



Primorsko - goranska županija
Općina Čavle



Prijedlog plana za javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
„CENTAR ČAVLE“**

Veljača, 2025.

Pravna osnova

Postupak izrade Izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Izrada Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Centar Čavle" (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena I dopuna Urbanističkog plana uređenja "Centar Čavle" (Službene novine Općine Čavle broj 10/2024) (dalje u tekstu: Odluka o izradi).

U skladu s člankom 86., stavak 3. Zakona pribavljeno je Mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije KLASA: 351-01/23-04/84, URBROJ: 2170-03-08/2-23-3, od 30. studenog 2023. god. Navedenim Mišljenjem propisano je da za izmjene i dopune Plana iz članka 1. ove Odluke ne bi bilo potrebno provesti postupak ocjene, niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

Razlozi izrade i donošenja

Razlozi za izradu Plana su:

- usklađenje s važećim Prostornim planom uređenja Općine Čavle,
- revidiranje granica zone gospodarske namjene – poslovna pretežito uslužna (K1) te definiranje odredbi za provedbu unutar iste,
- revidiranje prometne mreže (uključivo pješačke puteve i trgove) radi omogućavanja provedbe planiranih projekata te usklađenja sa stvarnim stanjem u prostoru,
- revidiranje zelenih površina i mogućnosti prenamjene istih,
- izmjena odredbi za provedbu u dijelovima kojima će se omogućiti provedba prethodno opisanih razloga te u dijelu u kojem su se u dosadašnjoj provedbi pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovodive.

Uz razloge izmjena i dopuna Plana utvrđenih Odlukom o izradi, provesti će se postupak transformacije Plana kao proces prelaska Plana iz analognog u digitalni oblik sa svojstvima I sadržajima pridruženim sukladno Pravilniku.

Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

U sljedećoj tablici daje se pregled tijela koja su dostavili svoje zahtjeve:

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Centar Čavle" (Službene novine Općine Čavle broj 10/2024)	
R.br	Naziv tijela/pravne osobe
1.	HEP d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, Ulica V. C. Emina 2, Rijeka
2.	Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM, Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, Zagreb
3.	Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijских poslova Rijeka
4.	Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju Rijeka, Dolac 14, Rijeka
5.	Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine

HEP d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, dostavlja zahtjeve koje je potrebno ugraditi u Odredbe za provedbu.

Traženo je ugrađeno pod naslovom 2.3.2. Elektroenergetika

Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM, dostavlja zahtjeve i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.

Traženo je ugrađeno pod naslovom 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, dostavlja zahtjeve vezano za mjere zaštite od požara koje je potrebno ugraditi u Odredbe za provedbu.

Traženo je ugrađeno pod naslovom 3.2.3. Područja posebnih ograničenja, članak 64.

Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju Rijeka, dostavlja zahtjeve u kojima navodi da je trasu cjevovoda određenog projektnom dokumentacijom „Proširenje sustava distribucije, prikupljanja i odvodnje otpadnih voda za područje anglomeracije Rijeka“ potrebno ugraditi u Plan te tekst koji je potrebno uvrstiti u Odredbe za provedbu. Također, dostavlja popis propisa kojih se potrebno pridržavati prilikom izrade Plana.

Traženo je ugrađeno pod naslovom 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, dostavlja planske smjernice i propisane dokumente koje je potrebno poštivati prilikom izrade Plana, a sa aspekta korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Nadalje, navodi podatke koje su im Općine dužne dostaviti prilikom izrade prostornih planova.

Traženo se ne razmatra jer je građevinsko područje određeno Prostornim planom uređenja Općine Čavle te se UPU-om niti njegovim izmjenama i dopunama isti ne može proširivati niti korigirati.

Obrazloženje transformacije

U skladu sa Zakonom izvršena je transformacija postojećih planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

U postupku transformacije nisu mijenjana stručna rješenja određena grafičkim i tekstualnim (provedbene odredbe) dijelom važećeg Urbanističkog plana uređenja "Centar Čavle", već su ista prilagođena temama propisanim Pravilnikom.

