSLENI / KANCELARIJE	40 l/dan
- POSJETIOCI U SVEUČILIŠNOM CENTRU	20 l/dan

POTROŠAČI	BROJ	MAX. DNEV.POTR. l/dan/potr	UKUP. MAX. DNEV. POTROŠNJA (l/dan)
<b>BLOK POMERIO -MARINKOVIĆEVA</b>			
postojeće			
STANARI	60	250	15.00
ZAPOSLENI	60	40	2.400
			17.400
planirano			
STANARI	260	250	65.000
ZAPOSLENI	90	40	3.600
			68.600
<b>BLOK CIOTTINA -POMERIO</b>			
postojeće			
STANARI	120	250	30.000
ZAPOSLENI	40	40	1.600
			31.600
planirano			
STANARI	90	250	22.500
ZAPOSLENI	90	40	3.600
			26.100
<b>GRADSKI KULTURNI CENTAR</b>			
postojeće			
STANARI	10	250	2.500
planirano			
ZAPOSLENI	100	40	4.000
POSJETIOCI	300	20	6.000
			10.000
<b>CIOTTINA - POSLOVNO STAMBENI BLOK S JAVNOM GARAŽOM</b>			
planirano			
STANARI	360	250	90.000
ZAPOSLENI	450	40	18.000
GRADSKI HOTEL	80	400	32.000
			140.000

Iz gornjeg je vidljivo da je planirano povećanje potrošnje:

$$\Delta Q_{\max}^{\text{dn}} = 244.700 - 51.500 = 193.200 \text{ l/dan} \cong 200\text{m}^3/\text{dan}$$

5. U poglavlju **2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA** se nakon prvog dodaju tri nova odlomka koja glase kako slijedi:

" Za područje obuhvata Plana se određuje III. kategorija uređenosti zemljišta, visoko uređeno građevinsko zemljište koje obuhvaća dovršenu pripremu zemljišta za izgradnju, cjelovitu infrastrukturu i centralne sadržaje unutar gradskog područja."

Građevina se može graditi samo na uređenoj građevnoj čestici ili na građevnoj čestici čije je uređenje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu. Uređena građevna čestica treba imati osiguran cestovni pristup, propisan broj parkirališnih mjesta te odvodnju otpadnih voda riješenu zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Na prostoru obuhvata Plana se do donošenja Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Rijeke ne može graditi nova ni rekonstruirati postojeća pojedinačna građevina ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine veće od 5.000 m<sup>2</sup>. "

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

---

### Članak 1.

Detaljni plan uređenja područja Zagrad u Rijeci ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/99, u daljnjem tekstu: Plan) se usklađuje s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine" broj 128/04).

Ukupan prostor unutar granice obuhvata Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora i unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja a zauzima dio prostora na kopnu od obalne crte udaljenog približno od 200 do 500 m.

Dijelovi plana iz prvog stavka ovog članka se mijenjaju i dopunjuju kako je utvrđeno Elaboratom "Usklađenje Detaljnog plana uređenja područja Zagrad" koji čini sastavni dio Plana. Odredbe za provođenje se dopunjuju kako slijedi:

### Članak 2.

U točki 1. Uvjeti određivanja namjene površina se na kraju odredbe M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA dodaje novi tekst koji glasi kako slijedi:

"Unutar površine određene za mješovitu namjenu - pretežito stambenu M1 dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija pojedinačne građevine za smještaj (gradski hotel i slično) kapaciteta do 80 kreveta. Proračunski broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2 kreveta."

### Članak 3.

U točki 1. Uvjeti određivanja namjene površina se na kraju odredbe M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA dodaje novi tekst koji glasi kako slijedi:

" Unutar površine određene za mješovitu namjenu - pretežito poslovnu M2 dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija pojedinačne građevine za smještaj (gradski hotel i slično) kapaciteta do 80 kreveta. Proračunski broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2 kreveta."



#### Članak 4.

U točki 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina se na kraju dodaje nova odredba koji glasi kako slijedi:

\*

"Na području obuhvata ovoga Plana građevina se može graditi samo na uređenoj građevnoj čestici ili na građevnoj čestici čije je uređenje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu.

Uređenom građevnom česticom smatra se građevna čestica koja ima osiguran cestovni pristup, parkirališna mjesta te odvodnju otpadnih voda riješenu zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem."

#### Članak 5.

U točki 7. Mjere provedbe plana se na kraju dodaju tri nove odredbe koje glase kako slijedi:

\*

" Za područje obuhvata Plana određuje se III. kategorija uređenosti zemljišta, visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća dovršenu pripremu zemljišta za izgradnju, cjelovitu infrastrukturu i centralne sadržaje unutar gradskog područja."

\*

"Korištenje, uređenje i zaštitu područja obuhvata ovoga Plana potrebno je provoditi sukladno Uredbi o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora ("Narodne novine" broj 128/04)."

\*

" Na području obuhvata Plana, do donošenja Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Rijeke, ne može se graditi nova ni rekonstruirati postojeća pojedinačna građevina ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine veće od 5.000 m<sup>2</sup>."

PRILOG I.

III. ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O O  
DETALJNOM PLANU UREĐENJA PODRUČJA ZAGRAD

(prijedlog)

PRILOG II.

O D L U K A  
o izmjenama i dopunama Odluke  
o Detaljnom planu uređenja područja Zagrad  
(pročišćeni tekst)