



# Općina Čavle

**4.**

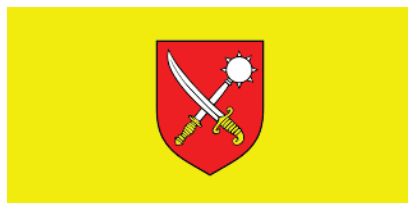
## Program razvoja Proizvodne zone I2 Soboli



## Sadržaj

1. Uvod .....	2
2. Svrha i cilj programa razvoja .....	6
3. Lokacija zone .....	10
3.1. Prostorni planski smještaj zone .....	10
3.2. Urbanistički preduvjeti .....	13_Toc501544703
4. Zemljište .....	23
5. Plan ulaganja .....	25
6. Podaci o korisnicima zone .....	28
7. Zaključak .....	29

## 1. Uvod



Općina Čavle nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji. Točni položaj Općine Čavle je 45°21'6" sjeverne geografske širine, 14°29'2" istočne geografske dužine, na 322m nadmorske visine. Općina Čavle nalazi se svega 4 km od Rijeke, u zaleđu Kvarnerskog zaljeva. Kao jedinica lokalne samouprave, obuhvaća 10 naselja: Čavle, Buzdohanj, Cernik, Grobnik, Ilovik, Mavrinci, Podčudnić, Podrvanj, Soboli i Zastenice. Površinom je najveće naselje Soboli, a slijede Mavrinci.

Slika 1. Zemljopisni položaj Općine Čavle na karti PGŽ-a





Izvor: Županijski zavod za održivi razvoj i

prostorno planiranje

Prije reorganizacije teritorijalnog ustroja Republike Hrvatske 1992. godine područje današnje Općine Čavle nalazilo se unutar područja bivše Općine Rijeka. Površina općine Čavle iznosi 84,21 km<sup>2</sup>, zauzima 43% Grobnišćine ili 53 km<sup>2</sup>.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine broj stanovnika na području Općine Čavle iznosi 7.220. Gustoća stanovništva je 85,7 stanovnika

na km<sup>2</sup>. Ukupni udio stanovnika Općine Čavle u odnosu na Primorsko-goransku županiju iznosi 2,4%, a na Rijeku i Riječki prsten 3,9%.

Na sjeverozapadu graniči s Općinom Jelenje, na jugozapadu i jugu Gradom Rijekom, na jugoistoku Gradom Bakrom, a na sjeveroistoku Gradom Čabrom. Preko Grobničkog polja i većeg dijela područja općine prolazi državna cesta Rijeka-Zagreb, jedna od najvažnijih prometnica u funkciji prometnog povezivanja Hrvatske i središnje Europe.

Slika 2. Udaljenost Općine Čavle od europskih središta



Može se reći da autocesta Rijeka-Zagreb koja dijelom prolazi i kroz Općinu Čavle, ima neupitnu važnost za područje kada je u pitanju povezivanje kontinentalne i primorske Hrvatske, ali i povezivanje s europskim prometnim koridorima. Blizina županijskog središta, Rijeke, kao i Luke Rijeka, željezničkog kolodvora i Zračne luke Rijeka daje velike mogućnosti za mobilnost stanovništva, ali i gospodarski napredak za područje.

ČAVLE

Izvor: Luka Rijeka

Prostor Općine je izuzetno dobro postavljen. Značaj prostornog položaja Općine Čavle u odnosu na županijski i državni prostor vezan je uz njen smještaj na važnim prometnim i infrastrukturnim pravcima.

Rezultat takvog povoljnoggeoprometnog položaja, na čvorištu europskih i regionalnih prometnih pravaca je relativno mala udaljenost ostalih dijelova Hrvatske.

Osnovne gospodarske grane na području općine su trgovina na veliko i malo, građevinski i proizvodni obrt, prijevoz, skladištenje, proizvodne djelatnosti. Od samog početka 1989. kada je zakonski omogućeno osnivanje poduzeća, Čavle bilježe nagli rast malog poduzetništva. Prema podacima HGK 199 tvrtki sa sjedištem na području općine je predalo GFI za 2016. godinu. Prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na području Općine Čavle u 2016. godini bilo je zaposleno 1.249 osoba. Najveći broj zaposlenih u 2016. godini nalazi se kod pravnih osoba (udio iznosi 73 %), potom radnicima kod fizičkih osoba (udio iznosi 15 %) te obrtnicima (udio iznosi 8 %). Uzimajući u obzir metodologiju prikupljanja podataka HZMO, stvarni broj zaposlenih u Općini Čavle je zasigurno puno veći, jer gore prikazani broj od 1.249 zaposlenih ne uključuje zaposlene koji žive na području Općine Čavle, ali rade na području drugih općina, odnosno gradova, a s druge strane uključuje one koji žive na području drugih općina, a rade u Općini Čavle.

Nositelji ukupnog prihoda u 2016. godini u Općini Čavle su poduzetnici trgovine na veliko i malo, prerađivačke industrije, prijevoza i skladištenja, građevinarstva te djelatnosti pružanja smještaja i pripreme i usluživanja hrane. Ovih pet djelatnosti na području Općine zajedno ostvaruju 85,92 % ukupnog prihoda te imaju najviše zaposlenih (79,5 %).

Indeks razvijenosti predstavlja važan pokazatelj ukupnog razvoja određenog područja te se postavlja kao temelj pri strateškom planiranju i budućem razvoju. Prema indeksu razvijenosti od 101,20 %, Općina Čavle pripada najrazvijenijoj, IV. skupini jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100 % i 125 % prosjeka Republike Hrvatske. Svrstavanje Općine Čavle u razvijenije jedinice lokalne samouprave neosporno je pozitivno, no s druge strane gledajući, nosi i negativne implikacije. Naime, pojedini programi namijenjeni financiranju razvojnih projekata u Hrvatskoj usmjereni su prema slabije razvijenim područjima, što drugim riječima znači umanjeње dostupnih financijskih sredstava u razvijenijim jedinicama lokalne samouprave, što je slučaj i s Općinom Čavle.

Intencija općine Čavle je privući u proizvodnu zonu Sobolima veći broj poslovnih subjekata te doprinijeti stvaranju poduzetničkog okruženja. Razvojem zone rješavaju se problemi poduzetnika, spremnih na ulaganja. Međutim preduvjet za oživljavanje rada zone je infrastrukturno uređenje zone - prvenstveno pristupne ceste, parkirališta, zelenih površina, zaštitnog zelenog pojasa i ostale infrastrukture. UPU zone proizvodne namjene I2 Soboli -3 predviđa da je najmanje 10% površine građevne čestice poslovne ili proizvodne namjene potrebno urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine. Ulaganjem u infrastrukturu industrijske zone Soboli, uspostaviti će se stabilna poduzetnička klima kojom će se generirati nove investicije u proizvodne djelatnosti, zapošljavanje ljudskih kapaciteta te razvoj cjelokupnog gospodarstva Županije.

## 2. Svrha i cilj programa razvoja

---

Prostorni razmještaj proizvodnih i poslovnih namjena treba bazirati na sadašnjem razmještaju gospodarstva, stvarnih prostornih mogućnosti, planiranog sustavacentara i mreža naselja, rasporeda stanovništva i povezanosti s osnovnom prometnom i drugom infrastrukturom. Prema načinu korištenja gospodarskim zona, pored kategorizacije na proizvodne i poslovne zone u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, zone se mogu podijeliti na:

- ❖ proizvodne,
- ❖ uslužne i
- ❖ mješovite.

U praksi ni ta podjela nije odgovarajuća. Za razliku od industrijskih odnosno proizvodnih zona u poslovnim zonama formiraju se i djelatnosti tercijarnog sektora, odnosno djelatnosti koje ne zahtijevaju velike prostorne preduvjete pa je njihova organizacija drugačijeg tipa. Poslovne zone su ključni instrument poticaja razvoja gospodarstva i one ne moraju biti dislocirane izvan gradova, pa se često pojavljuju u okviru bivših lokacija industrijskih pogona kao njihov supstitut isredstvo poticaja malog i srednjeg gospodarstva. Prostorni, demografski i gospodarski faktori imali su za posljedicu nastanak različitih oblika poslovnih zona koje su se ovisno o pojedinim uvjetima na različite načine organizirale i razvijale. Prema zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture, poduzetničke zone su „infrastrukturno opremljena područja definirana prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti. Osnovna karakteristika poduzetničkih zona je zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone zajedno s ostalim korisnicima poduzetničke zone.“

S obzirom na namjenu poduzetničke zone se svrstavaju u tri skupine:

- ❖ Specijalizirane poslovne zone, koje su specijalizirane za konkretne aktivnosti u poduzetničkim zonama. To može biti s aspekta djelatnosti te proizvodnje i transfer znanja
- ❖ Industrijske poslovne zone, to su veća područja s različitim industrijskim djelatnostima gdje prevladavaju velika poduzeća
- ❖ Obrtničke poslovne zone u kojima posebno dominiraju obrti i mala poduzeća. To je najrazvijeniji oblik poduzetništva.