3.1.1. Prilikom transformacije sadržaja i planskih rješenja iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina važećeg Urbanističkog plana uređenja "Centar Čavle" sadržaji Pravilnika pridruženi su na sljedeći način:

Stambena namjena (S1 i S2)

Površine stambene namjene podijeljene su na:

A. površine za čisto stanovanje (S1) – površine u kojima je moguća gradnja isključivo građevina homogene stambene namjene;

Člankom 10. navedena je dodatna podpodjela područja čistog stanovanja (S1) na površine S1-1- i S1-2. Za navedene površine u Odredbama važećeg UPU-a nisu određeni specifični uvjeti gradnje niti je pojašnjen razlog navedene podpodjele.

U kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina važećeg UPU-a prikazana je jedna površina oznake S1-2, dok u legendi navedenog kartografskog prikaza nije dano pojašnjenje navedene oznake.

U kartografskom prikazu 4.A. Način i uvjeti gradnje – način gradnje navedena površina označena je oznakom S, za koju također u legendi navedenog kartografskog prikaza nije dano pojašnjenje navedene oznake.

Obzirom da je iz članka 10. vidljivo da se radi o podpodjeli površine za čisto stanovanje navedena površina određena je kao i sve ostale površine za čisto stanovanje.

Obzirom da se radi o potpuno izgrađenom području na kojem je postojeća tipologija izgradnje: samostojeće građevine, određeno je pravilo provedbe unutar kojeg je moguća gradnja samo samostojećih građevina.

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "CENTAR ČAVLE"

Površinama namjene oznake S1 pridružena je Stambena namjena (S2) (kod teme: KN-1-1-5002), s tim da je u pravilu provedbe određenim za ove površine (S2-1) određeno dodatno ograničenje: isključena je mogućnost gradnje dječjih vrtića i ambulante te su sekundarne namjene ograničene na smještaj unutar osnovnih građevina.

B. površine za stanovanje sa poslovnim prostorom (S2) - površine u kojima je uz stanovanje dozvoljena gradnja poslovnih i pratećih sadržaja u opsegu do 15% GBP-a ili najviše 60m². Poslovni i prateći sadržaji grade se isključivo unutar građevina, a samo za infrastrukturne i komunalne građevine dozvoljen je smještaj u samostojećim građevinama.

Površinama namjene oznake S2 pridružena je Stambena namjena (S3) (kod teme: KN-1-1-5003), s tim da je u pravilu provedbe određenim za ove površine (S3-1) određeno dodatno ograničenje: isključena je mogućnost gradnje dječjih vrtića i ambulante te su sekundarne namjene ograničene na smještaj unutar osnovnih građevina.

Mješovita namjena (M1)

Na površinama mješovite namjene M1 planirana je gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina. Poslovne sadržaje moguće je planirati u opsegu do 30% GBP-a, ali ne više od 120m².

Površinama namjene oznake M1 pridružena je Stambena namjena (S3) (kod teme: KN-1-1-5003), s tim da je u pravilu provedbe određenim za ove površine (S3-2) određeno dodatno ograničenje: isključena je mogućnost gradnje dječjih vrtića i ambulante te su sekundarne namjene ograničene na smještaj unutar osnovnih građevina.

Mješovita namjena (M2)

Na površinama mješovite namjene M2 planirana je gradnja stambeno-poslovnih i čistih poslovnih građevina. U stambeno – poslovnim građevinama, poslovne sadržaje moguće je planirati u opsegu do 30% GBP-a, ali ne više od 120m².

Površinama namjene oznake M2 pridružena je Stambena namjena (M3) (kod teme: KN-1-1-5053).

Javne i društvene djelatnosti (D)

Površine javne i društvene namjene podijeljene su na:

- A. kulturni dom i prateći centralni sadržaji (D1-1)
- B. upravna namjena (D1-2)
- C. zdravstvena namjena (D3)
- D. predškolska namjena (D4)
- E. školska namjena (D5)

Površine javne i društvene namjene razgraničene su važećim planom sukladno stvarnoj namjeni korištenja.

Prilikom transformacije površini označenoj oznakom D1-2 (upravna namjena) pridružena je Javna i društvena namjena - kulturna (D7) (kod teme: KN-1-1-5107), kao namjena koja se planira za tu površinu.

