

Rijeka

47.

Na osnovi odredbe članka Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora (»Narodne novine«, broj 54/80, 16/86, 18/89, 34/81 i 49/92) i odredbe članka 8 i 38 Odluke o privremenom ustrojstvu i načinu rada Gradskog vijeća Grada Rijeke i drugih tijela grada, Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 20. rujna 1993. godine, donijelo je

ODLUKU

o Provedbenom urbanističkom planu poslovno-trgovačkog centra na Pećinama

Članak 1.

Donosi se Odluka o Provedbenom urbanističkom planu poslovno-trgovačkog centra na Pećinama (u daljnjem tekstu: Odluka).

Granice zahvata plana opisane su u posebnom prilogu kao sastavnom dijelu ove Odluke.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je Provedbeni urbanistički plan koji sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

A: TEKSTUALNI DIO

1. Područje obuhvata plana
2. Ocjena mogućnosti uređenja prostora
3. Uređenje prostora
4. Odredbe za provođenje

B. GRAFIČKI DIO:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Izvadak iz Prostornog plana | mj. 1 : 10000 |
| 2. Topografsko-katastarski plan | mj. 1 : 1000 |
| 3. Postojeće stanje-visokogradnja | mj. 1 : 1000 |
| 4. Postojeće stanje vodovoda i odvodnje | mj. 1 : 1000 |
| 5. Postojeće stanje TT i plinovoda | mj. 1 : 1000 |
| 6. Postojeće stanje elektrovodova | mj. 1 : 1000 |
| 7. Postojeće stanje cestovnog povezivanja | mj. 1 : 5000 |
| 8. Detaljna namjena prostora | mj. 1 : 1000 |
| 9. Objekti predviđeni za rušenje | |
| 10. Urbanističko-tehnički uvjeti | mj. 1 : 1000 |
| 11. Urbanističko-tehnički uvjeti–parcelacija | mj. 1 : 1000 |
| 12. Prometno povezivanje | mj. 1 : 5000 |
| 13. Idejno rješenje cesta-izvadak iz el. | mj. 1 : 1000 |
| 14. Idejno rješenje vodoopskrbne i kanalizacijske mreže | mj. 1 : 1000 |
| 15. Idejno rješenje elektroopskrbne mreže visokog i niskog napona | mj. 1 : 1000 |
| 16. Idejno rješenje mreže telekomunikacija | mj. 1 : 1000 |
| 17. Idejno rješenje plinoopskrbne i toplifikacijske mreže | mj. 1 : 1000 |
| 18. Zaštite stanovništva i materijalnih dobara | mj. 1 : 1000 |

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i urbanističko obrazloženje, koje je njen sastavni dio, ovjereni su pečatom i potpisom predsjednika Gradskog vijeća grada Rijeke.

Članak 4.

Tekstualni dio ove Odluke s urbanističkim obrazloženjem objavit će se u »Službenim novinama«. Na dan objavljivanja izvjesiti će se grafički prilozi plana na oglasnim pločama grada Rijeke.

Članak 5.

Plan se čuva u arhivi Ureda Poglavarstva grada Rijeke i u dokumentaciji prostora Zavoda za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša u Rijeci i Sekretarijatu za građevinarstvo i urbanizam.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu tridesetog dana nakon objave u »Službenim novinama«.

Klasa:011-02/93-81/05
Rijeka, 20. rujna 1993.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

Predsjednik
Gradskog vijeća
Teodor Antić, v.r.

OPIS GRANICE ZAHVATA

Granica zahvata počinje od Radničke ulice obuhvaćajući k.č. 4277/1 i 4270/11, siječe zapadni dio k.č. 4277/1 i u nastavku prema zapadu siječe k.č. 4365 i 3166/1 i sjeverozapadni dio k.č. 3172 do spoja sa istočnom stranicom k.č. 3131. Nastavno granica ide istočnim rubom k.č. 3131 i 3132, južnim rubom k.č. 3172 i 3170/1, jugozapadnim rubom u dužini od 12 m k.č. 3169/1 i spoja sa zapadnom točkom k.č. 3169/4 na Ul. J.P.Kamova. Granica je određena rubom Ul. J. P. Kamova i k.č. 3169/4 u dužini od 18 m, gdje sijekući k.č. 3169/4 i 3169/1 spaja se sa zapadnom stranom k.č. 3169/28. U nastavku prema istoku granica je definirana sjevernim rubom k.č. 3169/1, dijelom ruba k.č. 3166/4, sjevernom stranom k.č. 3166/2 i 3166/3. Granica siječe k.č. 3166/3 na dva dijela te u nastavku ide južnim rubom k.č. 3165/3, 3165/4, 3165/2, južnom i istočnom stranom 3164/2, jugoistočnom stranom k.č. 3166/1, istočnom stranom k.č. 3163/1, 4365 i 4277/1, čime se i zatvara granica zahvata.

Sve navedene katastarske čestice nalaze se u k.o. Sušak.

URBANISTIČKO OBRAZLOŽENJE

1. UVOD

WORLD TRADE CENTER (WTC) – Svjetski trgovinski centar član je WORLD TRADE CENTERS ASSOCIATION (WTCA) – Zajednice svjetskih trgovinskih centara. WTCA je međunarodna neprofitna, nepolitička zajednica koja objedinjuje preko 260 članica u 70 zemalja svijeta sa sjedištem u New Yorku. Osnovana je 1968. sa ciljem poticanja i uzajamnog pomaganja i suradnje među članicama, unapređivanja međunarodnih trgovinskih i poslovnih veza, te poticanja država u razvoju na povećano učešće u svjetskoj trgovini.

