

**Gospodarska zona
„JALŠEVAC“
Jastrebarsko**

OPĆI PODACI

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru

Usvajanjem Izvješća o stanju u prostoru grada Jastrebarskog, te Programa za unapređenje stanja u prostoru, Grad Jastrebarsko utvrdio je potrebu pokrivanja čitavog gradskog područja odgovarajućim prostorno-planskim dokumentima.

Inicijalnim formiranjem Gospodarske zone Jalševac i pojavom većeg interesa za izgradnjom gospodarskih sadržaja, ukazala se i potreba za izradom zasebnog dokumenta prostornog uređenja za područje na najzapadnijem dijelu grada, a koje je u dosadašnjoj prostorno planskoj dokumentaciji bilo definirano kao gospodarska zona unutar obuhvata urbanog područja Grada Jastrebarskog.

Temeljem ovih elemenata, kroz Prostorni plan uređenja Grada Jastrebarskog definirana je obveza i pristupilo se izradi urbanističkog plana uređenja za to područje s nešto proširenim područjem obuhvata u odnosu na regulacijski plan Gospodarske zone Jalševac. Time je ovo područje monofunkcijske prostorno-planerske namjene odvojeno od užeg gradskog područja i tretira se kao odvojena prostorna cjelina specifične namjene, dok se urbano područje grada s kojim je do sad bilo rješavano zajedničkim GUP-om, rješava odvojenim UPU-om.

Tim je planom definirana koncepcija razvitka ovog dijela grada stvaranjem modela organizacije uz rezervaciju prostora za sve potrebne koridore infrastrukture, vodeći računa ne samo o potrebama ove zone već i šireg područja.

1.2. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje gospodarske zone Jalševac smješteno je na krajnjem jugoistočnom izlazu/ulazu u Jastrebarsko s obje strane prilazne ceste autoceste A1, a ograničeno je:

- sa sjevera željezničkom prugom Zagreb-Rijeka,
- sa sjeveroistočne strane šumom,
- s jugoistočne strane autocestom A1,
- dok je sa zapadne strane, rubno uz naselje Cvetković, planom obuhvaćen prostor do puta odnosno do granice građevnog područja naselja Jastrebarsko.

Planom je obuhvaćeno područje ukupne površine od **3.852.630 m²** , odnosno **385,3 ha**.

Najniža točka terena obuhvaćenog područja nalazi se na koti od **117,00 m.n.m.**, najviša na koti **130,00 m.n.m.** Teren je u ravnomjernom blagom nagibu prema jugoistoku, maksimalnog nagiba terena od 1%. Teren svojim nagibom u potpunosti zadovoljava uvjetima za gradnju.

Obuhvaćeno je područje uglavnom pod plodnom zemljom koja se djelomično koristi za poljoprivredu a djelomično je zapuštena i prekriva je autohtoni pejzaž (livade, šikare i sl.). Sjeveroistočna granica obuhvata proteže se do ruba bjelogorične šume.

Dijelovi zone koriste se u gospodarske svrhe već niz godina. U ovom trenutku na prostoru zone postoji dvadesetak manjih ili većih gospodarskih objekata različitih namjena: skladišta, proizvodnih pogona, trgovačkih i ugostiteljskih objekata, te crpka za gorivo a uposleno je oko 1.100 ljudi.

1.3.. Prostorno razvojne značajke

Promatrani prostor dio je prostora grada Jastrebarskog i nalazi se u sastavu jedinice lokalne samouprave Grad Jastrebarsko i obuhvaća dijelove površina triju naselja: Jastrebarsko, Cvetković i Čabdin.

Grad Jastrebarsko u svojim je razvojnim programima usvojio i jedno od načela budućeg razvitka kojim se utvrđuje potreba restrukturiranja gospodarstva i njegovo usmjerenje prema privatnom poduzetništvu, manjim i ekološki prihvatljivim pogonima, te uslužnim i servisnim djelatnostima uz napuštanje ideje o izgradnji

velikih industrijskih sadržaja. Koncipirana na predloženi način, Gospodarska zona Jalševac omogućuje realizaciju upravo ovih postavki.