Ukupna površina poduzetničke zone se definira prostornim planom i odlukom o osnivanju. Uključuje zemljišne parcele namijenjene poduzetnicima, ali i prometnu površinu i ostalu infrastrukturu potrebnu za obavljanje poduzetničkih aktivnosti. Raspoloživa površina poduzetničke zone uključuje one zemljišne parcele koje su namijenjene poduzetnicima za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone.

Prema veličini ukupne površine dijele se na:

- Mikro zone – do 10ha
- Male zone – od 10 do 50ha
- Srednje zone – od 50 do 100ha
- Velike zone – površine veće od 100ha

S ciljem aktiviranja neiskorištenih potencijala i jačanja policentrične strukture gradova i naselja Primorsko-goranska županija u svojim dokumentima ističe kako je potrebno poticati disperziju gospodarskih djelatnosti u lokalna središta. Prioriteti za postizanje povećanja konkurentnosti i društvene odgovornosti gospodarstva, kao jednog od strateških ciljeva su: razvoj poticajnog poduzetničkog okruženja, primjena znanja, uvođenje i razvoj novih tehnologija i inovacija u gospodarstvo, ruralni razvoj i konkurentna poljoprivreda, konkurentan sektor turizma, privlačenje poželjnih investicija, uporaba obnovljivih izvora energije i učinkovito korištenje energije.

Na području Županije planirano je 209 lokacija za razvoj poslovnih zona za proizvodne i poslovne namjene, među kojima prevladavaju male poslovne zone koje čine 77 % ukupnog broja gospodarskih zona. Razvoj poduzetničke zone je u skladu sa strateškim ciljem 1. Razvoj konkurentnog i održivog gospodarstva; prioritetom 1. Razvoj poticajnog poduzetničkog okruženja; mjerom 1.1.1. Razvoj poduzetničke infrastrukture te strateškim ciljem 2. Jačanje regionalnih kapaciteta i ravnomjeran razvoj; prioritetom 2.1. Ravnomjeran razvoj mikroregija i povećanje teritorijalne kohezije; mjerom 2.1.5. Unapređenje komunalnih usluga i infrastrukture iz Razvojne strategije Primorsko – goranske županije za 2016.- 2020.

U Programu ukupnog razvoja Općine Čavle 2016.-2020 određeni su strateški ciljevi, prioriteti i mjere Općine Čavle. Strateški cilj 3. Razvoj lokalnog gospodarstva, Prioritet 1. Razvoj poduzetništva, Mjera 22. Razvoj PZ Soboli odnosi se na razvoj poduzetničke infrastrukture koja sadrži aktivnosti od koje sadrži aktivnosti od pripreme i izrade projektne dokumentacije za izgradnju poduzetničkih zona, komunalnog opremanja, marketinga i privlačenja investitora te donošenja olakšica za potencijalne investitore – ulagače.

Svrha osnivanja poduzetničke zone su osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, dugoročno smanjivanje nezaposlenosti, te otvaranje novih radnih mjesta, poticanje suradnje u realizaciji konkretnih razvojnih projekata između poduzetnika i obrtnika unutar zone te stimuliranje rasta i razvoja poduzetnika i obrtnika, posebice u pogledu razvijanja novih proizvoda i primjene novih tehnologija.

Na području Općine Čavle Prostornim planom uređenja Općine Čavle predviđena je izgradnja Poduzetničkih zona. Tako postoje zone unutar kojih djeluju gospodarski subjekti, zone u fazi izgradnje i poduzetničke zone u planu.

**PZ u funkciji:**

- ❖ **K1 Cernik** (UPU 4), ukupne površine 18,95 ha. Vlasništvo nad zemljištem u zoni jedijelom privatno, a dijelom je vlasnik Općina Čavle. Stanje infrastrukture unutar zone je zadovoljavajuće: izgrađene su hale od strane privatnih investitora, prometnice sudijelom izgrađene, dostupna je voda, struja i plin. Površina zone koja je u funkciju iznosi otprilike 5 ha, što čini 26% ukupne površine Zone.
- ❖ **I2 Soboli** (UPU 3), ukupne površine 18,37 ha. Vlasništvo nad zemljištem u zoni jedijelom privatno, a dijelom je vlasnik Općina Čavle. Stanje infrastrukture je sljedeće: izgrađene hale od strane privatnih investitora, prometnice dijelom izgrađene, voda, struja i plin dostupni. Površina zone koja je u funkciji iznosi otprilike 5 ha, što čini 30% ukupne površine Zone.

Za investitore, osobito za subjekte malog gospodarstva, povoljno je da dio svojih poslovnih aktivnosti ili sve svoje aktivnosti provode u PZ, budući da su unutar takvih zona predviđeni adekvatni prostori za obavljanje različitih djelatnosti. Postoji također i mogućnost suradnje i komuniciranja s drugim poduzetnicima ili obrtnicima, glede zajedničkog djelovanja i rada, čime se svakako dodatno povećava vrijednost takvih investicijskih projekata.

Poslovni rezultati i iskustva razvoja PZ u razvijenim europskim zemljama potvrđuju pozitivne rezultate u smislu poticanja proizvodnje, izvoza, povećanja priljeva stranog kapitala, slobodnijeg i jeftinijeg transporta i transfera roba i tehnologije, što je svakako najvažnije za realno povećanje zaposlenosti kako na nivou JLS tako i na nivou Primorsko-goranske županije.

Uspostavom i stavljanjem u funkciju proizvodnih zona stvaraju se dugoročni uvjeti za:

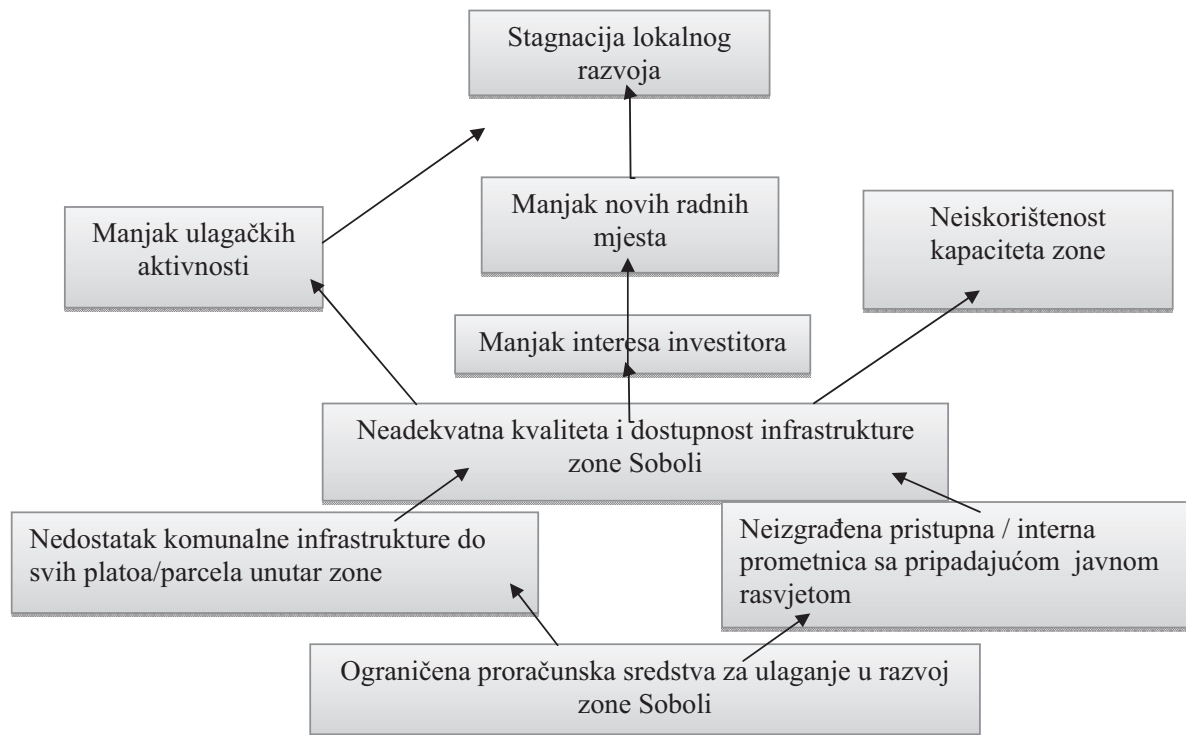
- ❖ Razvoj malog i srednjeg poduzetništva kao jednog od najvažnijih nositelja budućeg razvoja cjelokupnog gospodarstva županije;
- ❖ Smanjivanje i ublažavanje trenda nezaposlenosti i poticanje poduzetnika na otvaranje novih radnih mjesta;