WT Centar predstavlja u praksi poslovno trgovinski

centar, žarišnu točku u kojoj se pod istim krovom obavljaju sve trgovinske transakcije i pružaju poslovne usluge. To je regionalno središte međunarodne trgovine i poslovanja, institucija međunarodnog ranga, odnosno intelektualna infrastruktura grada i regije kojoj pripada.

WTC RIJEKA uključuje gospodarski potencijal Rijeke i njena šireg okruženja putem suvremenog komunikacijskog sistema u svjetsku »obitelj« sa velikim brojem članica širom svijeta čija se poslovna suradnja zasniva na bazi recipročnih usluga. WTC RIJEKA osnovan je s namjerom da pospješi uključivanje riječkog gospodarskog potencijala u međunarodno trgovinsko poslovanje. Istovremeno WTC RIJEKA postao je i predstavnikom svih ostalih WT Centara širom svijeta, preko kojeg dolaze poslovne informacije do svakog poduzeća učlanjenog u WTCR. Svojim članicama omogućuje upoznavanje s inozemnim tržištem, uspostavljanje poslovnih kontakata sa partnerima iz cijelog svijeta i saznanja o robama i uslugama na svjetskom tržištu.

WTCR trenutno, do izgradnje budućeg Poslovno trgovinskog centra i hotela WTCR (PTCH – WTCR), lociran je u zgradi Transdrije, Riva Boduli 1. Pored administrativno-sekretarskih usluga, prevodilačkih usluga, organiziranja sajмова, izložbi i promocija i konfekcijskih usluga, posebno su atraktivne usluge koje pruža WTC Network.

Putem WTC Network sistema omogućeno je istraživanje tržišta, pronalaženje poslovnih partnera i zaključivanje poslova uz minimalne troškove. To je međunarodni elektronski, trgovinski i komunikacijski servis preko kojeg se ostvaruje poslovanje svake članice sa cijelim svijetom. Korisnik mreže ima svakodnevni uvid u ponudu i potražnju na svjetskom tržištu.

Prilikom osnivanja WTC Rijeka slijedila su se dva osnovna pravca: uključivanje Rijeke i njena šireg okruženja u svjetski business i izgradnju PTCH – WTCR.

U okviru PTCH – WTC Rijeka izgradilo bi se:

- u prvoj fazi shopping centar (prodajno – izložbeni prostor) i garaža,
- u drugoj fazi poslovni toranj,
- u trećoj fazi poslovni hotel visoke kategorije (5 zvjezdica).

U svom razvojnom programu WTCR nastoji posebno naglasiti tri osnovne poruke:

- Rijeka – poslovna vrata Srednje Europe
- Investirajte u Rijeku – odaberite između proizvodnih, trgovinskih i servisnih kapaciteta
- povežite posao i rekreaciju na istom mjestu.

2. ZADATAK

Konzorcij WORLD TRADE CENTER RIJEKA (WTCR) istražio je kroz poseban elaborat potencijalne lokacije za izgradnju poslovnog prostora za smještaj WTC, trgovačkog prostora i hotela. Slijedom analiza i preporuka iz navedenog elaborata konzorcij WTC – Rijeka usvojio je lokaciju na Pećinama kao optimalno rješenje, ne tražeći mišljenje Zavoda za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša (Zaved).

Polazeći od usvojenih opredjeljenja, WTCR je zatražio od Zavoda da na zadanom prostoru (Pavlovićevo) na Pećinama istraži mogućnost izgradnje planiranih sadržaja.

Respektirajući interes investitora zadatak je prihvaćen uz maksimalnu rezervu o mogućoj izgradnji na predmetnoj lokaciji. Kroz vrlo detaljnu analizu namjene i kapaciteta prostora izvršena je valorizacija istog, te je nakon obrada niza varijanti odabirano predloženo rješenje kao optimalno.

Predloženim rješenjem nije ostvaren zadani programski

koncept investitora, već je reduciran u sadržajnom dijelu kao i u veličinama i kapacitetima planiranih sadržaja.

3. KONCEPCIJA RJEŠENJA

Analizom postojećeg stanja prostora utvrđeni su osnovni kriteriji za definiranje tražene namjene.

Bitan utjecaj na formiranje koncepcije rješenja imalo je:

- namjena prostora,
- struktura i obim planirane izgradnje i
- nivo uredenosti građevinskog zemljišta.

Osnovna koncepcija rješenja definirana je na temelju provedenih analitičkih procjena.

Na temelju tih procjena navedeni prostor između željezničke pruge Rijeka-Zagreb i Ul. J. Polić Kamova predstavlja realnu mogućnost za izgradnju poslovno-trgovačkog centra s hotelom u sljedećim osnovnim funkcijama:

- trgovački prostor,
- poslovni prostor,
- hotel i
- garaže ispod trgovačkog prostora.

Područje predviđeno za gradnju limitirano je građevinskom parcelom od cca 34.000 m².

Za ostvarenje ovog koncepta potrebno je zemljište pripremiti i opremiti za gradnju od čega je od aktivnosti naglašeno:

- a) Rušenje stambenog objekta u ulici J.P. Kamova br. 89 (P+1) radi otvaranja prilaza PTC.
- b) Izgradnja gradske magistralne ceste (GMP 105) u minimalnoj funkcionalnoj cjelini Orehovica-PTC-Ulica XIII divizije.
- c) Izgradnja vodospreme i hidrantskog razvoda za protupožarne potrebe (cca 600 m³).
- d) Izgradnja transformatorske stanice 110/10 (20)kv.
- e) Izgradnja odnosno rekonstrukcija infrastrukture.