Treba spomenuti i otežavajuću okolnost, a to je raster zemljišnih čestice unutar zone koji je u najvećem dijelu vrlo nepravilan, vlasnička struktura heterogena, a pojedinačne čestice, proizašle iz poljodjelskog načina korištenja i višegeneracijskog dijeljenja, izrazito nepovoljnog oblika (primjerice 5x320 m).

2. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

2.1 Cestovni promet

Unutar područja obuhvata gospodarske zone Jalševac prolazi državna cesta D 310 koja povezuje Jastrebarsko s autocestom Zagreb-Karlovac. Na nju je direktno spojeno nekoliko parcela sa gospodarskim objektima.

Izuzev državne ceste, unutar obuhvata izgrađen je i dio kapilarnih prometnica do određenih gospodarskih subjekata.

2.2. Željeznički promet

Rubno uz obuhvaćeno područje gospodarske zone Jalševac prolazi magistralna željeznička pruga Zagreb-Rijeka, a u neposrednoj blizini smješten je i željeznički kolodvor Jastrebarsko.

Pruga Rijeka - Zagreb - Koprivnica - Botovo dio je europske magistralne pruge C-E 71 koja povezuje Jadran s Podunavljem. Pruga služi za mješoviti promet putničkih i teretnih vlakova, a današnje građevinske karakteristike od Zagreba do Karlovca dozvoljavaju brzinu od 80 do 120 km/h.

Važno je istaknuti da je područje gospodarske zone Jalševac spojeno s navedenom prugom zasebnim industrijskim kolosijekom.

2.3. Pošta i telekomunikacije

Postojeća lokalna distribucijska telekomunikacijska mreža sastoji se od svjetlovodnog i TK kabela, koji su položeni u koridor D 310, a služe za povezivanje naselja Čabdin, gospodarskih korisnika, i naplatnih kućica autoceste u postojeći telekomunikacijski sustav odnosno na ATC Jastrebarsko.

DTK infrastruktura postoji samo djelomično, kao spoj pojedinih gospodarskih korisnika.

2.4. Elektroenergetski sustav

Područjem prolazi 110 kV dalekovod TS Zdenčina – TS Pokuplje. Prostornim planovima šireg obuhvata na području zone predviđa se 100/20 kV trafostanica koja će se napajati iz ovog dalekovoda.

Sa sjeveroistočne strane u zonu ulaze dva 20 kV kabela voda iz TS 110/20/10 kV Zdenčina. Svaki kabelski vod ima mogućnost prijenosa električne energije snage 9 MW, znači ukupno 18 MW. Navedeni vodovi završavaju na sekcioniranim 20 kV sabirnicama u TS 20(10)/0,4 kV Gospodarska zona, koja se nalazi u sjeverozapadnom dijelu zone.

Iz TS 20(10)/0,4 kV Gospodarska zona jedan 20 kV kabelski vod kroz TS 20(10)/0,4 kV Drvoproizvod, na sjevernoj strani zone izlazi i spaja se na nadzemni 20 kV vod TS 110/20/10 kV Zdenčina – TS 35/10 kV Cvetković. Taj nadzemni vod je rezervno napajanje zone u slučaju kvara ili radova na jednom od dva 20 kV kabela voda koji sada prolaze zonom.

Navedeni 20 kV nadzemni vod ima mogućnost prijenosa električne energije snage 9 MW. Drugi 20 kV kabelski vod ide do TS 20(10)/0,4 kV Bobs koja je na sjevernoj strani zone iz koje će u budućnosti, shodno dinamici razvoja gospodarske zone, ići 20 kV kabelski vod, prolazeći kroz buduće TS 20(10)/0,4 kV, smjerom stare ceste za Čabdin, do jedne od postojećih TS u jugoistočnom dijelu zone.