Ostalim površinama javne i društvene namjene pridružene su teme kako slijedi:

- A. kulturni dom i prateći centralni sadržaji: Javna i društvena namjena - kulturna (D7) (kod teme: KN-1-1-5107);
- B. zdravstvena namjena (D3): Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3) (kod teme: KN-1-1-5103);
- C. predškolska namjena (D4): Javna i društvena namjena - predškolska (D4) (kod teme: KN-1-1-5104);
- D. školska namjena (D5): Javna i društvena namjena – osnovnoškolska i srednjoškolska (D5) (kod teme: KN-1-1-5105).

Gospodarska namjena – poslovna, pretežito uslužna (K1)

Površinama gospodarske namjene – poslovne, pretežito uslužne pridružena je Poslovna namjena - uslužna (K1) (kod teme: KN-1-1-5261).

Ugostiteljsko turistička namjena - HOTEL (T1)

Površinama ugostiteljsko turističke namjene - hotel pridružena je Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1) (kod teme: KN-1-1-5401).

Sportsko-rekreacijska namjena (R2)

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R2) planirana je gradnja i uređenje otvorenih, natkrivenih i zatvorenih sportsko rekreacijskih igrališta, površina i građevina koji mogu sadržavati: sportske građevine, otvorene bazene te otvorena sportska igrališta. Obzirom da Općina Čavle nema namjeru gradnje sportskih dvorana ovoj površini pridružena je Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) (kod teme: KN-1-1-5603).

Javne zelene površine razgraničene su na: javni park (Z1) i odmorište, vrt (Z3).

Obzirom na način korištenja označenih površina, prilikom transformacije navedene javne zelene površine razgraničene su na način da je kao Javna zelena površina-park/perivoj (Z1) (kod teme: KN-1-1-5701) označen postojeći park istočno od osnovne škole. Preostalim površinama označenim kao odmorište, vrt, a obzirom na planirani način korištenja i mogućnosti uređenja pridružena je namjena Zaštitne zelene površine (Z5)(kod teme: KN-1-1-5705).

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava nisu posebno razgraničene. Prilikom transformacije kao površine infrastrukturnih sustava razgraničene su samo trafostanice te im je pridružena Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7) (kod teme: KN-1-1-5907).

Prometne površine su važećim Planom razvrstane kao:

- A. Glavna mjesna cesta (GMC)
- B. Sabirna ulica (SU)
- C. Ostale ulice (OU)
- D. Kolno-pješački prilazi (KPP)
- E. Pješačke površine
- F. Javno parkiralište

Prilikom transformacije za Glavne mjesne, sabirne i ostale ulice pridružen je kod teme za Prometne površine (KN-1-1-5950), za kolno-pješačke prilaze i pješačke površine pridružen je kod teme za Kolno-pješačke površine (KN-1-1-5951) te za javna parkirališta kod teme za Parkirališne površine (Pp) (KN-1-1-5954).

Unutar obuhvata plana na nekoliko lokacija simbolom su određene pozicije u prostoru za smještaj dječjeg igrališta, dodatno razgraničenih prema uzrastu djece. Pravilnikom se površine dječjih igrališta omogućavaju unutar Z1 i Z5 zona, bez posebnog označavanja.

Prikaz izmjena i dopuna

Izmjene i dopune prema razlozima iz Odluke o izradi Plana

- ✓ revidiranje granica zone gospodarske namjene – poslovna pretežito uslužna (K1) te definiranje odredbi za provedbu unutar iste:



Slika 1. Granica zone poslovne namjene revidirana je sukladno imovinsko pravnim odnosima: K1 površina planirana je za gradnju poslovnog centra, a preostala površina planirana je za uređenje trga s javnom garažom u podzemnim etažama



Slika 2. i 3. Novoformirane zone poslovne namjene unutar naselja



Slika 4.



Slika 5.