U estetskom i funkcionalnom sagledavanju objekta određeni su sljedeći osnovni parametri:

- strukturu izgradnje i obujam podrediti zatečenoj situaciji, tj. potencirati nisku (P+5) disperziranu izgradnju sa značajnom koncentracijom masa na sjecištu prometnih, sadržajnih i vizuelnih fokusa
- fokusirane točke vizuelno označiti bilo strukturom, teksturom ili volumenom
- prostor oplemeniti zelenilom
- kroz funkcionalna rješenja predvidjeti maksimalno moguću zaštitu od buke.

4. DETALJNI PROGRAM IZGRADNJE

Shodno navedenom, definiran je program izgradnje za koji se očekuje da predstavlja gornju granicu korištenja predložene građevinske parcele, no preduvjet njegove realizacije je definiranje programa izgradnje i ostvarenje funkcionalne cjeline prometnice GMP 105 s vezom na čvor Orehovica prema elaboratu koji nije predmet ovog plana.

Kao polazna osnovica planirane su osnovne grupe sadržaja sa aproksimativnom bruto razvijenom površinom.

Kumulativno se predviđa cca do 60.000 m² brp. od čega cca 25.000 m² čini podzemni garažni dio (cca 1000 PM) i cca 35.000 nadzemni dio za planirane sadržaje trgovačkog prostora, poslovnog prostora i hotela.

a) Trgovački prostor planira se kao sadržaj u sklopu kojeg se nalazi niz raznovrsnih uslužnih funkcija okrenutih i obodnom naselju Podvezica, kao i gradu i cjelini.

Dostupnost centra preko magistralnih prometnica i pripadajući parkirališni prostor proširuje zonu gravitacije potencijalnih korisnika prostora, na širu regiju što značajno utječe na broj i strukturu korisnika prostora, kao na način i

intenzitet korištenja centra.

Planirani sadržaji su:

- robne kuće sa svim vrstama proizvoda široke potrošnje - diskontna prodaja živežnih namirnica, konfekcije, tehničke robe, drogerijske robe i sl.
 - ekskluzivni butici i trgovine s unaprijed utvrđenim programima, krznarije, zlatarne, bižuterija, kožna galanterija itd.
 - sve vrste uslužnih djelatnosti (frizerski, brijački, kozmetički saloni, postolarski servis, servis za izradu ključeva, cvjetarne, prodaja suvenira itd.)
 - postavljanje izložbi, specijaliziranih sajмова, promocija
 - održavanje modnih revija
 - ugostiteljski sadržaji, banke, predstavništva, pošta itd.
- Brutto razvijena površina iznosi cca 15.000 m², bez garaža.

b) Poslovni prostor koji je pretežno namijenjen za:

- management, uredski prostor namijenjen za osoblje koje radi puno radno vrijeme, upravljanje objektom,
- marketing, uredi namijenjeni marketinškom osoblju, kojemu se prostor daje u privremeni najam za specifične marketinške poslove,
- informacijski centar, kao jedan od najvažnijih prostora u PTC, tu se vode i obrađuju podaci nivoa lokalne, nacionalne i međunarodne trgovine
- komunikacijski i distribucijski servisi za komuniciranje putem telefona, faks, telegrama, telekomunikacija, pošte i kurira,
- pomoćne prostorije koje omogućuju normalni rad uredskog prostora u cjelini,
- odgovarajući garažni prostor.

Planirana brutto razvijena površina iznosi cca 10.000 m², bez garaža.

Da bi realizirali navedene sadržaje potrebno je izgraditi:

c) Hotel sa četiri zvjezdice u sklopu kojeg treba predvidjeti:

- 200 soba
- rekreacioni sadržaji (bazen, sauna, fitness club, itd.),
- odgovarajući prateći sadržaji i
- garaža.

Planirana brutto razvijena površina iznosi cca 10.000 m², bez garaža.

Da bi realizirali navedene sadržaje potrebno je izgraditi:

a) u sklopu građevinske parcele objekta:

- vodospremu za protupožarnu vodu kapaciteta cca 600 m³ i hidrantski razvod,
- transformatorsku stanicu od 110/10(20) kV,
- odgovarajući broj trafostanica 10(20)/0,4 kV,
- i ostalu potrebnu komunalnu infrastrukturu.

OPASKA: U izgradnji TS 110/10 (20) kV potrebno je samo učešće investitora u visini od 15% troškova izgradnje (po procjeni).

b) izvan građevinske parcele objekta potrebno je:

- izgraditi gradsku magistralnu prometnicu (GMP 105) u minimalnoj funkcionalnoj cjelini od Ul. XIII divizije do čvora Orehovica,
- rekonstrukcija primarnog tlačnog vodovoda iz smjera crpne stanice Martinšćica (cca 1300 m) i rekonstrukcija glavnog primarnog vodovoda iz vodospreme Vežica (cca 400 m),
- rekonstrukcija sekundarne kolektorske mreže (odvodnja) u dužini od cca 80 m i rekonstrukcija kolektora u Ul. XIII divizije u dužini od cca 400 m,
- izgraditi ostale instalacije infrastrukture za ostvare-

nje potrebnih telekomunikacijskih i energetske funkcija (tt - veze, elektroenergetski priključci, toplovod).

5. NAMJENA PROSTORA

Prostor oivčen granicom obuhvata namijenjen je za izgradnju poslovno-trgovačkog centra.

