

OBRAZLOŽENJE

U cjelokupnom tekstualnom dijelu zamjenjena je oznaka zone iz K1₄ u K1₁.

Ostale izmjene i dopune Obrazloženja Plana prema poglavljima:

2.2. Detaljna namjena površina

Osnovna namjena prostora u poslovnoj zoni ~~K1₄~~ K1₁ Podhum, proizlazi iz namjene određene Prostornim planom uređenja Općine Jelenje, potrebe uređenja i opremanja prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom, kao i organizacije prostora obzirom na prostorne uvjete.

Prostornim planom uređenja Općine Jelenje namjena cjelokupnog prostora omogućava organizaciju različitih sadržaja. Ovim detaljnim planom uređenja određuje se podjela prema namjeni, obzirom na mikrolokacije i veličine pojedinih čestica, potencijalne djelatnosti i njihove uvjete korištenja prostora:

Dopuštena je organizacija svih potencijalnih sadržaja na bilo kojoj lokaciji - građevnoj čestici unutar zone, a podjela na proizvodne i poslovne namjene definirana je kao smjernica za provođenje plana.

Detaljnim planom uređenja obuhvaćene su slijedeće katastarske čestice: 5292/1, 5292/2, 5292/3, 5292/4, 5292/5, 5281 sve k.o. Podhum je koje ukupno obuhvaćaju 2,40 ha zemljišta, a od toga:

površina zone poslovne namjene K1 ₁	2,35 ha
javne infrastrukturne površine	0,05 ha
Ukupno obuhvat plana:	2,40 ha

U skladu s predloženim kriterijima obuhvata, površina poslovne zone iznosi 2,35 ha. Generalna podjela površina unutar granica poslovne zone po namjeni definirana je odnosom prometnih površina, javnih i zaštitnih zelenih površina i postojećih i planiranih površina poslovne namjene. Odnosi su slijedeći:

prometne površine u zoni (ceste, pristupi, parkirališta)	0,79ha
zelene površine	0,48 ha
površine poslovnih namjena	1,08 ha
Ukupno obuhvat poslovne zone:	2,35 ha

Površine gospodarske namjene K1 (podjela površina prema kartografskom prikazu 4.)

Broj oznaka čestice	površina čestice*	Koeficijent izgrađenosti	max. tlocrtna izgrađenost (m ²)*	Koeficijent iskorištenosti	Bruto Izgrađenost (m ²)
1	4590	0,35	1650	0,70	3300
2	4930	0,35	1750	0,70	3500
3	8270	0,30	2500	0,60	5000
4	5340	0,35	1900	0,70	3800

Površine infrastrukturne i komunalne namjene (podjela površina prema kartografskom prikazu 4.)

5 (javna zelena površina)	320	-	-	-	-
6 (trafostanica)	110	0,35	35	0,35	35
7 (trafostanica)	105	0,33	35	0,33	35
8 (parkiralište i prilaz)	340				

U obuhvatu plana definiraju se slijedeće namjene:

1. ~~Mješovita poslovno—~~ ~~proizvodna~~ ~~Gospodarska~~ namjena (K), unutar koje se detaljnije diferenciraju slijedeće namjene:

a/ ~~Uslužno –~~ ~~proizvodna~~ ~~trgovačka~~ zona – K1 (građevne čestice 1 ~~/a,b/~~ i 2, 3, 4) namjenjena je organizaciji manjih i srednjih kapaciteta proizvodnih, zanatskih, poslovnih, skladišnih, ~~trgovačkih~~, servisnih, ~~ugostiteljskih~~ i zabavno rekreativnih sadržaja ~~namjenjenih korisnicima zone~~. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.

~~b/ — Poslovno —trgovačka zona — K2 (građevna čestica 1 /c/) namjenjena je organizaciji poslovno-uslužnih, trgovačkih, servisnih i ugostiteljskih sadržaja namjenjenih svim korisnicima zone. Neizgrađeni dijelovi namjenjuju se uređenju prometnih i zelenih površina.~~

2. ~~Javna zelena površina (građevna čestica 5) namjenjena je ozelenjavanju površine. Do izgradnje javnog sustava odvodnje ovu površinu moguće je koristiti za smještaj privremenih Površina ostalih komunalnih sustava na južnom dijelu čestice 1 namijenjena je smještaju uređaja za pročišćavanje planirane fekalne kanalizacije, bazena za protupožarnu rezervu, separatora masti i ulja, upojnog bunara u prvoj fazi te ostalih uređaja koji su potrebni u sustavima vodoopskrbe, posebne hidrantske mreže te odvodnje otpadnih i oborinskih voda prema različitim klasifikacijama i potrebnim stupnjevima obrade prije nego li se upusti, preko upojnih bunara, u okoliš, a sukladno mjerama zaštite Odluke o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu. Predviđena je izdvojena lokacija na posebnoj građevnoj čestici. Za dodatne potrebe sustava odvodnje već obrađenih otpadnih voda dopušta se postavljanje dodatnih upojnih bunara na zelenim površinama izvan 'površine ostalih komunalnih sustava'.~~ Nakon priključenja na općinski sustav kanalizacije, kada se za to steknu uvjeti, uređaji se demontiraju a teren uređuje kao zelena površina.

3. ~~Površina ostalih komunalnih sustava namijenjena gradnji planirane trafostanice za potrebe sadržaja u obuhvatu Plana. Planirane~~ ~~je su dvije~~ ~~1~~ ~~trafostanice~~ ~~na posebnim~~ ~~građevnim~~ ~~česticama~~ (građ. čestice 6 i 7) i ostale prema potrebi unutar samih objekata.

