



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/10-04/66-35

URBROJ: 2170/01-15-00-10-35

Rijeka, 13. 09. 2010.

Na osnovu članka 16. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 48/09), Gradonačelnik je 13. rujna 2010. godine donio sljedeću

### ODLUKU

1. Raspisuje se i provodi javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao k.č. broj 71– livada, pašnjak, nasip površine 6.454 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1052 k.o. Pašac radi izgradnje građevine u Industrijskom području Svilno (I1-7), sve sukladno odredbama Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) te odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07).

namjena poslovna namjena – pretežito industrijska, zona IV. (četvrta).

2. Početna kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 610,00 kn/m<sup>2</sup> odnosno ukupna početna kupoprodajna cijena za površinu od 6.454 m<sup>2</sup> iznosi 3.936.940,00 kn.

Odabrani ponuditelj obvezan je s Gradom Rijeka sklopiti Kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o odabiru.

3. Jamčevina iznosi 195.000 kuna i uplaćuje se u korist Proračuna Grada Rijeka na žiro račun depozita broj 2402006-1500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj 05-OIB poduzeća za pravne osobe ili OIB-510 za fizičke osobe.

4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu natječaja.



GRADONAČELNIK

mr. *Vojko* Vojko OBERSNEL

#### Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem,

n/r Srđana Škunce, Gabrijele Kiš Jerčinović,  
Dubravke Petrović, Jelene Karan Cvjetković

2. Odjel gradske uprave za financije, 2X

3. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja,  
i građenje, n/r Ljiljane Buljan



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam,  
ekologiju i gospodarenje zemljištem

KLASA: 350-06/06-01/18

URBROJ: 2170/01-01-30- 06-18

Rijeka, 09.09.2010.

## MATERIJAL

### GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za  
prodaju građevinskog zemljišta u k.o. Pašac  
radi izgradnje građevine poslovne - pretežito industrijske namjene

Izradile:

Dubravka Petrović, d.i.g.

Jelena Karan Cvjetković, dipl. iur.

Ravnateljica:

Gabrijela Kiš Jerčinović, d.i.a.

Pročelnik:

Srđan Škunca, d.i.a. i g.



# OBRAZLOŽENJE

## OSNOVNI PODACI O ZEMLJIŠTU

Grad Rijeka vlasnik je zemljišta grunтовne oznake k.č. broj 71 – livada, pašnjak, nasip površine 6.454 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1052 k.o. Pašac.

Zemljište je uvedeno u evidenciju vlasništva pod inventarnim brojem 500405 i upisano u glavnu knjigu imovine Grada Rijeke.

Prema kartografskom prikazu broj 1. *Korištenje i namjena površina* iz *Prostornog plana uređenja grada Rijeke* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05), predmetno zemljište je unutar površina namjene *Gospodarska namjena* i to poslovna namjena – pretežito industrijska (I1-7) – Industrijsko područje Svilno.

*Prostornim planom uređenja grada Rijeke* utvrđeno je da je unutar građevinskog područja za izdvojenu namjenu oznake I1-7 (Industrijsko područje Svilno), na površini do 7.500 m<sup>2</sup>, dozvoljena izgradnja samostojeće građevine i uređenje površine za gospodarsku djelatnost neposrednom provedbom odredaba *Plana* (stavak 4. članka 77.).

Prema kartografskom prikazu broj 1.2. iz *Prostornog plana "Korištenje i namjena površina – Plan prometa"*, cijela predmetna grunтовna čestica se nalazi unutar površine infrastrukturnog koridora nove željezničke pruge velikih učinkovitosti (Trst-Kopar) – Lupoglav – Rijeka – Josipdol – Karlovac – Zagreb – Split – Dubrovnik.

Sukladno *Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Rijeke* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07) (članak 170.), unutar zaštitnog koridora željezničke pruge velikih učinkovitosti, na prostoru udaljenom do 50,0 m od osi pruge nije dozvoljena gradnja niti bilo koji drugi zahvat u prostoru, a na prostoru udaljenom od 50,0 do 200,0 m od osi pruge dozvoljena je gradnja i zahvat u prostoru sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih željeznica.