- ❖ Stimuliranje rasta i razvoja poduzetnika osobito u pogledu izvoza; olakšavanje komunikacije i poticanje suradnje između poduzetnika i obrtnika, poticanje na udruživanje unutar konkretnih projekata;
- ❖ Ravnomjerniji gospodarski razvoj Županije

Isto tako je potrebno utvrditi potrebu osnivanja i drugih vidova poduzetničke infrastrukture kao što su: poduzetnički centri, poslovni i poduzetnički inkubator, inkubator za nove tehnologije, poslovni parkovi, znanstveno-tehnološki parkovi, centri kompetencije i drugih kao podrške poduzetnicima (primjerice kroz davanje u zakup poslovnih prostora po povoljnim uvjetima, pružanje stručne, administrativne, edukativne i druge pomoći). Navedene institucije su važne jer okupljaju, pomažu i servisiraju male i srednje poduzetnike, a bitno je naglasiti da je to je jedna od aktivnosti koju se može financirati sredstvima Europske unije. Jedan od specifičnih ciljeva koje treba ostvariti je postaviti principe rada potpornih institucija kao savjetodavnih i edukativnih centara u svakoj većoj zoni.

***Proizvodna zona Soboli 12 prema veličini ukupne površine može se svrstati u skupinu malih zona, a prema namjeni kako slijedi: 1. gospodarska namjena - poslovna -pretežito zanatska (I2); 2. gospodarska namjena - poslovna – pretežito uslužnana (K1); 3. infrastrukturni sustavi (IS); 4. zaštitne zelene površine. Namjena zone u skladu je sa poduzetničkom strukturom Općine Čavle u kojoj prevladavaju razne obrtničko - zanatske usluge i radionice. Općina Čavle realizacijom zona daje poticaj gospodarstvu te omogućava strukturirani razvoj općine, sprječava se devastacija prostora u naseljima, a na koncu se osigurava prostor i infrastruktura za poduzetnike.***

Sukladno navedenim činjenicama iz analize stanja poduzetničkih zona i općeg stanja poduzetničke klime u Primorsko-goranskoj županiji i Općini Čavle, moguće je identificirati sljedeće probleme uzročno-posljedične veze među istim:



Jedinice lokalne samouprave svoje mogućnosti ulaganja definiraju unutar okvira proračuna. Razvoj i širenje kapaciteta uvelike ovisi o proračunskim sredstvima Općine Čavle. Nemogućnost investiranja u razvoj komunalne opremljenosti i prometne infrastrukture zone Soboli rezultira neadekvatnom kvalitetom i dostupnošću infrastrukture unutar zone. Prema dosadašnjem iskustvu, potencijalni investitori i poduzetnici koji razvijaju svoje proizvodne djelatnosti imaju potrebu za većim prostornim kapacitetima u što kraćem roku. Prostorni kapaciteti koji zahtijevaju velika ulaganja u infrastrukturu smanjuju interes investitora za navedeno područje te samim time postojeći i planirani kapaciteti poduzetničke zone ostaju neiskorišteni. Manjak interesa investitora i poduzetnika rezultira manjim ulagačkim aktivnostima i manjkom novih radnih mjesta što generalno utječe na lokalni razvoj. U tom slučaju zatvara se krug petlje gdje stagnacija i nerazvijenost lokalnog gospodarstva dodatno opterećuje proračunska sredstva lokalne samouprave dovodeći gospodarstvo u cikličnu entropiju.

### 3. Lokacija zone

Područje obuhvata zone omeđeno je sa sjeverne strane koridorom autoputa i cestom Rijeka –Zagreb. Područje zone locirano u neposrednom zaleđu Riječkog zaljeva. Pristup zoni ostvaruje se sa državne ceste D 40 Konj - Čavle – SvetiKuzam - Bakar, a preko čvora Konj koji je u neposrednoj blizini ostvaruje se i pristup nadržavnu cestu D 3 Rijeka- Zagreb. Zona nema regulirane priključke na cestu D 40, premdapostoje dva pristupa zoni, na zapadnom i istočnom rubu zone. Područje je gotovo u cijelostineizgrađeno. Premda zona još nije privedena svrsi, unutar područja postoji nekoliko zatečenihgrađevina u kojima se odvija radna djelatnost (ugostiteljski objekt uz cestu, izrada betonskegalanterije, građevinsko poduzeće, skladišta za obradu soli, proizvodnja audio opreme) sadjelomično uređenim površinama.

#### 3.1. Prostorno- planski smještaj zone

##### *Građevinska područja izdvojenih namjena*

Prostornim planom uređenja Općine Čavle određene su zone izdvojene namjene izvan naselja. U nastavku je prikazana **Error! Reference source not found.**Zone izdvojene namjene izvan naselja s osnovnim elementima.

Tablica 1. Zone izdvojene namjene izvan naselja s osnovnim elementima

Oznaka namjene	Naziv	Planirana površina IGPIN-a (ha)	Izgrađena površina IGPIN-a (ha)
I <sub>2</sub>	Proizvodna zona Soboli	18,37	11,53
I <sub>1</sub>	Proizvodna zona Gorica	30,15	-
	<b>Ukupno:</b>	<b>48,52</b>	<b>11,53</b>
K <sub>1</sub>	Poslovna zona Cernik	32,89	3,35
K <sub>2</sub>	Poslovna zona Berhonjin	6,05	-
K <sub>3</sub>	Poslovna zona Podčudnič	1,55	1,55
K <sub>4</sub>	Poslovna zona Jelenje	0,99	-
	<b>Ukupno:</b>	<b>41,48</b>	<b>4,90</b>
E <sub>3</sub>	Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina	5,79	5,79
E <sub>1</sub>	Površine za oplemenjivanje mineralnih sirovina	0,63	-
	<b>Ukupno:</b>	<b>6,42</b>	<b>5,79</b>
T4 <sub>1</sub>	Vikend područja Platka	3,54	2,67

T4 <sub>2</sub>	Vikend područja Platka	3,33	-
T4 <sub>3</sub>	Vikend područja Platka	14,87	2,01
T4 <sub>4</sub>	Vikend područja Platka	9,97	1,34
T4 <sub>6</sub>	Vikend naselje Banja	1,23	-
<b>Ukupno:</b>		<b>32,94</b>	<b>6,02</b>
R6 <sub>1</sub>	Područje Grobničkog polja	268,39	110,00
R6 <sub>2</sub>	Područje Platka	427,60	2,96
R6 <sub>3</sub>	Područje Zastenice	0,68	0,68
R6 <sub>4</sub>	Područje Mavrinci	4,49	4,49
R6 <sub>5</sub>	Područje Hrastenica	1,34	1,34
<b>Ukupno:</b>		<b>702,50</b>	<b>119,47</b>
SC	Sportski centar – Grobnik 2 – streljište Kovačevo	65,00	0,0
<b>Ukupno:</b>		<b>65,00</b>	<b>0,0</b>
PN2	Vojno skladište - Grobničko polje	39,72	39,72
<b>Ukupno:</b>		<b>39,72</b>	<b>39,72</b>
IS1	Postojeća benzinska postaja istočno od autoceste Zagreb – Rijeka	2,30	2,30
IS2	Planirana benzinska postaja zapadno uz autocestu Zagreb – Rijeka	3,93	-
IS3	Zona COP (Centar za održavanje i kontrolu prometa)	3,49	3,49
IS4	Zona donje stanice žičare za Platak	3,96	-
IS5	Planirana benzinska postaja uz aerodrom prema autocesti Zagreb – Rijeka	1,43	-
<b>Ukupno:</b>		<b>15,11</b>	<b>5,79</b>
G2	groblje Grobnik	2,56	0,80
G1	Groblje Cernik	3,02	1,12
<b>Ukupno:</b>		<b>5,58</b>	<b>1,92</b>
V	Ostala namjena-prostor više namjena	28,14	28,14
<b>Ukupno:</b>		<b>28,14</b>	<b>28,14</b>