Izgradnja je koncentrirana na istočnoj strani područja, dok je zapadni dio planiran za uređenje sportskih sadržaja. Oblik građevinske parcele, kao i vanjski upolivi (pješački tokovi, struktura izgradnje itd.) diktiraju osnovne funkcionalne postavke:

- longitudinalnost objekta uz formiranje pješačkih promena (Korzo) u nastavku postojećih prometnih tokova,
- naglašavanje rasta nadzemne strukture prema istoku, pored stvaranja prostorne dinamike formira se vizuelnost i čitljivost objekta iz šireg rakursa i
- zaštita prostornih karakteristika područja, a prvenstveno glede ekologije i funkcionalnosti.

Iz navedenog proizlazi i predložena namjena koja minimalno zahvaća u volumen prostora, ali ima i snažan upliv u način i vrstu korištenja njegovog susjedstva.

Da bi međutjecaj susjednih sadržaja bio optimalan, potrebno je:

- izgradnju objekta i njegovo opremanje realizirati na način da nikakvom aktivnošću ne umanju nivo stanja življenja postojećih korisnika prostora,
- korištenje objekata prilagoditi povećanju kvalitete i standarda rada i stanovanja postojećih korisnika prostora i
- izgradnju prilagoditi formiranju prostornih i tehnoloških cjelina.

Objekt je zamišljen kao niz isprepletenih sadržaja koji se mogu grupirati u tri osnovne skupine: poslovni prostor, trgovački prostor i hotel. Njihovo preplitanje i sazimanje uvjetovano je međusobnim interesima, što se nadopunjuje vrlo povoljnim prometnim i tehnološkim vezama.

Glede prometa omogućen je pristup sa:

- ceste GMP 105,
- Radničke ulice za lokalno stanovništvo i interventna i opskrbna vozila, kao i izlaz na Ul. Janka Polića Kamova,
- budućeg (a i sadašnjeg) željezničkog kolodvora »Sušak«,

- pješačkih prometnica koje su nastavak postojećih pješačkih pravaca,

- eventualnog helidroma u sklopu PTC-a što će se definirati nakon izrade lokacijske dokumentacije, a boljom organizacijom javnog gradskog prijevoza moguće je ostvariti bolju povezanost svih navedenih prometnih punktova u korist PTC-a i njegovih korisnika.

Dobra povezanost ostvaruje se izgradnjom odgovarajuće infrastrukture (kolnih i pješačkih prometnica, telekomunikacijske mreže i drugo) koja daje posebnu kvalitetu PTC-u kao i intelektualnoj strukturi grada u namjeni trgovanja.

Poseban naglasak je na potrebi ostvarenja neposredne veze prema gradskoj i interregionalnoj mreži cesta što se omogućava izgradnjom ceste GMP 105.

Sve navedene okolnosti lokalitetu daju vrlo visok stupanj opremljenosti, koji će sigurno utjecati i na kvalitetu usluge.

Visina objekata determinirana je postojećom izgradnjom uz naglašeni sklop objekata na istočnoj strani čija visina treba preuzeti diskretnu dominaciju volumena u prostoru. Vizuelnost objekta potrebno je postići strukturom i teksturom gradnje, bojom i vrstom materijala, a manjim dijelom volumenom.

Stoga je i predviđena relativno niska izgradnja koja u naravi tvori početak poslovno-trgovačkog kompleksa koji

će se neumitno formirati i istočnom nastavu (područje poduzeća »Vulkan«).

6. PROMET

Analiza stanja

Postojeće gradske prometnice J.P. Kamova i Radnička relevantne za povezivanje PTC-a nisu adekvatne, jer su iste opterećene gradskim i tranzitnim prometom. Povećanje prometa na istima nije poželjno, obzirom da se na iste neposredno vežu stambene zgrade, te su opterećene parkiranjem vozila i linijama javnog prijevoza putnika.

Izrazita atraktivnost PTC-a zahtijeva kvalitetnu prometnu povezanost visokog standarda, koju je moguće postići izgradnjom novih prometnica, a stambene ulice ostavi isključivo za promet naselja. Na raspolaganju nam stoji u Prostornom planu novoplanirana gradska magistralna prometnica GMP-105 – Brajdica – tunel Pećine – Draga i spoj za Kostrenu, koju je potrebno izgraditi i PTC vezati na istu. U toku javne rasprave o PUP-u PTC-a stav građana je, da se na postojeće prometnice ne može primarno vezivati lokacija već da se ta veza ostvari na novu prometnicu. Prostorne i prometne analize su također pokazale da je novu prometnicu nužno izgraditi paralelno sa izgradnjom sadržaja PTC-a.

Izgradnjom ove prometnice bitno se:

- poboljšavaju prometni uvjeti, veća protočnost, kvalitetno povezivanje PTC-a i novih sadržaja na Delti i Brajdici, rasterećenje gradskih ulica do 60%, bolje funkcioniranje javnog prijevoza putnika,

- poboljšavaju ekološki uvjeti, smanjenje buke i zagađenje zraka ispušnim plinovima, povećanje sigurnosti prometa

- otvara prostorna mogućnost rekonstrukcije, prenamjene i izgradnje novih centralnih sadržaja na Brajdici i Delti, te njihovo kvalitetno povezivanje na vangradsku i gradsku prometnu mrežu.

Isto tako ova lokacija zahtijeva kvalitetu organiziranosti i vođenja javnog prijevoza putnika, pješaka, te odnos prema ostalim prometnim terminalima kao i prostoru za parkiranje vozila.