Kako je na gotovo 82% površine predmetne grunтовne čestice moguća izgradnja, jer ne ulazi u koridor od 50,0 m udaljenosti od osi pruge, ishođeno je Mišljenje Hrvatskih željeznica (RK broj:844/06 od 29.11.2006.) iz kojeg je vidljivo "da prihvaćaju pripremu zemljišta za poduzetničku djelatnost na lokaciji Svilno – k.o. Pašac" uz uvjet da se za svaki namjeravani zahvat zatraže posebni uvjeti od HŽ-a.

Temeljem navedenog, na grunтовnoj čestici oznake k.č. broj 71 površine 6.454 m<sup>2</sup> u k.o. Pašac, unutar područja namjene "Poslovna namjena – pretežito industrijska namjena" dozvoljena je izgradnja i uređenje građevine za smještaj prerađivačke industrije, pružanja usluga, trgovine različitih oblika kao i skladištenja robe u funkciji osnovne namjene.

Unutar spomenutog područja dozvoljena je i gradnja i uređenje građevine za obrtničku proizvodnju.

U *Prostornom planu uređenja grada Rijeke* utvrđene su smjernice za izgradnju građevina na predmetnom području, između kojih navodimo najvažnije:

- površina građevne čestice za gradnju gospodarske građevine ne može biti manja od 1.000 m<sup>2</sup>
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice površine preko 5.000 m<sup>2</sup> iznosi:
  - 0,35 za samostojeću proizvodnu građevinu
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice površine preko 5.000 m<sup>2</sup> iznosi:
  - 1,0 kada se proizvodna građevina planira kao samostojeća
- najveći dozvoljeni koeficijent mase građevine na građevnoj čestici preko 5.000 m<sup>2</sup> iznosi:
  - 3,2 za samostojeću proizvodnu građevinu
- najveća dozvoljena visina gospodarske građevine od kote zaravnatog terena do vijenca krova iznosi 12 m
- najmanja udaljenost građevine do ruba građevine čestice, kada se ista gradi kao samostojeća, iznosi ½ njezine visine, ali ne manje od 4,0 m,

- najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 10 m,
- najmanje 30% površine čestice poterbno je urediti kao pejzažno ili zaštitno zelenilo, a na česticama koje graniče s građevinskim područjem naselja, nužno je osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila najmanje širine 10 m,
- zelenu površinu potrebno je urediti kao jedinstvenu cjelinu u funkciji zaštitnog zelenila kojim se odjeljuje građevna čestica odnosno građevinsko područje gospodarske namjene od građevinskog područja naselja,
- otvorene parkirne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica na način sadnje 1 stabla/4PM,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati broj parkirnih mjesta za korisnike i zaposlene prema normativima Plana, manevarske površine za vozila uključena u tehničko-tehnološki proces, vozila opskrbe i komunalnog servisa te druge površine od značenja za djelatnost.

Obzirom da se zemljište nalazi unutar prostorne cjeline PC10, za isto se određuje I. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta, a to podrazumijeva neophodno uređeno građevinsko zemljište - dovršenu pripremu zemljišta za izgradnju i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu i električnu energiju.

Planirana lokacija ima direktan pristup javnoj prometnoj površini preko zemljišta oznake k.č. broj 72/3 – cesta površine 4.487 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 1026 k.o. Pašac.

Sukladno očitovanju KD "Vodovod i kanalizacija", d.o.o., PRJ "Vodovod" iz Rijeke, uz predmetno zemljište nema sustava javne vodoopskrbne mreže. Priključak na sustav sanitarno-potrošne vode i protupožarne vode moguće je ostvariti na slijedeće načine:

- da se izgradnja ogranka prema građevini uvrsti u Program izgradnje vodovoda (Program voda 3) ili
- da investitor građevine financira gradnju ogranka prema uvjetima KD, koji bi nakon realizacije bio predan u osnovna sredstva PRJ "Vodovod". U troškove investicije građevine ubrajaju se troškovi projektiranja, gradnje, nadzora i katastra.

Prema procjeni, neophodno je izgraditi ogranak dužine min 170 m.

Za dobivanje HEP-ovih uvjeta za priključak na elektroenergetsku mrežu potrebno je priložiti projekt iz kojeg su vidljivi osnovni elementi za traženo (detaljna namjena prostora i vezano za istu potrebe potrošača).