Izvor: Izvješće o stanju u prostoru Općine Čavle za razdoblje od 2013-2016. godine

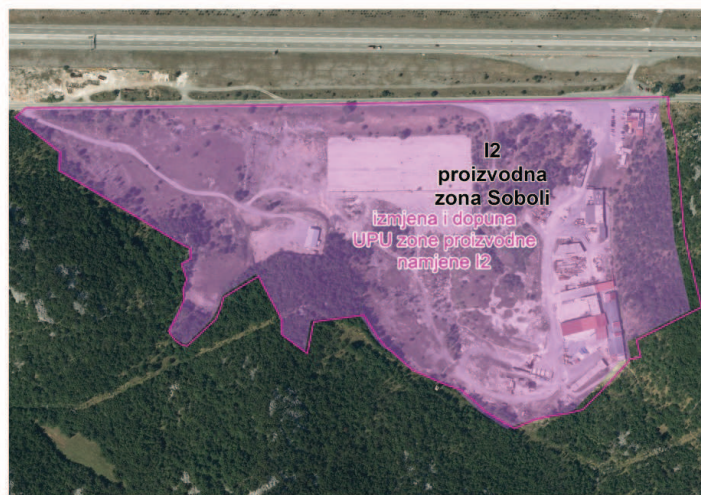
PPUO razlikuje izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja u skladu sa sada nevažećim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, 78/15), prema kojem je izrađen.

Neizgrađeni dio GP-a, prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, sastoji se od neizgrađenih ineuređenih čestica zemljišta, a izgrađeni dio može u sebi sadržavati i cjeline neizgrađenih ineuređenih čestica zemljišta površine do 5.000 m<sup>2</sup> (ta površina se odnosi na pojedinu cjelinu takvih čestica, ne na ukupnu takvu površinu unutar naselja) koje s njime čine prostornu cjelinu, dok takve cjeline veće površine mogu činiti samo neizgrađeni dio.

### Građevinska područja gospodarske namjene – proizvodna namjena

Na području Općine su planirana dva izdvojena građevinska područja proizvodne namjene i to proizvodna zona Soboli I<sub>2</sub> i proizvodna zona Gorica I<sub>1</sub>.

Slika 3. Proizvodna zona Soboli I<sub>2</sub>



#### Proizvodna zona Soboli I<sub>2</sub>

Položaj zone: nalazi se južno od autoceste Rijeka – Zagreb, nasuprot Grobničkog polja.

Izgrađenost zone: zauzima cca 16 % ukupne planirane površine.

Način provedbe: izrađena je Izmjena i dopuna UPU-a (SN 36/13).

#### Uvjeti smještaja gospodarskih sadržaja u prostoru

U nastavku Izvješća slijedi kratka analiza planiranih gospodarskih površina temeljena na prostorno planskoj dokumentaciji Općine Čavle i stanju na terenu.

### Gospodarske zone

Općina Čavle u prostorno planskoj dokumentaciji stvara pretpostavke za razvoj gospodarskih zona planiranjem površina za razvitak gospodarskih namjena, proizvodne i poslovne namjene. U građevinska područja gospodarske namjene smještaju se djelatnosti koje nisu spojive sa stambenom funkcijom naselja i imaju specifične zahtjeve proizvodnog, odnosno poslovnog procesa.

Gospodarske zone proizvodne namjene obuhvaćaju industrijske komplekse prerađivačke industrije i građevinarstva. Podrazumijevaju proizvodnju koja zahtijeva značajnije prostorne i ljudske resurse te mogu imati značajniji utjecaj na prostor i okoliš. S druge strane zone poslovne namjene obuhvaćaju pogone proizvodnog obrta, trgovačke i skladišne komplekse, servise različitih djelatnosti (uključujući i komunalnu djelatnost) i sl.

Prostorno planskom dokumentacijom na području Općine Čavle definirano je ukupno šest gospodarskih zona, proizvodne i poslovne namjene, i to kako slijedi:

- I1 - Proizvodna zona GORICA (veličina zone: 30,15 ha)
- I2 - Proizvodna zona SOBOLI (veličina zone: 18,37 ha)
- K1 - Poslovna zona CERNIK (veličina zone: 32,95 ha)
- K2 - Poslovna zona BERHONJIN (veličina zone: 6 ha)
- K3 - Poslovna zona PODČUDNIČ (veličina zone: 1,55 ha)
- K4 - Poslovna zona JELENJE (veličina zone: 0,98 ha)

Od gore navedenih gospodarskih zona tri zone su potpuno neizgrađene (Gorica, Berhonjin i Jelenje). Preostale tri gospodarske zone Cernik, Soboli i Podčudnič su izgrađene djelomično ili u cijelosti, u nastavku Izvješća slijedi kratak opis.

**Proizvodna zona SOBOLI (I2)** obuhvaća 18,37 ha površine od kojih je okvirno 16 % površine izgrađeno. U zoni posluje više subjekata, a koji zapošljavaju okvirno 20 ljudi. Izgrađene su hale privatnih investitora. Zona je opremljena energetskom, komunalnom i komunikacijskom infrastrukturom. Unutar zone je makadamska cesta, prometnica je u fazi rješavanja imovinsko pravnih odnosa kao preduvjet za ishođenje građevinske dozvole.

### 3.2. Urbanistički preduvjeti

Na temelju odredbe članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 i 80/13), Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone proizvodne namjene I2 („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj br. 24/08) te članka 19. Statuta Općine Čavle („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 25/ 09.), Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 3. listopada 2013. godine donijelo je **Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja zone proizvodne namjene I2 - Soboli (UPU 3).**

### Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Namjena područja određuje se za potrebe proizvodne i poslovne namjene, uređenje javnih zelenih i zaštitnih površina, te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija. Područje gospodarske namjene - proizvodna namjena - pretežito zanatska (I2) namjenjuje se proizvodnoj djelatnosti kao što je nezagađujuća i tiha industrija, skladišta, servisi, veće zanatske radionice i druge djelatnosti.

Područja 1 i 6 proizvodna namjena - pretežito zanatska (I2) namjenjuju se uz osnovnu namjenu navedenu u odluci i poslovnoj djelatnosti koja obuhvaća skladišne i trgovačke sadržaje sa pratećim uredskim sadržajima. Područje gospodarske namjene - pretežito uslužne (K1) namjenjuje se izgradnji uslužnih sadržaja (restorana, gostionica i sl.) te poslovnih i uredskih sadržaja. Unutar građevina u ovom području moguće je postaviti sobe za smještaj (hotel) kao prateći sadržaj osnovnoj namjeni.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su izgradnji potrebnih infrastrukturnih građevina, odnosno izgradnju trafostanice.

Zaštitne zelene površine (Z) namjenjuju se uređenim zelenim površinama, zaštitnoj i oblikovnoj funkciji. Unutar svih područja moguće je i potrebno graditi prometnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu, odnosno čuvati koridore za nju.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne i proizvodne namjene je 600 m<sup>2</sup>.

Najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 m.

Najveći dopušteni omjer širine i duljine građevne čestice je 1:5.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0.

Dozvoljena etažnost građevine je najviše 6 etaža.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 20 metara.

Građevina se mora smjestiti unutar gradivog dijela čestice. Gradivi dio čestice može se utvrditi unutar gradivog dijela područja.

Obvezna građevna linija udaljena je najmanje 10 m od regulacijskog pravca odnosno granice površine gospodarske namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice.

Na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 m.

Postojeća građevina čija je udaljenost od ruba susjedne građevinske čestice manja od gore propisane, može se rekonstruirati u dijelu koji je izvan gradivog dijela čestice samo unutar postojećeg horizontalnog gabarita.

Na površinama gospodarske namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:

- nadstrešnice i trijemovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Osnovne građevine i ostale građevine grade se unutar gradivog dijela čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- potporni zidovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji,
- reklamni panoi i oznake.

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

Građevine se mogu graditi i kao montažne. Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine. Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta. Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije. Za oblikovanje pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti oblikovanja kao i za osnovne građevine.

Parkiranje i/ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici te namjene. Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme. Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

#### Uvjeti uređenja građevnih čestica

Najmanje 10% površine građevne čestice poslovne ili proizvodne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće

kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici. Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

Razlike između različitih nivoa platoa potrebno je savladavati izgradnjom potpornih zidova i nasipa. Kada to tehničke mogućnosti dopuštaju potporne zidove potrebno je izvesti terasasto i ozeleniti.