Slika 4. i 5. Novoformirane površine za gradnju pretežito poslovne namjene

- ✓ revidiranje prometne mreže (uključivo pješačke puteve i trgove) radi omogućavanja provedbe planiranih projekata te usklađenja sa stvarnim stanjem u prostoru

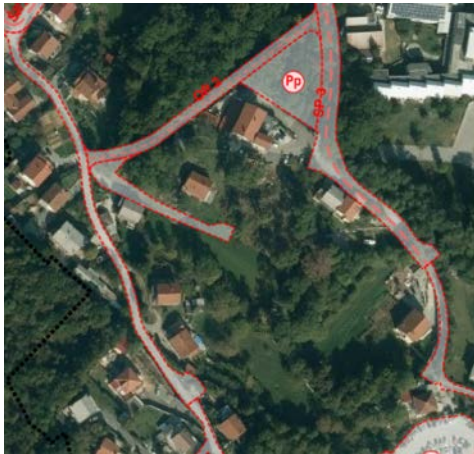


Slika 6.



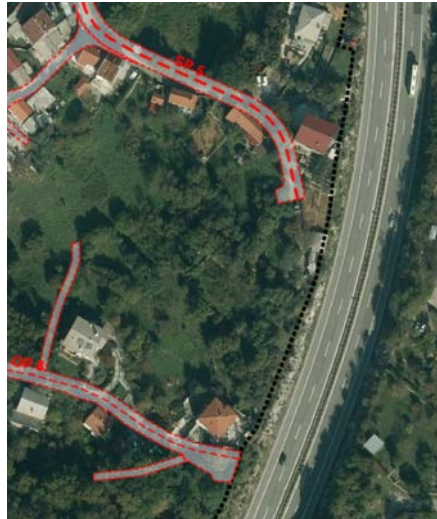
Slika 7.

Ucrtane su prometnice uz osnovnu školu (slika 6.) i uz ambulantu (slika 7.), sukladno izvedenom stanju (upisane u registar nerazvrstanih prometnica)



Slika 6.

Ucrtana je korekcija Ulice Kamenji (prema projektnoj dokumentaciji), profil dijela Ulice Dražina smanjen je na postojeći koridor, te je planirana nova prometnica uz sportsko-rekreacijsku namjenu. Izvršena je korekcija planirane ulice oznake SU2 (važeći plan), te se na njenom mjestu planira slijepa kolno-pješačka površina. (Slika 6.)



Slika 7.

Izvršena je korekcija planirane ulice oznake SU5 (važeći plan). (Slika 7.)



Slika 8. Planirana je ulica u profilu za dvosmjerni promet i izvedbom pješačkog nogostupa čija se veza na prometnu mrežu planira izvan obuhvata Plana, preko Ulice Pod stranicun.

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "CENTAR ČAVLE"



Slika 9. Planiranje pješačkih površina kao uređenih trgova: površina iza benzinske pumpe i površina sadašnjeg parkinga uz Dom kulture

✓ revidiranje zelenih površina i mogućnosti prenamjene istih



Slika 10.



Slika 11.



Slika 12.

Slike 10., 11. 12. Prikaz korekcije/smanjivanja zelenih površina



Slika 13. Razgraničena je nova R3 zona i uz nju parkirališna površina

Iskaz površina i prostornih pokazatelja

NAMJENA	KOD PROSTORNE TEME	Ukupno (ha)
stambena	KN-1-1-5002 KN-1-1-5003	51,30
mješovita	KN-1-1-5053	0,70
Javna i društvena	KN-1-1-5103 (zdravstvena)	0,15
	KN-1-1-5104 (predškolska)	0,88
	KN-1-1-5105 (osnovnoškolska)	1,31
	KN-1-1-5107 (kulturna)	0,43
	UKUPNO	2,77
poslovna - uslužna	KN-1-1-5261	1,61
ugostiteljsko - turistička	KN-1-1-5401	0,58
sportsko - rekreacijska	KN-1-1-5603 (sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom)	0,79
javne zelene površine – park/perivoj	KN-1-1-5701	0,40
zaštitne zelene površine	KN-1-1-5705	3,79
prometne površine	KN-1-1-5950	7,70
kolno-pješačke površine	KN-1-1-5951	0,93
pješačke površine	KN-1-1-5952	0,36
parkirališne površine	KN-1-1-5954	0,31
UKUPNO		71,24

Tablica 2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina – izmjena i dopuna Plana