

III. OBRAZLOŽENJE

Sadržaj

Uvod

1. Polazišta

2. Ciljevi prostornog uređenja

3. Plan - Izmjene i dopune

3.1. Izmjene i dopune prema ciljevima iz odluke

3.2. Izmjene prema zahtjevima iz članka 90. Zakona

UVOD

Na području obuhvata Plana, na snazi je Urbanistički plan uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (dalje: Plan) donesen 2003. godine (Službene novine Primorsko - goranske županije br. 19/03).

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica izrađuju se temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (Službene novine Općine Čavle br. 9/23).

U skladu sa člankom 86., stavak 3. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) pribavljeno je prethodno mišljenje Primorsko - goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode prema kojem za izradu Izmjena i dopuna Plana nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene niti strateške procjene utjecaja na okoliš.

Ove Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (dalje: Izmjene i dopune) izrađuju se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) (u daljnjem tekstu: Zakon) i ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

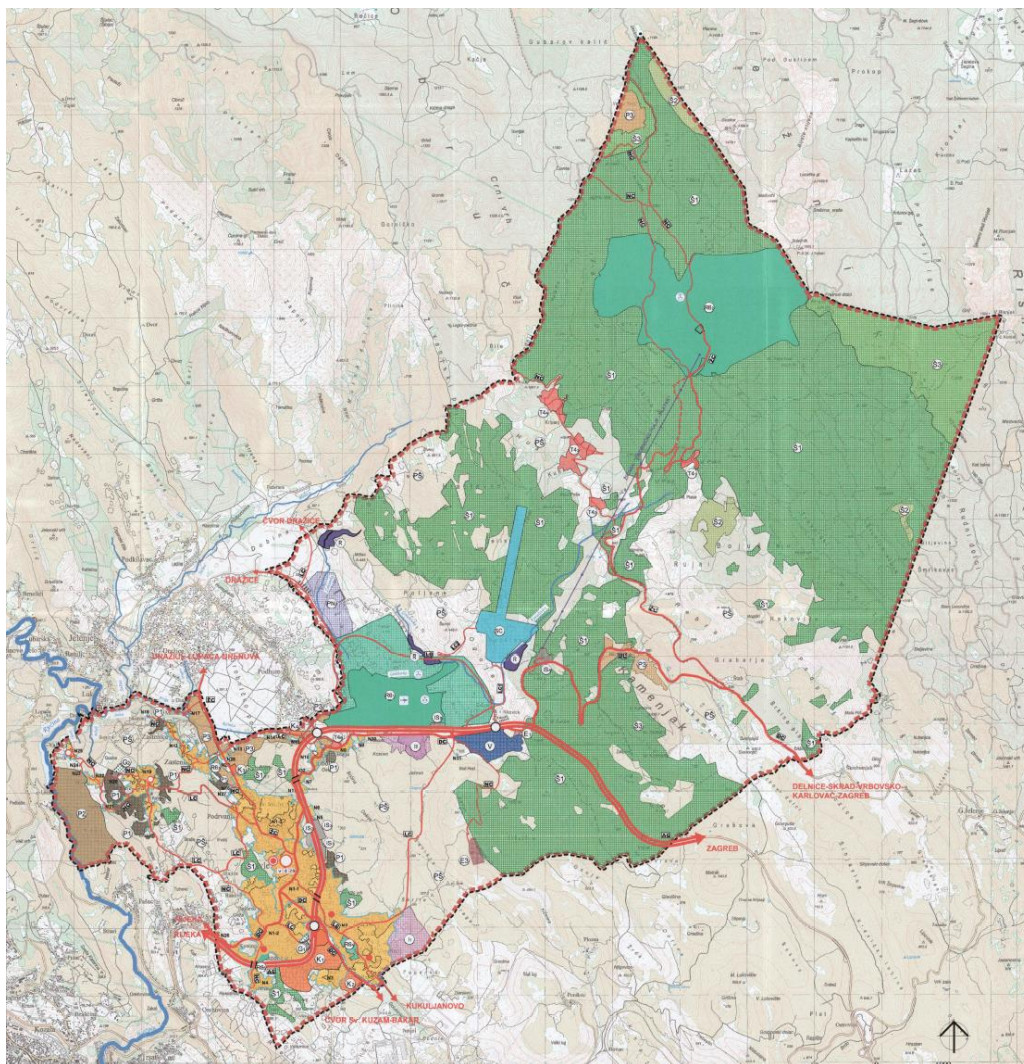
Izmjene i dopune izrađuju se sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11) (u daljnjem tekstu: Pravilnik), u mjeri prilagođenoj izmjenama i dopunama.