Sljedom navedenog predlaže se raspisivanje javnog natječaja za prodaju zemljišta u k.o. Pašac u vlasništvu Grada Rijeke pod sljedećim uvjetima:

## 1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je zemljište u vlasništvu Grada Rijeke označeno kao

**k.č. broj 71 livada, pašnjak, nasip površine 6.454 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1052 k.o. Pašac**

namijenjeno za izgradnju građevine u Industrijskom području Svilno sukladno odredbama Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) te odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07).

## 2. IZRAČUN POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE

Početna kupoprodajna cijena zemljišta za izgradnju građevine poslovne namjene – pretežito industrijske (I1-7) izračunata je prema *Odluci o građevinskom zemljištu* i *Cjeniku građevinskog zemljišta* ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 48/09 i 18/10), a čine ju slijedeći elementi:

ZONA: IV (četvrta)

NAMJENA: poslovna – pretežito industrijska (I1-7)

ZEMLJIŠTE: 6.454 m<sup>2</sup>

zona IV (četvrta)	površina m <sup>2</sup>	cijena kn / m <sup>2</sup>	ukupno
renta - poslovna	6.454	500,00	3.227.000,00 kn
zemljište	6.454	110,00	709.940,00 kn
UKUPNO	6.454	610,00	3.936.940,00 kn

odnosno cijena zemljišta po m<sup>2</sup> iznosi

**610,00 kn**

U cijenu zemljišta nije uračunat porez na promet nekretnina koji snosi kupac.

### 3. PLAĆANJE

Kupoprodajni ugovor kupac je u obvezi sklopiti s Gradom Rijeka u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovorenu kupoprodajnu cijenu zemljišta kupac se obvezuje platiti Gradu Rijeci u roku od 15 dana od dana potpisa Kupoprodajnog ugovora i ispostave računa.

Ukoliko kupac ne izvrši isplatu kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana ispostave računa, Grad Rijeka može jednostranom izjavom raskinuti Kupoprodajni ugovor.

### 4. KOMUNALNI DOPRINOS

Kupac zemljišta-investitor izgradnje dužan je platiti Gradu Rijeci komunalni doprinos u suglasju s važećom Odlukom o komunalnom doprinosu. Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se rješenjem kojeg donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

### 5. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

5.1 Pravo učešća u natječaju imaju sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i sve domaće pravne osobe koje mogu dokazati pravni interes za kupnju zemljišta koje je predmet natječaja. Pravo učešća u natječaju imaju i strane fizičke i pravne osobe uz uvjete utvrđene Zakonom.

5.2. Pisane prijave za sudjelovanje u natječaju predaju se na Naslov:

*Grad Rijeka*

*Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem  
RIJEKA, Titov trg 3, prizemlje*

s napomenom : "*Ponuda na natječaj za kupnju zemljišta - ne otvarati*".

Na omotnici treba obvezno napisati redni broj zemljišta iz objavljenog natječaja, na koje se ponuda odnosi.

5.3. Ponude se predaju do roka navedenog u tekstu natječaja. Nepravovremeno podnesene i nepotpune ponude neće se razmatrati.

5.4. Za sudjelovanje u natječaju obvezna je uplata jamčevine u iznosu od **195.000 kn**.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu zemljišta. Ako natjecatelj čija je ponuda po odluci Gradskog vijeća utvrđena kao najpovoljnija, odustane od iste, gubi pravo na povrat jamčevine. Natjecateljima koji ne uspiju u javnom natječaju, kao i onima čije su ponude nepotpune ili nepravovremene, vraća se uplaćeni iznos jamčevine.

### 6. UVJETI ZA REALIZACIJU

6.1. U skladu s odredbama važećih dokumenata uređenja prostora izraditi idejni projekt (na posebnoj geodetskoj podlozi), pribaviti svu ostalu potrebitu dokumentaciju te na temelju iste ishoditi pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju građevine i snositi sve troškove koji iz narečenog proizlaze;

6.2. financirati i izvesti sve radove za potrebe priključaka i eventualno prelaganje instalacija na građevnoj čestici;

6.3. ishoditi potvrdu glavnog projekta i snositi sve troškove koji iz toga proizlaze.