Kote prilaza pojedinim građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama gospodarske namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

Građevine gospodarske namjene moraju se ograditi sigurnosnom ogradom. Dijelovi građevnih čestica koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni. Ograda može biti puna do visine do 0,8 m, a iznimno može biti i viša u slučaju potrebe tehničke zaštite pogona, ali ne viša od 3,0 m, i u tom slučaju mora biti izvedena kao transparentna ograda od željeznih profila iznad visine od 0,8 m.

Osnovni materijal za izgradnju ograde je kamen, metal, beton i živica.

Prilikom uređenja zaštitne zelene površine i uređenja građevnih čestica uz državnu cestu D 40 potrebno je sanirati postojeći rub iskopa izgradnjom potpornih zidova i nasipa.

#### Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Gradnja ceste vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.4. Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.A Prometna infrastrukturna mreža. Trasu ceste moguće je korigirati prilikom izrade projektne dokumentacije radi geomehaničkih ili tehničkih razloga unutar zaštitnog pojasa ceste utvrđenim kartografskim prikazima 2.A Prometna infrastrukturna mreža i 4. Način i uvjeti gradnje. Do utvrđivanja čestice ceste nije moguće utvrditi granice građevnih čestica gospodarske namjene.

Gradnja ceste može se vršiti fazno prema dinamici pripremanja zemljišta.

Gradnji građevina unutar obuhvata plana nije moguće pristupiti do izgradnje pripadajućeg dijela ceste sa koje se ostvaruje priključak na građevnu česticu.

Svaka građevna čestica mora imati neposredan priključak na cestu.

Gradnja distributivne telekomunikacijske mreže vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.2. Tekstualnog dijela Plana i kartografskim prikazom broj 2.B.

Gradnja vodoopskrbnog sustava vrši se sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.3. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.C.

Gradnji novih i rekonstrukciji postojećih građevine ne može se pristupiti ukoliko nije osiguran odgovarajući priključak na vodovodnu mrežu.

Prikupljanje i zbrinjavanje sanitarnih (fekalnih ) otpadnih voda iz objekta te tehnoloških otpadnih voda potrebno je riješiti unutar vlastite građevinske parcele na način da se postavi vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Tehnološke otpadne vode, prije ispuštanja, pred obraditi će se na uređaju za pred tretman, a čija će vrsta i dimenzija ovisiti o vrsti samih tehnoloških otpadnih voda. Pročišćene otpadne vode moguće je ponovno koristiti (recirkulacija) odnosno ispustiti neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina. Pročišćene otpadne vode moguće je ispuštati samo uz prethodno detaljno utvrđivanje značajki tla i hidrogeoloških značajki područja ispusta (mikrozoniranje).

Iznimno, oborinske vode s parkirališta površine iznad 200m<sup>2</sup> moguće je prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje u koridoru ceste (ukoliko se projektom dokumentacijom ceste ustanovi mogućnost prihvata iste) ili preko separatora- taložnika odnosno druge odgovarajuće tehnologije kojom će se polučiti isti učinci pročišćavanja ispuštati neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina.

Otpadne vode građevina s opterećenjam do 10ES (do 2m<sup>3</sup>/dan) iznimno je moguće zbrinjavati u nepropusnoj sabirnoj jami.

Oborinske vode sa planiranih prometnica, manipulativnih i parkirališnih platoa prihvatiti će se preko separatora-taložnika odnosno druge odgovarajuće tehnologije kojom će se polučiti isti učinci pročišćavanja i ispuštati neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih bunara.

Krovne oborinske vode će se prihvatiti krovnim vertikalama i sl. te će se ispustiti raspršeno u teren.

Sve oborinske vode potrebno je odvoditi na način da plavljenjem ne ugrožavaju postojeće i planirane objekte odnosno zemljište.

Oborinske vode sa planirane prometnice odvodit će se putem odvodnog kanala u koridoru prometnice do uređaja za pročišćavanje oborinskih voda.

Elektroopskrbni sustav potrebno je izvesti sukladno tehničkim uvjetima određenim u točki 3.5.1. Tekstualnog dijela Plana i kartografskom prikazu broj 2.B.

Planira se izgradnja trafostanice na sjeverozapadnom dijelu zone uz samu cestu, na površinama infrastrukturnih sustava Plana, a čija je načelna lokacija naznačena na kartografskom prikazu 2.B. Komunalna infrastrukturna mreža - elektroinstalacije i telekomunikacije. Ista se gradi na zasebnoj parceli i to 1m od ruba građestice i 2 m od ruba kolnika (regulacijske linije). Lokacije ostalih trafostanica nisu naznačene u grafičkom dijelu Plana, a njihove lokacije postaviti će se prema potrebama budućih potrošača. Iste mogu biti građene kao samostojeće građevine, uz osnovnu građevinu ili ugrađene u osnovnu građevinu. Trafostanice treba koncipirati tako da se na njih može priključiti više novih potrošača unutar površine jednog ili više platoa, a iznimno za poznatog potrošača treba planirati vlastitu trafostanicu. Planirane trafostanice mogu biti različitog kapaciteta s trafo jedinicama snage 400 kVA ili 630 kVA. U načelu je trafostanice potrebno planirati kao slobodno stojeće

građevine s prilazom za teretna motorna vozila. Građevna čestica za trafostanicu kapaciteta 1(2) x 400 (630) kVA, treba biti dimenzija od 25 do 81 m<sup>2</sup> (za trafostanice sa dva transformatora) te se gradi 1m od ruba građ.čestice i 2 m od ruba kolnika (regulacijske linije). Visokonaponski priključak budućih trafostanica izvest će se tipiziranim 10(20) kV podzemnim kabelima iz TS 35/ 10 kV Grobnik.

Niskonaponska mreža će se projektirati za područje napajanje svake pojedine trafostanice 10(20)/0,4 kV, a izvest će se tipiziranim podzemnim kabelima i slobodnostojećim razvodnim ormariima smještenim na granicama građevinskih čestica.

Lokacija trafostanice i trase vodova ucrtane na kartografskom prikazu 2.B.Komunalana infrastrukturna mreža - elektroinstalacije i telekomunikacije su načelne, a njihove točne lokacije i trase odrediti će se u fazi projektiranja.

Rasvjeta prometnica (javna rasvjeta), izvest će se tipiziranim elementima (kabeli, Fe stupovi, rasvjetne armature i dr), a što će se rješavati kroz zasebne projekte koji će definirati njenu trasu i napojne točke.

Pri planiranju i izvođenju elektroenergetskih instalacija (kabeli VN, NN i JR), treba koristiti zajedničke kabelske kanale u profilu prometnica, odnosno po pločnicima.

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti, tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelske kanale. U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Način polaganje i izvođenje cijevi i kabela biti će definirani projektima.

Polaganje distributivne mreže plina izvodi se u sklopu novih prometnica, a sve sukladno projektnoj dokumentaciji. Priključke do građevina budućih korisnika treba graditi podzemno dok se spoj priključka i unutarnje plinske instalacije izvodi u fasadnim ili samostojećim ormarićima, a sve sukladno zakonskoj regulativi.

#### Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Kod uređenja javnih zelenih površina potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga nadopunjavati autohtonim raslinjem.

#### Postupanje s otpadom

Unutar područja obuhvata plana predviđeno je organizirano prikupljanje otpada odvojeno po vrstama u odgovarajućim kontejnerima.

Lokacije kontejnera za prikupljanje i sortiranje otpadaka trebaju imati direktni pristup s kolnih površina. Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 178/04, 153/05, 111/06, 60/08, 87/09) i drugih važećih propisa vezanih na postupanje sa otpadom.

Proizvođač otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti dužan je otpad razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno skupljati po vrstama i svojstvima, te osigurati propisne uvjete skladištenja za osiguranje kakvoće u svrhu ponovne obrade.

Ako proizvođač ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je prema zakonu i propisima otpad dokumentirati, prijavljivati na Burzi otpada i kao krajnju mjeru odložiti.

Postupanje s tehnološkim otpadom mora se obavljati u skladu s propisima.

Proizvođač otpadnih ulja je dužan, ovisno o području primjene svježih ulja, skupiti dio otpadnih ulja.

Spremnici za prikupljanje otpadnog ulja moraju, uz zakonom propisane oznake, nositi i oznaku kategorije otpadnog ulja. Zabranjeno je miješanje otpadnih ulja različitih kategorija kao i miješanje s drugim tvarima.

Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala.

Ambalažni otpad skuplja se unutar građevine gospodarske namjene ili u njenoj neposrednoj blizini, u spremnike postavljene za tu namjenu.