2.5.. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

Grad Jastrebarsko ima javni vodoopskrbni sustav kojim se provodi opskrba stanovništva i gospodarstva sa zahvata slijedećih kaptiranih izvora:

- Gornja Draga Q1 = 17,5 l/s H = 409,30 m.n.m.
- Perlić mlin Q2 = 15,0 l/s H = 340,00 m.n.m.
- Prodindol Q3 = 8,0 l/s H = 342,00 m.n.m.

- $Q_4 = 6,0 \text{ l/s}$ $H = 323,00 \text{ m.n.m.}$

U sušnom periodu minimalni dotok iznosi $Q_s = 46,5 \text{ l/s}$. Dotok sa izvorišta provodi se do prekidne komore Malunje volumena 100 m^3 , $H = 241,65 \text{ m.n.m.}$ i glavne vodospreme volumena $V = 1.000 \text{ m}^3$ na visini $H = 203,26 \text{ m.n.m.}$, od kamo se voda distribuira potrošačima glavnim dovodnim cjevovodom $\varnothing 200 \text{ mm}$.

Sastavni dio vodoopskrbnog sustava čine i dva rezervna priključka. To su spojni cjevovod na sustav Domagović sa cca 17 l/s tlačnim cjevovodom PVC 300 mm i spoj na vodospremu Zdihovo volumena 320 m^3 .

Postojeća vodoopskrbna mreža naselja Jastrebarsko dograđivala se bez koncepcije u više faza ovisno potrebama, pri čemu su se koristili razni materijali (AC, PVC, lijev. želj.) za tlačne cjevovode.

Današnje stanje je takovo da pripadna mreža zadovoljava distribuciju srednje i max. Dnevne potrošnje, no ne zadovoljava uvjete protupožarne zaštite.

Današnja ukupna potrošnja vode stanovništva i gospodarstva zajedno iznosi $750 \text{ m}^3/\text{dan}$, ili cca $150 \text{ l/dan/stanovniku}$.

Ova potrošnja od $150 \text{ l/dan/stanovniku}$ obuhvaća potrošnju industrije, stanovništva, okućnica i drugih potreba.

Odvodnja naselja Jastrebarsko riješena je mješovitom kanalizacijskom mrežom. Mješovita kanalizacijska mreža sakuplja i odvodi oborinske i fekalne vode. Za postojeću kanalsku mrežu možemo reći da se dograđivala prema potrebama i urbanizaciji naselja i razvojem industrije odvodnjom otpadnih i oborinskih voda do najbližeg recipijenta.

Tako danas na području sliva imamo niz privremenih ispusta otpadnih i preljvnih voda u vodotoke koji su na taj način degradirani po svom čitavom toku. Naselje Jastrebarsko nema izgrađen uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Naselje Jastrebarsko ima izgrađena dva mješovita sustava odvodnje otpadnih voda:

- sustav odvodnje odvodi otpadne vode naselja Jastrebarsko sa ispuštom otpadnih voda u potok Reku.
- sustav odvodnje odvodi otpadne vode industrijske i gospodarske zone Jastrebarsko sa ispuštom otpadnih voda u potok Bresnica. **Na ovaj sustav odvodnje povezani su gospodarski objekti u prostoru gospodarske zone Jalševac.**

3. UMJESTO ZAKLJUČKA

Gospodarska zona Jalševac zauzima jedan od gospodarski najatraktivnijih prostora u Hrvatskoj, na 20 km od Zagreba i s položajem između autoceste i željezničke pruge Zagreb- Karlovac.

Ta činjenica, kao i ona da se radi o jednoj od **najvećih poduzetničkih zona u Hrvatskoj**, dovoljno govore o mogućnostima razvoja ove zone, pa nije ni čudo da je već u pripreмноj fazi plana postojao značajan interes investitora za kupnjom zemljišta u zoni.

Postojeće stanje opremljenosti infrastrukturom znatno pridonosi jednostavnosti i početnim smanjenim troškovima opskrbljivanja i opremanja zone i čini je još konkurentnijom u odnosu na zone na drugim lokacijama.

Što se ograničenja tiče, treba napomenuti je za optimalan razvoj i postizanje punog kapaciteta zone poput ove ključna organizacija prostora koja bi omogućila realizaciju zone kroz više faza.