6.4. prihvatiti sve ostale uvjete natječaja.

Sljedom iznesenog predlaže se donošenje

## **Z a k l j u č k a**

Na osnovu članka 16. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 48/09), Gradonačelnik donosi sljedeću

## **O D L U K E**

1. Raspisuje se i provodi javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke označenog kao

**k.č. broj 71– livada, pašnjak, nasip površine 6.454 m<sup>2</sup>,  
upisana u z.k.ul. 1052 k.o. Pašac**

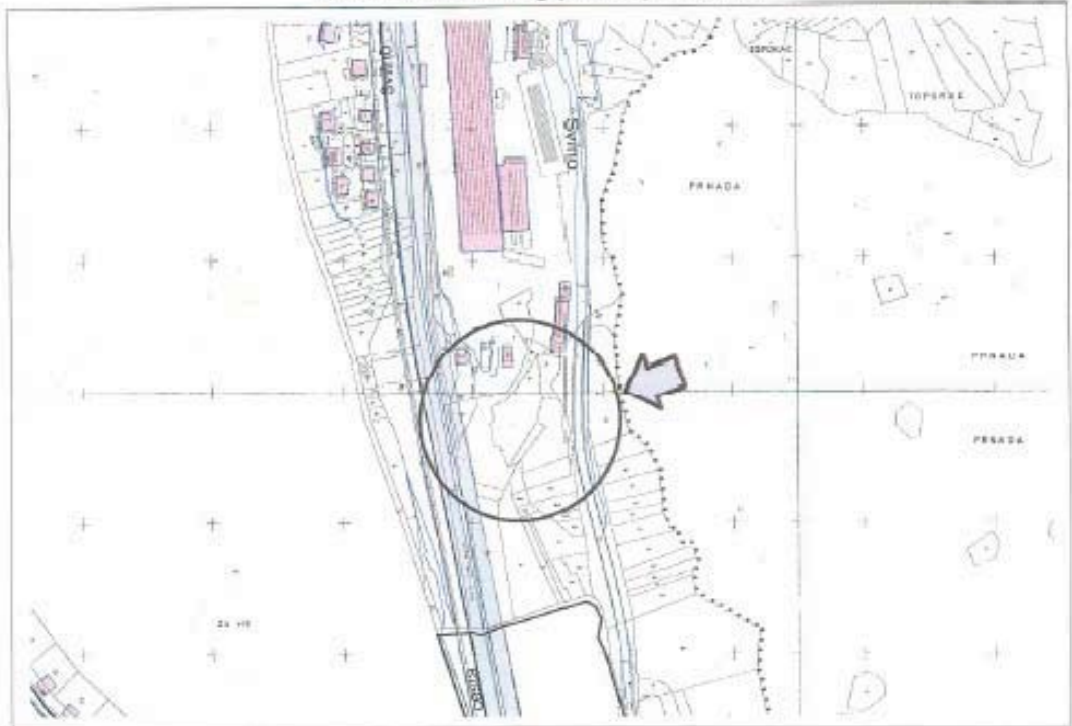
radi izgradnje građevine u Industrijskom području Svilno (I1-7), sve sukladno odredbama Prostornog plana uređenja grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 31/03 i 26/05) te odredbama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/07).  
namjena poslovna namjena – pretežito industrijska, zona IV. (četvrta).

2. **Početna kupoprodajna cijena** zemljišta iznosi **610,00 kn/m<sup>2</sup>** odnosno ukupna početna kupoprodajna cijena za površinu od 6.454 m<sup>2</sup> iznosi **3.936.940,00 kn.**

Odabrani ponuditelj obvezan je s Gradom Rijeka **sklopiti Kupoprodajni ugovor** u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća o odabiru.

3. Jamčevina iznosi **195.000 kuna** i uplaćuje se u korist Proračuna Grada Rijeka na žiro račun depozita broj 2402006-1500265860 kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, s pozivom na broj 05-OIB poduzeća za pravne osobe ili OIB-510 za fizičke osobe.
4. Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke za provedbu natječaja.

Izvod iz karte šireg područja 1:5000



Kopija katastarskog plana 1:1000