Proizvođač osigurava skupljanje i obrađivanje ambalažnog otpada proizvoda koje je stavio u promet.

Distributer proizvoda u ambalaži mora preuzimati povratnu ambalažu proizvoda koje je stavio u promet.

Proizvođač osigurava obradu ambalažnog otpada postupcima i tehnologijama koje omogućuju ponovno korištenje ambalaže u istu svrhu ili u svrhu proizvodnje istog ili drugog materijala ili u svrhu proizvodnje energije.

Nije dozvoljeno prikupljanje, skladištenje ni obrada opasnog otpada.

#### Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 30/09) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 145/04).

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakonu o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 130/11).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 130/11) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (»Narodne novine« broj 21/07 i 150/08).

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.
- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

Obzirom da sjevernim dijelom obuhvata, duž državne ceste prolazi trasa plinovoda, a koja u slučaju nesreće predstavlja opasnost za sudionike u prometu i slučajne prolaznike, prilikom rekonstrukcije prometnice, istu je potrebno graditi na način da udovoljava sigurnosnim zahtjevima i standardima, te da osigurava nesmetan promet svih vrsta vozila.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata Plana, potrebno je provoditi sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda na području gradova Rijeke, Bakra i Kastva i općine Jelenje, Čavle, Kostrena i Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 15/ 98), Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu (SL.N.PGŽ 35/12), te Odluci o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Rijeka (SI.N. PGŽ 16/2013).

Sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda, u području obuhvata Plana je zabranjeno:

- postojanje i građenje industrijskih i zanatskih pogona i drugih objekata koji koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari (u smislu Uredbe o opasnim tvarima u vodama NN 137/08),
- postojanje i građenje objekata za utovar, istovar, skladištenje i manipulaciju opasnim tvarima,
- građenje transportnih cjevovoda za opasne tvari,
- odlaganje i prosipanje opasnih tvari,
- postojanje i građenje deponija i uređaja za zbrinjavanje otpada.

Sukladno Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće, u području II. vodozaštitne zone je zabranjeno:

- poljoprivredna proizvodnja, osim ekološke proizvodnje bez primjene stajskog gnoja, gnojovke i gnojnice,
- stočarska proizvodnja, osim za potrebe poljoprivrednog gospodarstva odnosno farmi do 20 uvjetnih grla uz primjenu mjera zaštite voda sukladno posebnom propisu o dobroj poljoprivrednoj praksi u korištenju gnojiva,
- izgradnja i rekonstrukcija željezničke pruge bez sustava kontrolirane odvodnje,
- uporaba herbicida radi održavanja protupožarne zaštite pruge,
- gradnja groblja i proširenje postojećih,
- ispuštanje pročišćenih oborinskih voda s autocesta, državnih i županijskih cesta,
- građenje svih industrijskih postrojenja
- građenje benzinskih stanica i svih spremnika tekućeg goriva za pogon i grijanje

- građenje trafostanica s uljnim transformatorom, osim ako zbog snage trafostanice nije moguće koristiti suhi transformator
- građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemne vode
- eksploatacija zemlje, pijeska, šljunka, kamena i drugih mineralnih sirovina,
- građenje reciklažnih dvorišta i pretovarnih stanica za otpad

Pri odabiru uređaja za pročišćavanje otpadnih voda mora se voditi računa da uređaj za pročišćavanje mora postići takve karakteristike pročišćavanja da efluent udovoljava Pravilnik o граниčnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/2013).

Sukladno Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće ,na području II. zone mjere zaštite provode se na sljedeći način:

1. Izgraditi ili rekonstruirati sustav javne odvodnje s odvođenjem otpadnih voda izvan II. zone. U slučaju kada je odvođenje otpadnih voda sustava javne odvodnje izvan zone otežano i zahtijeva velike materijalne troškove, otpadne vode rješavati na uređaju visokog stupnja pročišćavanja te pročišćene otpadne vode ponovno koristiti odnosno ispustiti neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina. Pročišćene otpadne vode moguće je ispuštati samo uz prethodno detaljno utvrđivanje značajki tla i hidrogeoloških značajki područja ispusta.
2. Sve građevine moraju se priključiti na sustav javne odvodnje. U iznimnim slučajevima, kada je priključenje na sustav javne odvodnje otežano i zahtijeva velike materijalne troškove, otpadne vode iz građevina u vlasništvu pravnih i fizičkih osoba moguće je rješavati na vlastitom uređaju visokog stupnja pročišćavanja te pročišćene otpadne vode ponovno koristiti odnosno ispustiti neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina. Pročišćene otpadne vode moguće je ispuštati samo uz prethodno detaljno utvrđivanje značajki tla i hidrogeoloških značajki područja ispusta. Otpadne vode građevina s opterećenjem do 10 ES (do 2 m<sup>3</sup>/dan) iznimno je moguće zbrinjavati u nepropusnoj sabirnoj jami.
3. Oborinske vode s parkirališta površine iznad 200 m<sup>2</sup> prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili preko separatora-taložnika odnosno druge odgovarajuće tehnologije kojom će se polučiti isti učinci pročišćavanja ispuštati neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina.
4. U slučaju kada je zbog snage trafostanice nužno graditi trafostanice s uljnim transformatorom one moraju biti građene s dvostrukom zaštitom.
5. Područje ponora i ponornih zona u blizini naselja i cesta ograditi.
6. Pri izradi novih i reviziji postojećih programa - osnova gospodarenja šumama planirati isključivo prebornu sječu, njegu sastojina i sječu sanitara, a radi održivog gospodarenja uz očuvanje prirodne strukture bez oplodnih sječa, radi zaštite šumskog tla od erozije i zamuljivanja vode kroz krško podzemlje dozvoliti izvlačenje sortimenta isključivo lakim traktorima, u suhom periodu.
7. Sve devastirane površine moraju se urediti i ozeleniti.

Prilikom projektiranja potrebno je pridržavati se sljedećih mjera zaštite od požara:

-kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TVRB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu, dok je prilikom projektiranja i gradnje garaža potrebno primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

-dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Čavle.

-prilikom gradnje niskih slobodnostojećih objekata, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6 metara, a ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost između objekata potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

-kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (»N.N.«, br. 35/94, 55/94 i 142/03).

-prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (»N.N.«, br. 8/06).

-za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (»N.N.«, br. 108/95 i 56/10) te propisa donesenih na temelju istog.

-temeljem cl. 28. st. 2. Zakona o zaštiti od požara (»N.N.«, br. 92/10) izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Mjere provedbe plana

Gradnji građevina odnosno uređenju površina na građevnim česticama određenim Planom može se pristupiti na uređenoj građevnoj čestici sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/ 12, 55/12, 80/13).

Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati u suradnji s nadležnim tijelima državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima.

Kod gradnje novih objekata i uređenja javnih površina potrebno je poštivati Pravilniko osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Unutar područja obuhvata plana nije propisana obveza izrade detaljnih planova uređenja.

## 4. Zemljište

---

Obuhvat proizvodne zone Soboli I2 uključuje slijedeće čestice: 4548/1 dio, 4549/1, 5700/17 dio, 4547/1 dio, 4550/1, 4549/2, 4550/4, 4550/3, 4548/2, 4547/2, 4571/5, 4571/2, 4556, 4571/6, 4571/7, 4530/1, 4531/1, 4532/1, 4530/2, 4531/2, 4532/2, 4529, 4526/2, 4526/1, 4527, 4524, 4525, 4571/12, 4571/10, 4571/16, 4516/2, 4516/3, 4571/9, 4516/5, 4516/1, 4584/1, 4583, 4579/2 dio, 4577/1, 4577/3 dio, 4606/1 dio, , 4571/3, 4571/4, 4571/1, 4571/8, , 4571/18, 4571/19, 4571/14, 4571/13, 4576/1, 4576/2, 4576/3, 4573/1, 4573/2, , 4572/2, 4596/5, 4596/1, 4586/1, 4596/2, 4586/2, 4516/7, 4516/6, 4596/4, 4571/17, 4551/1 dio, 4552, 4596/3, 4571/15, 4516/4, 4557/2, 4550/2, 4551/2, 4557/1, 5571/11, sve u k.o. Cernik-Čavle