Prometna rješenja

Prijedlogom PUP-a za PTC utvrđeno je da se glavna cestovna mreža ostvari na novu gradsku prometnicu GMP-105 – Brajdica – Pećine – Čvor Orehovica. Time promptno lokacija kvalitetno vezuje prema centru grada i na autocestu prema Zagrebu i Trstu.

Druga sekundarna veza otvorit će se priključkom na Radničku ulicu za povezivanje sa naseljima na Sušaku i služit će se za interventni promet.

Povezivanje na GMP – 105 zahtijeva njenu izgradnju u funkcionalnoj cjelini od Orehovice do Brajdice po trasi iz prostornog plana varijanta I. ili dijelom korištenjem postojećih ulica na Vežici i izgradnjom nove ceste od Podvežice do Brajdice.

Varijanta II. (vidi grafički prilog).

Izgradnjom po jednoj i drugoj varijanti omogućuje se povezivanje Kostrene na GMP – 105.

Po varijanti I. predviđa se (vidi grafički prilog):

- rekonstrukcija postojeće ceste Orehovica – Vežica,
- izgradnja nove ceste (dvotračno) na trasi zaobilaznice i spojne ceste Vežica – Draga – Brajdica u I. fazi od ulice 13. divizije ili privremenom cestom na Brajdicu.
- spoj Kostrene od Vrha Martinšćice do Žurkova.

Po II. varijanti predviđeno je (vidi grafički prilog):

- rekonstrukcija postojeće ceste Orehovica – Vežica i spoj na ulicu Z. Kučića,

- izgradnja nove tunelske veze od Podvežice do Brajdice i spoj na ulicu 13. divizije ili privremena cesta na Brajdicu.

- spoj Kostrene direktnim prelaskom Uvale Martinšćice od ulice E. Kvaternika do Žurkova izgradnjom vija-duktu.

Procjena ukupne investicije Orehovica – Brajdica vezana za lokaciju PTC-a iznosi:

- po varijanti I. 38.279.000 DEM

- po varijanti II. 27.738.000 DEM

Spoj Kostrene na Orehovicu i Kvaternikovu ulicu ne treba vezivati uz investiciju PTC-a jer se smatra zahvatom višeg reda od interesa za Županiju i Republiku.

Neophodno je napomenuti da je izgradnja zaobilazne autoceste istočnog dijela grada od Hrstenice do Sv. Kuzma sa spojem na J.T.C. kod Bakra osnovni preduvjet iznesenih prometnih rješenja, što je u skladu s utvrđenim programom izgradnje cesta J.P. »Hrvatske ceste«.

Izgradnjom nove prometnice GMP- 105 Orehovica – Brajdica i priključenje PTC na istu dugoročno rješava niz prometnih problema u gradu i omogućava realizaciju velikog broja novih lokacija na Sušaku a posebno Brajdici i Delti.

7. ORIJENTACIONI TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju te izgradnju komunalnih objekata i uređaja.

Ovo ekonomsko obrazloženje ima za cilj prikaz osnovnih parametara planiranog ulaganja u pripremu i opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju poslovno-trgovačkog centra.

Izvori financiranja za realizaciju opremanja zemljišta mogu se tražiti od više nosioca, ali se posebno naglašava da je investitor dužan osigurati sredstva za realizaciju i pripreme građevinskog zemljišta i opremanja komunalnim objektima i uređajima bez čega PTC ne bi mogao funkcionirati.

Troškovi pripreme građevinskog zemljišta procijenjeni su na osnovi važećih propisa (Zakon o građevinskom zemljištu – »Narodne novine« 48/88, 16/90 i 53/90) i Odluke o građevinskom zemljištu (»Službene novine« 19/83, 21/88, 33/88 i 11/90).

Troškovi opremanja građevinskog zemljišta komunalnim objektima zajedničke i individualne komunalne potrošnje procijenjeni su temeljem idejnih rješenja prometnica, vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, opskrbe plinom i TT mreže.

Ukupni troškovi uređenja iznose 74.860.992 DEM za izgradnju PTC-a na građevinskoj parceli površine 33.956 m², a planirane bruto površine objekta do 60.000 m².

7.1. Priprema građevinskog zemljišta

Cijena zemljišta procijenjena je prema trenutno utvrđenim prometnim vrijednostima zemljišta po k.o. od Uprave društvenih prihoda.

	Iznos u DEM
7.1.1. Vrijednost zemljišta (33.956 m ²)	1.426.152
7.1.2. Naknada za objekte	
a) stambeni objekti – 974 m ²	1.371.200
b) gospodarski objekti 9.071 m ²	5.348.100
7.1.3. Rušenje objekata	45.000
7.1.4. Prelaganje komunalne infrastrukture (vodoopskrba i odvodnja)	299.880

7.1.5. Izrada urbanističke dokumentacije	30.000	
7.1.6. Ostali troškovi (imovinsko-pravni odnosi izrada par. elaborata)	160.000	
Ukupno troškovi pripreme	8.680.332.	
7.2. Troškovi opremanja građevinskog zemljišta komunalnim objektima i uređajima		
7.2.1. Troškovi opremanja primarnim komunalnim objektima		
7.2.1.1. Prometnice Varijanta II. prema prijedlogu za izmjenu PPOR-a Orehovica – Brajdica		

dionica	jed. mjere	DEM
Orehovica – PTC		
Orehovica – Vežica (do ul. Z. Kučica)	950 m	1.200.000
Podvežica – PTC (tuneli 372+170)	1150 m	11.000.000
spoj na Kvaternikovu	450 m	2.040.000
Ukupno Orehovica – PTC	2500 m	14.240.000
PTC – Brajdica (tunel 533) privremeni spoj na ul. 13. divizije	1430 m	13.498.000
Ukupno Orehovica – Brajdica	3903 m	27.738.000

Napomena: Ukoliko se ne usvoji vezivanje na ul. 13. divizije, ovome treba dodati privremeni priključak preko Brajdice za koji nema podataka jer nije istražen.