4 ~~Prema Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće u slivu izvora u Gradu Rijeci i slivu izvora u Bakarskom zaljevu ne dozvoljava se izgradnja slijedećih građevina u ovisnosti o predviđenoj namjeni:~~

- ~~– poljoprivredna proizvodnja, osim ekološke proizvodnje, uz primjenu dozvoljenih gnojiva i sredstava za zaštitu bilja prema važećem Zakonu o ekološkoj proizvodnji i označavanju ekoloških proizvoda,~~
- ~~– stočarska proizvodnja, osim za potrebe poljoprivrednog gospodarstva odnosno farmi do 20 uvjetnih grla uz provedbu mjera zaštite voda propisanih Akcijskim programom zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog nitratima poljoprivrednog podrijetla i načela dobre poljoprivredne prakse,~~
- ~~– 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 ako nije planirana provedba mjera zaštite voda.~~

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja planiranih građevina**1. NAMJENA POVRŠINA
OSNOVNI PROSTORNI POKAZATELJI**

• broj zaposlenih	:	72
• površina poslovne zone	:	2,35 2,31ha
• površina obuhvata plana	:	2,40 ha
• maksimalna izgrađena površina zemljišta	:	1,40 0,79ha
• maksimalna ukupna (bruto) izgrađena površina:		2,39 1,57ha

GUSTOĆA ZAPOSLENIH

$$G_{nst} = \text{broj zaposlenih} / \text{ha} \times \text{površina obuhvata plana}$$

$$= 30\text{zap} \times 2,40\text{ha} = 72 \text{ zap}$$

2. RJEŠENJE

Primarni problem u prostornoj organizaciji poslovne zone predstavlja organizacija odgovarajuće prometne mreže.

a/ Sav promet organiziran je unutar građevne čestice . ~~U kartografskom prikazu 2.1. označen je smjer kretanja za kamione s prikolicama i šleperu u jednom smjeru, te za osobne automobile u jednom i u dva smjera.~~

b/ ŠIRINA CESTA

Minimalna širina kolnog traka iznosi ~~4,5~~ 6,5m, Javno parkiranja se nalaze uzduž pristupne prometnice ~~(ekomito ili uzdužno na prometnicu)~~, a minimalne dimenzije parkirnih mjesta su 2,5 x ~~5,0~~ 4,8m. Minimalna širina pješačkog nogostupa iznosi 1,2 m. Navedeni uvjeti označeni su na kartografskom prikazu br. 4. »Uvjeti gradnje«.

2.3.2. Elektroopkrbna mreža**VISOKONAPONSKA MREŽA**

Za potrebe budućih potrošača, koji se pojavljuju unutar granica ovog plana i postojećih potrošača koji se nalaze unutar zone ovog plana, potrebno je izgraditi trafostanice ~~u~~ 10(20)/0,4 kV ~~kapaciteta 2x630 kVA, u početnoj fazi 1x630 kVA (TS Podhum K14).~~

Trafostanice ~~a~~ (TS Podhum K14) će se izgraditi u sklopu infrastrukturne površine ~~e~~ u sjeveroistočnom i južnom dijelu zone obuhvata plana, na zasebnoj građevinskoj čestici, prema grafičkim prikazima ~~u~~, uz uvjet da mora imati osiguran stalni pristup za vozila do 10 tona. Trafostanica se na građevnoj čestici mora postaviti tako da je udaljena od prometnice i od granice sa susjednom česticom najmanje 2 4 metra. Tip i kapacitet trafostanice odredit će se elektroprojektom trafostanice.

Napajanje novo predviđenih trafostanica izvesti će se podzemnim 10(20) kV kabelima, presjek će im biti određen opterećenjem i tipizacijom od strane distributera, nove ~~a~~ trafostanice ~~a~~ će se uvezati u SN prsten između trafostanice PODHUM 1-N i trafostanice PODHUM 6 .

Mikrolokacije trafostanice 10(20)/0,4 kV i trase 10(20)kV kabela prikazane su na ~~kartografskim prikazima situaciji u prilogu.~~

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Prostor namjenjen organizaciji poslovne zone ~~K1₄~~ K1₁ je komunalno neopremljen, bez uređenih pristupa s javnih cesta.

~~Gradnji novih sadržaja (uređenju planiranih građevnih čestica) poslovno-proizvodne i uslužno-trgovačke namjene može se pristupiti samo uz prethodno potpuno opremanje planiranom prometnom, komunalnom (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda) i telekomunikacijskom infrastrukturom.~~

Realizacija poslovne zone uvjetovana je provedbom parcelacije definirane ovim detaljnim planom uređenja, odnosno formiranjem novih građevnih čestica ~~poslovno-proizvodne i uslužno-trgovačke namjene i komunalnih namjena~~. U provedbi plana moguće je manje odstupanje u veličini pojedine građevne čestice poslovne namjene (do 10% planirane površine), ~~uz uvjet da se sve planske veličine usklade s novom površinom čestice, a preostali dio planom određene građevne čestice definira kao zelena površina.~~

Svaka građevna čestica ima definirane granice čestice, i površinu gradivog dijela čestice.

Maksimalni koeficijenti izgrađenosti je ~~0,50~~ 0,35 koeficijent iskorištenosti ~~1,00~~ 0,70.