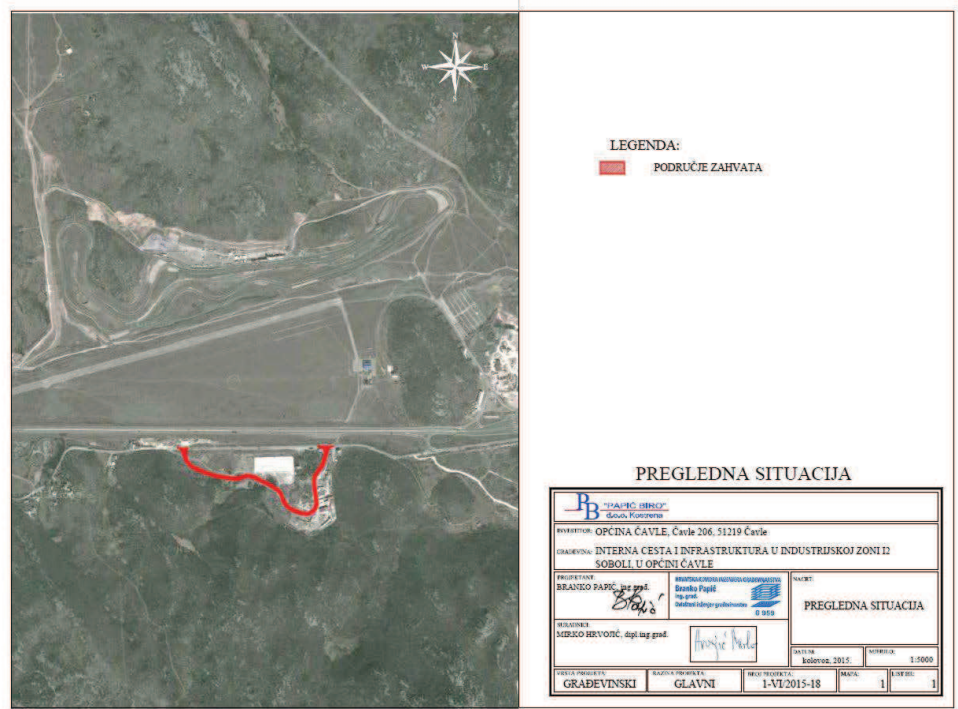
Republika Hrvatska upisana je kao vlasnik k.č. 4571/4, 4571/18 i 4571/19pašnjak površine 12033 m2 upisana u z.k.ul. 3216 k.o. Cernik-Čavle.Općina Čavle uputila je zahtjev za darovanjem nekretnine oznake k.č.br. 4571/4, k.o. Cernik-Čavle dana 3. prosinca 2015.g. te je isti zaprimljen u Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom 940-01/15-03/5110, Urbroj: 536-0521/04-2016-2.Nekretnina koja je u pitanju u međuvremenu je isparcelirana Parcelacijskim elaboratom za potrebe provođenja promjena i katastru zemljišta izrađen u svrhu provedbe lokacijske dozvole za izgradnju Interne ceste u zoni proizvodne namjene „I 2“ Soboli (UPU 3) na k.č.br. 4571/4, 4571/18 i 4571/19.

Za PZ koje su u mješovitom ili privatnom vlasništvu potrebno je utvrditi međusobne odnose (obveze, odgovornosti, postupke i drugo)



kako razvoj PZ ne bi bio prepušten okolnostima. Prema odredbama Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 127/13) izgradnja PZ je od važnosti za razvoj hrvatskog gospodarstva. Također, Strategijom upravljanja državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 76/13) utvrđeno je da za privlačenje domaćih i stranih ulagača, koji za ozbiljnija ulaganja traže velike površine opremljene komunalnom infrastrukturom, potrebno je okrupnjavati zemljište namijenjeno za PZ.

Slika 4. položaj proizvodne zone Soboli I2



## 5. Plan ulaganja



Tablica 2. Opći podaci o proizvodnoj zoni Soboli I2

<p><b>OPĆI PODACI</b></p> <p>Ukupna površina zone – 18,37 ha</p> <p>Dopuštene aktivnosti – namjena zemljišta - gospodarske</p> <p>Dopušteni koeficijent izgradnje – 0,50</p> <p>Dopušteni koeficijent iskoristivosti – 1,0</p> <p>Ukupni broj zaposlenih u zoni - 20</p> <p>Popunjenost raspoložive površine zone - &lt;66%</p>
<p><b>PROMETNE VEZE (UDALIENOST U KM)</b></p> <p>Pristupna cesta - da</p> <p>Autocesta – 1km</p> <p>Industrijski kolosjek - ne</p> <p>Željeznica – 10 km</p> <p>Zračna luka – Rijeka, 50 km</p> <p>Morska luka – Rijeka, 9 km</p>
<p><b>INFRASTRUKTURA (KOMUNALNE USLUGE)</b></p> <p>Vodovod - da</p> <p>Cijena vode za gospodarstvo - 14,65 kn/m<sup>3</sup></p> <p>Javna odvodnja - da</p> <p>Mogućnost priključka na pročištač - ne</p> <p>Cijena odvodnje za gospodarstvo - 5,44 kn/m<sup>3</sup></p> <p>Električna energija - da</p> <p>Plinovod - da</p> <p>Telekomunikacijska mreža - da</p>
<p><b>POVRŠINE U PONUDI</b></p> <p>Broj parcela – nije parcelirano</p> <p>Ukupna površina – 10 ha</p> <p>Način raspolaganja zemljištem:</p> <p>Prodaja – cijena nije utvrđena</p> <p>Pravo građenja -</p> <p>Vlasništvo - privatno</p> <p>Moguće poduzetničke aktivnosti - gospodarske</p>
<p><b>TROŠKOVI (TROŠKOVI PROVEDBENVESTICIJE)</b></p> <p>Komunalni doprinosi za djelatnosti u zoni – 40kn/m<sup>3</sup></p> <p>Oslobađanje od plaćanja doprinosa - ne</p> <p>Obročno plaćanje – 1 godina</p> <p>Iznos komunalne naknade – ovisno o djelatnosti</p> <p>Oslobađanje od plaćanja naknade - ne</p>



Slika 6. Situacija ceste na kopiji katastarskog plana



Tablica 3. Rekapitulacija troškova izgradnje interne ceste

PROMETNA POVRŠINA UKUPNO	4.612.229,14
ODVODNJA UKUPNO	2.804.932,35
VODOVOD UKUPNO	975.594,92
DTK	297.344,00
UKUPNO	8.690.100,41
PDV	2.172.525,10
SVEUKUPNO	10.862.625,52

Tablica 4. Rekapitulacija javne rasvjete

GRAĐEVINSKI RADOVI	311.348,18
ELEKTRO DIO JAVNA RASVJETA	
ELEKTROMATERIJAL I OPREMA	293.429,20
ELEKTROMONTERSKI RADOVI	51.247,74
UKUPNO	656.025,12
PDV	164.006,28
SVEUKUPNO	820.031,40

## 6. Podaci o korisnicima zone

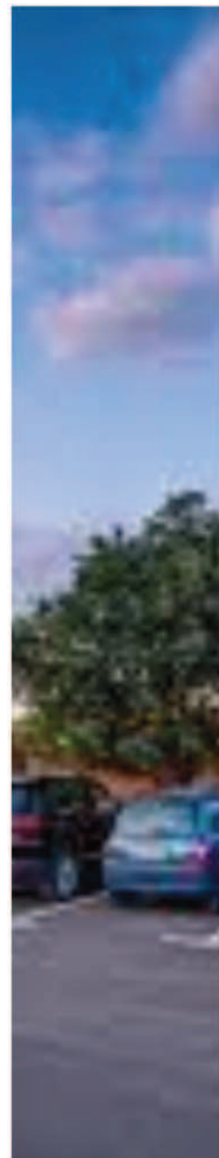
U zoni posluje više subjekata (Gostiona Putniku, Solana Pag, P. Audio, Sun Adria), a koji zapošljavaju okvirno 20 ljudi. Izgrađene su hale privatnih investitora. Zona je opremljena energetsom, komunalnom i komunikacijskom infrastrukturom. Unutar zone je makadamska cesta, prometnica je u fazi rješavanja imovinsko – pravnih odnosa.

Među poduzetnicima postoji interes za proizvodnom zonom Soboli što potvrđuje i pisma namjere zainteresiranih za ulaganje u zonu.

Zemljište unutar Proizvodne zone Soboli je djelomično u privatnom, a djelomično u Općinskom vlasništvu osim česticak.č.br. 4571/4, 4571/18 i 4571/19, k.o. Cernik-Čavle koje su u vlasništvu Republike Hrvatske.