7.2.1.2. Vodoopskrba		
– primarni cjevovod (R)	1300 m	708.500
– glavni sek. cjevovod (R)	300 m	146.700
ukupno vodoopskrba		855.200

7.2.1.3. Odvodnja		
– sek. kolek. mreža	1800 m	699.360
ukupno odvodnja		699.360

7.2.1.4. Elektroopskrba		
– TS 110/10(20) kv	DEM 27.000.000	27.000.000
– 110 kV kabel. vod	DEM 5.372.000	2,8 km 5.372.000
ukupno elektroopskrba	DEM 32.372.000	32.372.000
planskoučesceinvestitoraPTC-a15%		4.855.800

7.2.1.5. Telekomunikacijska mreža		
– izgradnja tt kanala Radničkom ul.	190 m	85.330
– izgradnja tt kanala J.P.Kamovom	665 m	166.690
ukupno tt mreža		252.020
Sveukupno troškovi opremanja primarnim kom. objektima		61.916.580 34.400.380

7.3. Troškovi opremanja objektima zajedničke i individualne komunalne potrošnje

A/ Objekti zajedničke komunalne potrošnje	m2	DEM
Prometnice – pothodnik	400	1.000.000
– rekonstrukcija raskrižja	390	39.780
– izgradnja pristupne prometnice	1470	191.100
Javna rasvjeta		12.000

Ukupno A 1.242.880

B/ Objekti individualne kom. potrošnje	Jed.mj.	DEM
Vodoopskrba		
– vodosprema	600 m3	200.000
– sek. cjevovod	380 m	148.580
– cjev.do protupož.vodospreme	250 m	104.750
– požarni prsten	1100 m	430.100
ukupno		883.430
Odvodnja		
– izgradnja sabirno kol.mreže	400 m	230.800
	600 m	301.200
ukupno		532.000

Elektroopskrba		
– TS 10/20/04 kv – 10 kom.		1.340.000
– kabel podzemni	1,5 km	129.000
ukupno		1.469.000

Plinoopskrba		
– rekon. postoj. pl. mreže		60.000
Telekomunikacijska mreža		
– izgradnja tt kanal. unutar zone	440 m	76.770

Ukupno B 3.021.200

Sveukupno troškovi opremanja objektima zajedničke i individualne kom. potrošnje 4.264.080

TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Rekapitulacija ukupnih troškova izrade
Troškovi uređenja građevinskog zemljišta – rekapitulacija

Troškovi pripreme	8.680.332 DEM	12%
Troškovi opremanja		
– primarni objekti	61.916.580 DEM	82%
– objekti zaj. i ind. kom. potrošnje	4.264.080 DEM	6%
Sveukupno troškovi uređenja građevinskog zemljišta	74.860.992 DEM	100%

Rekapitulacija troškova koji se odnose na investiciju PTC – RIJEKA

Troškovi pripreme	8.680.332 DEM	18%
Troškovi opremanja		
– primarni objekti	34.400.380 DEM	73%
– objekti zaj. i ind. kom. potrošnje	4.264.080 DEM	9%

SVEUKUPNO TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ZA PTC – RIJEKA 47.344.792 DEM 100%

8. ODREDBE ZA PROVOĐENJE IZGRADNJE OBJEKATA

1. Tunel od Šetališta XIII divizije do PTC-a izvesti do početka radova na PTC-u (barem u gruboj fazi), kako bi odvoz iskopa s PTC išao kroz njega, a ne ulicama grada.
2. Iskope i grube građevinske radove, tijekom kojih se

javlja jača buka, prašina i prljavština, izvesti u I fazi radova i u što kraćem vremenu (maksimalno 6 mjeseci).

3. Prometnicu GMP 105 obavezno predvidjeti za mogućnost vođenja javnog gradskog prometa.

48.

Na osnovu odredbe članka Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora («Narodne novine», broj 34/80, 16/86, 18/89, 34/81 i 49/92) i odredbe članka 8 i 38 Odluke o privremenom ustroju i načinu rada Gradskog vijeća Grada Rijeke i drugih tijela grada, Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 20. rujna 1993. godine, donijelo je

ODLUKU

o urbanističkom projektu »Pod Koludricu«

Članak 1.

Donosi se odluka o Urbanističkom projektu »Pod Koludricu« (u daljnjem tekstu: Odluka).

Granica zahvata plana opisana je u posebnom prilogu kao sastavnom dijelu ove Odluke.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je Provedbeni urbanistički plan koji sadrži sljedeće tekstualne i grafičke priloge:

1. SADRŽAJ TEKSTUALNOG OBRAZLOŽENJA

A/ GRANICE ZAHVATA

1. Položaj u prostoru
2. Opis granica zahvata plana

B/ OCJENA MOGUĆNOSTI UREĐENJA PROSTORA

1. Podaci iz planova višeg reda
2. Stanje u prostoru
3. Ocjena mogućnosti uređenja prostora

C/ IDEJNO URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

1. Planirano detaljno uređenje prostora
2. Osnove tehničkog rješenja
3. Orijentacijski troškovi ostvarenja plana
4. Etapno ostvarenje plana

D/ ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Opće odredbe
2. Uvjeti uređenja prostora
3. Zajedničke odredbe