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Upravni odjel za lokalnu samoupravu i upravu Općine Čavle. Stručni izrađivač Izmjena i dopuna je tvrtka Zona kvadrat d.o.o. iz Zagreba.

1. POLAZIŠTA

Na području obuhvata ovih Izmjena i dopuna primjenjuju se sljedeći dokumenti:

- **Prostorni plan uređenja Općine Čavle** ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 22/01, 02/13, 38/13 - ispravak, 10/15 - ispravak, 33/15 - usklađenje, 12/16, 16/16 - pročišćeni tekst, 10/17 i 13/17 - pročišćeni tekst i Službene novine Općine Čavle, 7/19, 2/21, 3/21 - pročišćeni tekst).



Područje Općine Čavle - Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Čavle (kartografski prikaz br. 1. Korištenje i namjena površina)

- **Urbanistički plan uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica - kronološki pregled**
- 2003. godine izrađen je osnovni Plan (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 19/03)

Polazišta Izmjena i dopuna proizlaze iz Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (Službene novine Općine Čavle br. 9/23).

Granica obuhvata Izmjena i dopuna Plana istovjetna je granicama obuhvata UPU-a uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica, a ista je određena kroz PPUO Čavle koja je prikazana na kartografskom prikazu 3.1. Područja posebnih ograničenja u korištenju - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite u mjerilu 1:25000.

Izmjene u tekstualnom dijelu plana (Odredbe za provedbu) odnose se na cijeli obuhvat UPU-a uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica.

Izmjene i dopune odnose se na sve grafičke priloge. Temeljem navedenog, ovim Izmjenama i dopunama izmijenjeni su sljedeći kartografski prikazi:

U MJERILU 1:5000

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.1. Prometna i ulična mreža
 - 2.2. Telekomunikacije, energetski i vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi Izmjena i dopuna su definirani kroz provedbu sljedećeg:

- jasno definiranje namjene površina unutar obuhvata Plana te omogućavanje realizacije planiranih sadržaja unutar obuhvata Plana neposrednom provedbom,
- planiranje prometne mreže unutar prostora obuhvata Plana sukladno izrađenoj projektnoj dokumentaciji te iskazanom interesu,
- definiranje lokacijskih uvjeta radi omogućavanja maksimalnog iskorištavanja prostornih mogućnosti zone.

3. PLAN - IZMJENE I DOPUNE

3.1. Izmjene i dopune prema ciljevima iz odluke

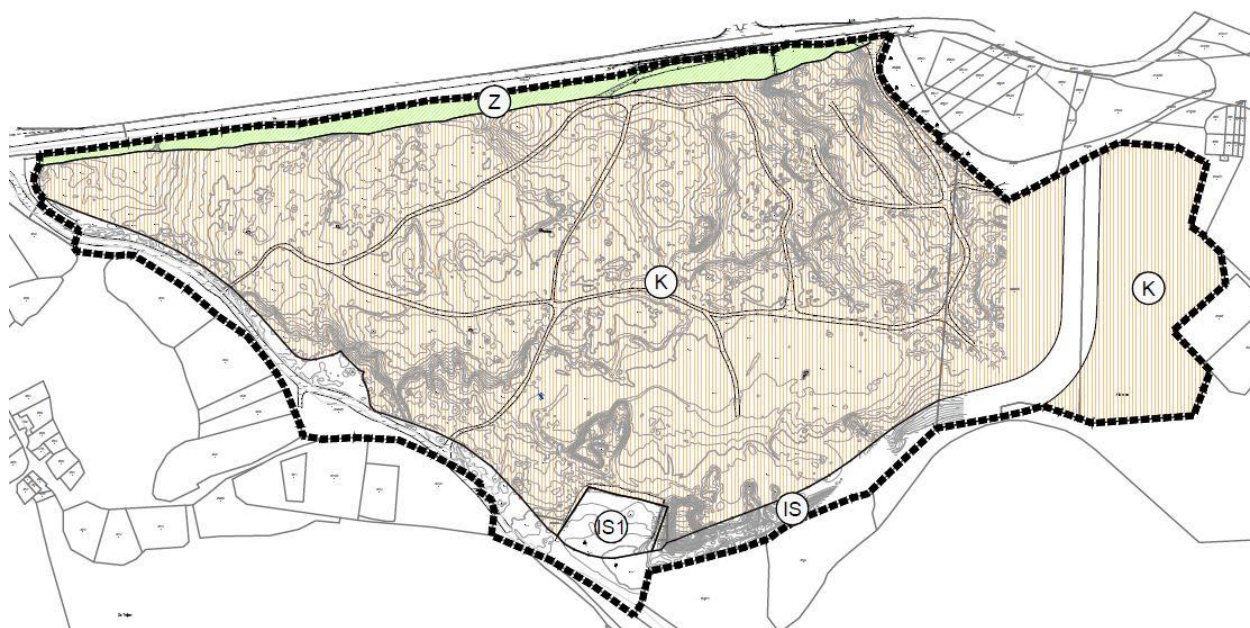
U skladu s ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (Službene novine Općine Čavle br. 9/23), izvršene su izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu predmetnog plana. Navedene izmjene u nastavku se detaljno obrazlažu prema točkama Odluke odnosno u sljedećim segmentima:

- **Jasno definiranje namjene površina unutar obuhvata Plana te omogućavanje realizacije planiranih sadržaja unutar obuhvata Plana neposrednom provedbom**

Važećim Urbanističkim planom uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica propisana je obveza izrade detaljnijih planova uređenja od kojih je jedan donesen 2003. godine (Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene "DPU1-TC"). Obzirom na zakonsku regulativu kojom se više ne predviđa izrada detaljnih planova uređenja, paralelno s ovim Izmjenama i dopunama vodi se postupak stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene "DPU1-TC". Ovim Izmjenama i dopunama određuju se lokacijski uvjeti za neposrednu provedbu UPU-a zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica.

Unutar površine obuhvata Plana, određuju se sljedeće namjene površina:

- gospodarska namjena - poslovna (K),
- zaštitne zelene površine (Z),
- površine infrastrukturnih sustava (IS) i infrastrukturne građevine (IS1).



Iskaz površina unutar obuhvata Plana - Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica

Slijedom navedenog, iskaz površina unutar obuhvata Plana prikazan je u sljedećoj tablici:

NAMJENA	PLANSKA OZNAKA	Ukupno (ha)
Gospodarska namjena - poslovna	K	23.13
Zaštitne zelene površine	Z	1.10
Površine infrastrukturnih sustava	IS	0.39
	IS1 (infrastrukturne građevine)	3.23
UKUPNO		27.85

Tablica 1 - Iskaz površina - Izmjene i dopune UPU-a zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica

Način i uvjeti gradnje građevina gospodarske namjene - poslovne (K) dani su u tekstualnom dijelu Plana, odnosno u Odredbama za provedbu pod naslovom 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.

Način i uvjeti gradnje na zaštitnim zelenim površinama (Z) dani su u tekstualnom dijelu Plana, odnosno u Odredbama za provedbu pod naslovom 6. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih i javnih površina.

Način i uvjeti gradnje na površinama za gradnju ili rekonstrukciju građevina unutar površina infrastrukturnih sustava (IS) dani su u tekstualnom dijelu Plana, odnosno u Odredbama za provedbu pod naslovom 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

- **Planiranje prometne mreže unutar prostora obuhvata Plana sukladno izrađenoj projektnoj dokumentaciji te iskazanom interesu**

Dio obuhvata Plana je realiziran - za planiranu prometnicu uz južnu granicu obuhvata UPU-a ishođena je građevinska dozvola te provedena parcelacija čestica br. 4648/28 i 4648/32 (izvan obuhvata Plana), obje k.o. Cernik - Čavle, planiranih za izgradnju prometnice. Navedena prometnica ucrtana je u skladu sa prometnom dokumentacijom na temelju koje je ishođena građevinska dozvola.

- **Definiranje lokacijskih uvjeta radi omogućavanja maksimalnog iskorištavanja prostornih mogućnosti zone**

Ovim izmjenama i dopunama preispitani su postojeći lokacijski uvjeti te određeni novi lokacijski uvjeti u skladu s važećim Prostornim planom uređenja Općine Čavle kako bi se omogućila provedba planiranih investicija.

Ovim Izmjenama i dopunama dozvoljava se gradnja logističkog centra prema novim

zahtjevima investitora odnosno prema novim standardima u skladištenju robe i cjelokupnim logističkim standardima koji iziskuju veću visinu objekta i veći tlocrt samog objekta, a sve u skladu s važećim Prostornim planom uređenja Općine Čavle.