Navedeni vlasnički odnosi ograničavajući su faktor u planiranju poticaja i stimulacija za razvoj zone. Nakon rješavanja vlasničkih odnosa te investicije u internu cestu, Općina će razmotriti mogućnost implementiranja nekih od navedenih poticaja u

- ❖ Oslobođanje od plaćanja komunalne naknade
- ❖ Plaćanje komunalnog doprinosa u obrocima
- ❖ Program sufinanciranja novog zapošljavanja – prema kojem poduzetnici i obrtnici mogu ostvariti poticaje za samozapošljavanje ili za zapošljavanje nezaposlenih osoba s područja Općine



## 7. Zaključak

---

Osnovna namjena osnivanja i razvoja poduzetničkih zona je poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog i regionalnog gospodarskog razvoja s ciljem povećanja broja gospodarskih subjekata na području Županije, povećanje konkurentnosti.

poduzetnika, stvaranje mogućnosti za otvaranje novih radnih mjesta, porast proizvodnje i izvoza, povećanje prihoda jedinice lokalne samouprave te ravnomjeran gospodarski razvoj Županije. Poduzetničke zone kao dio poduzetničke infrastrukture trebaju biti opremljene energetsom infrastrukturom (struja, javna rasvjeta, plin, plinska pod stanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetske priključci), komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, vodovodne i odvodne instalacije, kanalizacija i odvodnja-fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu), prometnom infrastrukturom (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, odnosno poduzetničke potporne institucije, parkirališta, utovarne rampe i drugo) i komunikacijskom infrastrukturom (telefonska i internetska, radio, TV mreža) i sl.

Značaj prostornog položaja Općine Čavle u odnosu na županijski i državni prostor vezan je uz njen smještaj na važnim prometnim i infrastrukturnim pravcima.

Općina Čavle u prostorno planskoj dokumentaciji stvara pretpostavke za razvoj gospodarskih zona planiranjem površina za razvitak gospodarskih namjena, proizvodne i poslovne namjene. U građevinska područja gospodarske namjene smještaju se djelatnosti koje nisu spojive sa stambenom funkcijom naselja i imaju specifične zahtjeve proizvodnog, odnosno poslovnog procesa.

Gospodarske zone proizvodne namjene obuhvaćaju industrijske



komplekse prerađivačke industrije i građevinarstva. Podrazumijevaju proizvodnju koja zahtijeva značajnije prostorne i ljudske resurse te mogu imati značajniji utjecaj na prostor i okoliš. S druge strane zone poslovne namjene obuhvaćaju pogone proizvodnog obrta, trgovačke i skladišne komplekse, servise različitih djelatnosti (uključujući i komunalnu djelatnost) i sl.

Proizvodna zona Soboli I2 prema veličini ukupne površine može se svrstati u skupinu malih zona, a prema namjeni kako slijedi: 1. gospodarska namjena - poslovna - pretežito zanatska (I2); 2. gospodarska namjena - poslovna – pretežito uslužna na (K1); 3. infrastrukturni sustavi (IS); 4. zaštitne zelene površine. Namjena zone u skladu je sa poduzetničkom strukturom Općine Čavle u kojoj prevladavaju razne obrtničko - zanatske usluge i radionice. Općina Čavle realizacijom zona daje poticaj gospodarstvu te omogućava strukturirani razvoj općine, sprječava se devastacija prostora u naseljima, a na koncu se osigurava prostor i infrastruktura za poduzetnike.

Općina Čavle ishodovala je glavni projekt 1-VI/2015-18 za zahvat u prostoru – građenje interne ceste u zoni proizvodne namjene I2 – Soboli (UPU 3) širine dvosmjernog kolnika 6,50 m, ukupne širine normalnog poprečnog profila u usjeku 10,65 m i na nasipu 9,40 m, dužine cca 968 m s dva ulazno-izlazna priključka na državnu cestu D3 na razmaku od cca 600 m na k.č br. 5700/7, 4586, 4547, 4548, 4551, 4556, 4571/5, 4549, 4550, 4524, 4529, 4531, 4532, 4526, 4516/1, 4516/2, 4516/3, 4516/4, 4516/5, 4571/11, 4596, 4583, 4572, 4573, 4576, 4577/1, 4579/1, 4571/1, 4571/3, 4571/4, 4571/8, 4571/9, 4571/10, 4557 i 4530 k.o. Cenik- Čavle.

Površina zahvata u prostoru, odnosno građevne čestice je cca 11.930,00 m<sup>2</sup>. Internom cestom u radnoj zoni gospodarsko – proizvodne namjene - poslovna - pretežito zanatska omogućit će se prometna veza svake građevne čestice.

Projekti izgradnje i infrastrukturnog opremanja zona višegodišnji su projekti čija realizacije iziskuju značajna financijska ulaganja. Uvažavajući nužnost ravnomjernog razvoja Županije, te vodeći brigu o potrebama JLSa i Županije poželjno je računati i na sredstva Europskih fondova te zadovoljiti sve preduvjete za kandidiranje projekata (riješeni vlasnički odnosi, spremna tehnička dokumentacija).

Jedinice lokalne samouprave svoje mogućnosti ulaganja definiraju unutar okvira proračuna. Razvoj i širenje kapaciteta uvelike ovisi o proračunskim sredstvima Općine Čavle. Nemogućnost investiranja u razvoj komunalne opremljenosti i prometne infrastrukture zone rezultira neadekvatnom kvalitetom i

dostupnošću infrastrukture unutar zone. Prema dosadašnjem iskustvu, potencijalni investitori i poduzetnici koji razvijaju svoje proizvodne djelatnosti imaju potrebu za većim prostornim kapacitetima u što kraćem roku. Prostorni kapaciteti koji zahtijevaju velika ulaganja u infrastrukturu smanjuju interes investitora za navedeno područje te samim time postojeći i planirani kapaciteti poduzetničke zone ostaju neiskorišteni. Manjak interesa investitora i poduzetnika rezultira manjim ulagačkim aktivnostima i manjkom novih radnih mjesta što generalno utječe na lokalni razvoj. U tom slučaju zatvara se krug petlje gdje stagnacija i nerazvijenost lokalnog gospodarstva dodatno opterećuje proračunska sredstva lokalne samouprave dovodeći gospodarstvo u cikličnu entropiju.

S ciljem privlačenja poduzetnika i novih investicija JLS primjenjuju različite oblike informiranja o PZ kao što su: objava podataka o PZ na svojim mrežnim stranicama, izdavanje brošura, postavljanje plakata, sudjelovanje na gospodarskim manifestacijama. Pojedine JLS nastoje s investitorima i potencijalnim investitorima ostvariti partnerski odnos stalnom komunikacijom, povezivanjem srodnih djelatnosti te posredovanjem kod državnih, županijskih i lokalnih institucija te javnih i drugih trgovačkih društva u ishođenju potrebne dokumentacije, odnosno rješavanju administrativnih barijera, koje bi mogle usporiti ili zaustaviti potencijalnog investitora kod realizacije poduzetničke ideje. U pojedinim slučajevima predstavnici JLS pomažu i kod ishođenja poduzetničkih kredita pod povoljnijim uvjetima.

Klasa: 021-05/18-01/01

Ur.broj: 2170-03-18-01-9

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE ČAVLE  
Predsjednik:

Norbert Mavrinac



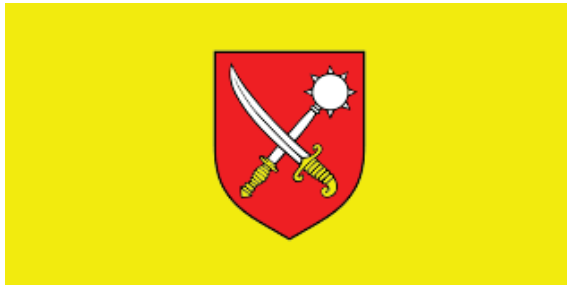
## Impressum

---

Sadržaji koji su u Programu razvoja proizvodne zone Soboli izneseni, izrađeni su isključivo za Općinu Čavle. Sensum d.o.o. izradio je ovaj dokument za Općinu u skladu s njenim zahtjevima. Ostale osobe koje koriste informacije iz ovog dokumenta čine to u dobroj namjeri i na vlastitu odgovornost.

### NARUČITELJ:

Općina Čavle, Čavja 31, 51219Čavle OIB: 27613220645



### IZVODITELJ:

Sensum d.o.o., Kvaternikova 21, 51000 Rijeka, [www.sensum.hr](http://www.sensum.hr); OIB: 83240465383

### Autori programa:

Dr.sc. Duško Radulović

Ksenija Ivanac, dipl.oec