II. GRAFIČKI PRILOG

MJERILO

1. Opća situacija 1:1000
2. Topografsko katastarski plan (granica obuhvata plana) 1:1000
- 2.a. Topografsko katastarski plan (postojeće stanje) 1:1000
3. Postojeće stanje (namjena prostora) 1:1000
4. Postojeće stanje infrastrukture – vodoopskrba, kanalizacija, plinovod 1:1000
5. Plan detaljne namjene površina 1:1000
6. Objekti predviđeni za rušenje 1:1000

7. Raspored objekata – situacija 1: 500
8. Urbanističko tehnički uvjeti 1:1000
- 8.a. Urbanističko tehnički uvjeti 2 1: 500
- 8.b. Plan parcela 1:1000
9. Raspored objekata (plan površina) situacija 1:500
10. Shema prometa 1:1000
11. Uzdužni profil pristupne ceste 1:200 1:100
12. Idejno rješenje ceste, vodovoda, plinovoda i odvodnje 1:500
13. Električna – glavni razvod i rasvjeta 1:500
14. Telefonija 1:500

IDEJNA RJEŠENJA OBJEKATA

A/ Servisna radiona s katnim spremištem čamaca

15. Tlocrt prizemlja i I. kata 1:200
16. Tlocrt II. i III. kata 1:200
17. Južna fasada-poprečni presjek 1:200
18. Tlocrt IV. kata i terase 1:200

B/ Ugostiteljsko trgovački objekt

19. Tlocrt – kota + 4,00/+2,50 1:200
20. Tlocrt – kota + 7,60 1:200
21. Tlocrt – kota + 11,20 1:200
22. Tlocrt – kota + 14,80 1:200
23. Presjek A-A 1:200
24. Fasade 1:200
25. Idejno rješenje obale 1:500
26. Presjek obale 1:100
27. Presjek lukobrana 1:100
28. Navoz 1:100

Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke, kao i urbanističko obrazloženje, koje je njen sastavni dio, ovjereni su pečatom i potpisom predsjednika Gradskog vijeća grada Rijeke.

Članak 4.

Tekstualni dio ove Odluke s urbanističkim obrazloženjem objavit će se u »Službenim novinama«. Na dan objavljivanja izvesti će se grafički prilozi plana na oglasnim pločama grada Rijeke.

Članak 5.

Plan se čuva u arhivi Ureda Poglavarstva grada Rijeke, te u dokumentaciji prostora Zavoda za razvoj, prostorno planiranje i zaštitu čovjekova okoliša u Rijeci i Sekretarijatu za građevinarstvo i urbanizam.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu tridesetog dana nakon objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa:011-02/93-81/03
Rijeka, 20. rujna 1993.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

Predsjednik
Gradskog vijeća
Teodor Antić, v. r.

GRANICA ZAHVATA PLANA

Na zapadnoj strani granica počinje od mora i obuhvaća k.č. 4243/2, 4259/2, 4259/1, 4261/7, 4258/1 (istočnim rubom granice zahvata UPR Bazena na Kantridi), te u nastavku obuhvaća k.č. 4260/3, 4267/2, 4267/1, 4265, te ide istočnim rubom k.č. 4264 i 4263 do mora, a sve u ko. Zemet.

Prijedlogom Urbanističkog projekta granica zahvata plana korigira se u detalju u istočnom dijelu uz more, kako bi se u cijelosti definirala predložena sportska lučica i priključak obalnog šetališta na kompleks objekta.

Granica zahvata plana prikazana je na topografsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000 u grafičkom prilogu broj 2.

URBANISTIČKO OBRAZLOŽENJE

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom »Pod Koludricu« nalazi se na Kantridi, zapadnoj gradskoj četvrti Rijeke. Smješten je između kompleksa nogometnog stadiona, to jest sportske lučice »Kantrida« na istoku i kompleksa bazena na zapadu.

Zauzima dio priobalnog pojasa ispod istarske ulice (gradske magistralne prometnice), u površini od cca 2.60 ha. Kontaktne zone definirane su bilo postojećom izgradnjom, bilo urbanističkim planovima (Urbanistički projekt bazena na Kantridi i Urbanistički projekt SRC stadion Kantrida).

Prostor je također definiran u prometnom smislu postojećim prometnicama.

Odlukom o izradi Urbanističkog projekta »Pod Koludricu« koju je SO Rijeka donijela 11.6.1992. g., definirani su sljedeći ciljevi izrade plana:

- uskladiti planirane komercijalne djelatnosti na istočnom dijelu zahvata, sa funkcijom kupališta na zapadnom dijelu zahvata plana,
- površinu komercijalnih djelatnosti suziti u korist kupališta
- prostor između komercijalnih sadržaja i Vile Nora predvidjeti za kupalište
- mjerama zaštite omogućiti korištenje kupališta i ostalog prostora
- planirati kontinuirani obalni put.

Prosto u obuhvatu plana je većim dijelom korišten od strane brodogradilišta »Kantrida«. Ostale dijelove prostora karakterizira nedefinirana namjena, osim jedne parcele individualnog stambenog objekta i dijelom kupališnog prostora sa naznakama moguće organizacije i strukture površina.

Osim individualnog stambenog objekta i manjeg ugostiteljskog objekta uz plažu, svi se ostali objekti nalaze u sklopu zone brodogradilišta. To su najvećim dijelom hale i nadstrešnice sa malom građevinskom vrijednošću, te su uglavnom ovim prijedlogom plana predviđene za rušenje.