3.2. Izmjene prema zahtjevima iz članka 90. Zakona

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

R.br	Naziv tijela/pravne osobe	Dostavljeni podatci
Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone "ostale namjene - V" prostora bivše šljunčare Kikovica (Službene novine Općine Čavle br. 9/23).		
1.	HAKOM , R. Frangeša Mihanovića 9, 10 000 Zagreb	
2.	HEP operator distribucijskog sustava d.o.o. , DP Elektroprimorje Rijeka, Viktora Cara Emina 2, 51 000 Rijeka	
3.	HOPS d.d., Sektor za razvoj, priključenja izgradnju i upravljanje imovinom , Kupska ulica 4, 10 000 Zagreb	
4.	Hrvatske vode , Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana, Đure Šporera 3, 51 000 Rijeka	
5.	Plinacro , Savska cesta 88a, 10 000 Zagreb	
6.	Komunalno društvo vodovod i kanalizacija d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju Rijeka , Dolac 14, 51 000 Rijeka	

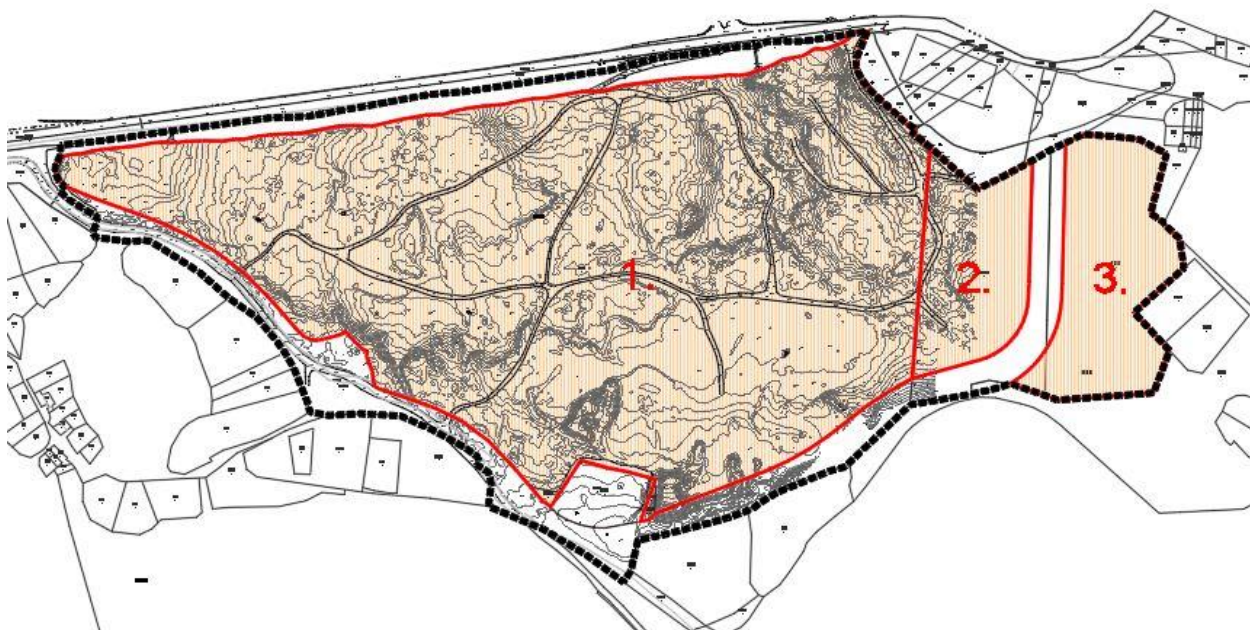
HAKOM je dostavio zahtjeve. Zahtjevi su ugrađeni u grafički dio (kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža) te u tekstualni dio Plana, odnosno u odredbe za provedbu, u naslov 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama, podnaslov 5.3. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže.

HEP je dostavio zahtjeve. Zahtjevi su ugrađeni u grafički dio Plana, odnosno u kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.

Sukladno zahtjevu **HEP-a** izrađena je bilanca snage (kW) za područje obuhvata Plana kako slijedi:

Bilanca snage (kW)

Izračunata je bilanca snage (Kv) za sve površine gospodarske namjene - poslovne (K) unutar obuhvata Plana. Površine gospodarske namjene - poslovne (K), odnosno površine 1., 2. i 3. označene su na kartografskom prikazu kako slijedi:



Površine gospodarske namjene – poslovne (K) označene po zonama 1., 2. i 3.

1. Za površinu gospodarske namjene - poslovne (K), odnosno zonu 1. površine 19.28 ha, bilanca snage (kW) preuzeta je iz Detaljnog plana uređenja za navedenu zonu kako slijedi:

„Ukoliko se ostavi mogućnost da se objekti griju i hlade dizalicama topline (bez plina kao energenta) potrebno je predvidjeti za 10 MW toplinske ili rashladne energije kod -5°C cca. 5 W električne energije – što iznosi u našem slučaju: 6.5 MW toplinske energije = cca 3.2 MW električne energije. što bi u ukupnom zbroju sa ostalim potrošačima el. energije iznosilo: 6MW (6000 kW).