Koncept prijedloga urbanističkog projekta baziran je na zadržavanju postojećih namjena u prostoru (i korisnika) uz njihovo oplemenjivanje kroz uvođenje novih sadržaja i podizanje kvalitete postojećih, više kriterije zaštite okoline, te prilagođavanje standardima i potrebama potencijalnih korisnika šireg rekreacijsko-zabavnog obalnog pojasa.

Cijeli program, iako uvodi nove sadržaje, treba rezultirati ublaživanjem opterećenja prostora primjenom strožih mjera zaštite, režima korištenja prostora, te poboljšanjem prometnih elemenata.

Novodefiniranom namjenom površina izvršena je prenamjena najužeg obalnog pojasa na način da je na najveći dio obale omogućen javni pristup, te da se veći dio obale

namijenio kupanju i rekreaciji. Također je i dio zone brodogradilišta namijenjen javnim i rekreacijskim sadržajima.

Nautičkom centru, to jest njegovom servisno-proizvodnom dijelu, ostavljen je samo najnužniji dio obale za potrebe manipulacije plovilima.

U namjeni mora izvršeno je dijeljenje na kupališni dio akvatorija i dio akvatorija lučice i nautičkog centra, uz zadržavanje zaštitnog pojasa između te dvije funkcije.

Zadržan je postojeći pristup i priključak na gradsku prometnu mrežu, uz uvođenje novog elementa – kolnog priključka na krov objekta – parkiralište sa gornje ceste. Izvršeno je separiranje javnih i internih sadržaja nautičkog centra, uz lociranje javnih sadržaja na najatraktivnijim lokacijama u središtu pješačkih tokova.

U organizaciji kupališno-rekreacijskih površina planirano je nasipavanje mora u racionalnom obimu u odnosu na dubine, a u funkciji povećanja kapaciteta i poboljšanja kvalitete kupališnih površina pridobivanjem šljunčanih plaža. Planirana trasa obalnog šetališta razdvaja čisto kupališne od rekreacijskih površina u funkciji plaže sa pratećim ugostiteljskim, rekreacijskim i sanitarnim sadržajima.

Osim prometnih površina, kopneni dio struktura se na površine namijenjene nautičkom centru, kupališno-rekreacijskim površinama te javnim zelenim površinama.

Sam nautički centar dijeli se na:

- servisno proizvodni dio koji uključuje objekte i otvorene površine u funkciji servisiranja, opremanja i izgradnje novih turističkih plovila, manipulacije i spremanja plovila izvan sezone, te specijalizirane servise
- ugostiteljsko trgovački dio namijenjen izgradnji objekata sa ugostiteljskim i specijaliziranim trgovačkim sadržajima i sadržajima vezanim na lučicu kao nadopuna ponude nautičkog centra, ali i kao atraktivni punkt uz obalno šetalište.

- sportsko rekreacijski dio koji uključuje prostor za planiranu izgradnju dva tenis igrališta

- lučicu planiranu kao zaštitu akvatorija nautičkog centra, za privremeni privez korisnika usluga nautičkog centra, za privez posjetitelja ugostiteljsko-trgovačkog punkta, te za smještaj sportskih i rekreacijskih plovila za iznajmljivanje.

Kupališno rekreacijski pojas podijeljen je na:

- kupališne površine (bez izgradnje)
- sunčališno rekreacijske površine gdje je osim uređenja sunčališta i ostalih slobodnih površina u funkciji kupališta planirano i uređenje dječjeg igrališta, adaptacija postojećeg ugostiteljskog objekta, izgradnja plažnog objekta sa ugostiteljskim sadržajima, sanitarijama i iznajmljivanjem rekvizita za plažu, te mogućnost postave platnenih kabina i tuševa.

49.

Na temelju članka 21. Statuta Fonda u komunalno-stambenoj djelatnosti, Upravni odbor Fonda, na 57. sjednici održanoj dana 27. rujna 1993. godine razmatrao je prijedlog za utvrđivanje novih polaznih veličina vrijednosti i kvalitete stana od 01. listopada 1993. godine i nakon provedene rasprave donio sljedeću

ODLUKU

o utvrđivanju polaznih veličina vrijednosti i kvalitete stana

1. Utvrđuju se i objavljuju sljedeće polazne veličine

vrijednosti i kvalitete stana od 01. listopada 1993. godine, kako slijedi:

1.1. Prosječni troškovi građenja kvadratnog metra stana prema zadnjem podatku Ministarstva graditeljstva i zaštite okoliša iznose 1.500.000 HRD/m² (»Narodne novine« broj 64/93).

1.2. Ukupna sredstva stanarine za društvene stanove utvrđuju se od 01. listopada 1993. godine u iznosu 1.871.752.471 HRD mjesečno.

1.3. Ukupna vrijednost i kvaliteta stanova na području Općine Rijeka iznosi:

1.332.849,45 m² x 1.500.000 HRD x 0,90 = 1.799.346.757.500 HRD.

1.4. Postotak od vrijednosti i kvalitete stana – kao odnos ukupnih sredstava stanarine prema ukupnoj vrijednosti i kvaliteti stanova

$$p = \frac{\text{ukupna vrijednost stanarine društvenih stanova}}{\text{ukupna vrijednost i kvaliteta stana}} \times 100$$

iznosi od 01. listopada 1993. godine 0,104024.

1.5. U odnosu na sadašnju prosječnu stanarinu povećanje iznosi 28,1%.

Prosječna stanarina iznosi 1.404,32 HRD/m².

Klasa:003-08/93-01/57.

Ur.broj: 2170-66/93-05/5.

FOND U KOMUNALNO-STAMBENOJ DJELATNOSTI

Predsjednik
Vladimir Čekada, v. r.