Procjena vršnih opterećenja koje se mogu pojaviti na pojedinim građevinskim parcelama izvršena je na osnovu planirane ukupne površine budućih građevina, njihove namjene i odabira specifične potrošnje, odnosno iskazanim potrebama poznatih investitora i prikazana je u nastavku:

Oznaka objekta	Vršno opterećenje (kW)
A	1.050
B	1.200
C	5.200
D	850
ostalo	1.000
ukupno	9.300

Da bi se osigurale iskazane potrebe unutar pojedinih objekata potrebno je izgraditi trafostanice 10(20)/0,4 kV potrebnog kapaciteta.“

2. Za površinu gospodarske namjene - poslovne (K), odnosno zonu 2. površine 1.65 ha, a koja je u važećem UPU bila unutar namjene rekreativni centar (R), bilanca snage dana je kako slijedi:

$$\begin{aligned}\text{Ukupno maksimalna nova izgradnja} &= \max. \text{Kis} \times \text{površina čestice} \\ &= 1,5 \times 16\,500 \text{ m}^2 = \mathbf{24\,750 \text{ m}^2 \text{ GBP}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Ukupni konzum } \mathbf{Pv} &= \text{GBP (m}^2\text{)} \times 60\text{W} \\ &= 24\,750 \text{ m}^2 \times 60\text{W} = \mathbf{1485 \text{ kW}}\end{aligned}$$

$$\mathbf{Pvu} = Pv \times 1,1 = 1485 \text{ kW} \times 1,1 = \mathbf{1634 \text{ kW}}$$

- faktor snage = 0,95
- faktor ekonomskog opterećenja transformatora = 0,9

$$\begin{aligned}\mathbf{Svu} &= Pvu \times 0,95 = 1634 \times 0,95 = 1552 \text{ kVA} \\ \mathbf{S} &= 1552 / 0,9 \times 0,95 = 1552 / 0,855 = \mathbf{1815 \text{ kVA}}\end{aligned}$$

3. Za površinu gospodarske namjene - poslovne (K), odnosno zonu 3. površine 2.21 ha koja se nalazi sa istočne strane glavne prometnice, bilanca snage dana je kako slijedi:

$$\begin{aligned}\text{Ukupno maksimalna nova izgradnja} &= \max. \text{Kis} \times \text{površina čestice} \\ &= 1,5 \times 22\,100 \text{ m}^2 = \mathbf{33\,150 \text{ m}^2 \text{ GBP}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Ukupni konzum } \mathbf{Pv} &= \text{GBP (m}^2\text{)} \times 60\text{W} \\ &= 33\,150 \text{ m}^2 \times 60\text{W} = \mathbf{1989 \text{ Kw}}\end{aligned}$$

$$\mathbf{Pvu} = Pv \times 1,1 = 1989 \text{ kW} \times 1,1 = \mathbf{2188 \text{ kW}}$$

- faktor snage = 0,95
- faktor ekonomskog opterećenja transformatora = 0,9

$$\begin{aligned}\mathbf{Svu} &= Pvu \times 0,95 = 2188 \times 0,95 = 2078 \text{ kVA} \\ \mathbf{S} &= 2078 / 0,9 \times 0,95 = 2078 / 0,855 = \mathbf{2430 \text{ kVA}}\end{aligned}$$

HOPS d.d., Sektor za razvoj, priključenja izgradnju i upravljanje imovinom, dostavio je očitovanje u kojem navode da na području obuhvata Plana nema postojećih elektroenergetskih vodova i postrojenja (DV i TS) napona 400, 220 i 110 kV te da se ne planira izgradnja novih dalekovoda ili postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.

Hrvatske vode su dostavile zahtjeve. Zahtjevi su ugrađeni u tekstualni dio Plana, odnosno u odredbe za provedbu, u naslov 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti, podnaslov Posebni uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti te u naslov 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, podnaslove 8.1. Zaštita voda i 8.4. Posebne mjere zaštite.

Plinacro je dostavio zahtjeve. Zahtjevi su ugrađeni u grafički dio (kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža) te u tekstualni dio Plana, odnosno u odredbe za provedbu, u naslov 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje,

rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama, podnaslov 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže, Članak 45.

Komunalno društvo vodovod i kanalizacija d.o.o. je dostavilo zahtjeve. Zahtjevi su ugrađeni u grafički dio (kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža) te u tekstualni dio Plana, odnosno u odredbe za provedbu, u naslov 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena, podnaslov Osnovni uvjeti gradnje i uređenja građevnih čestica, Članak 11. te u naslov 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama, podnaslov 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže, Članak 44.