



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za poduzetništvo

KLASA: 302-01/13-02/66

URBROJ: 2170/01-03-10-13-1

Rijeka, 09.04.2013.

GRADONAČELNIKU GRADA RIJEKE

- na prihvaćanje

Predmet: Prijedlog Odluke o osnivanju Poduzetničke zone Bodulovo

Pripremili
Vlasta Linić
Tina Štok
Tatjana Vučković

Pročelnici

Mr.sc. Andrija VITEZIĆ

Srđan Škunca, d.i.a. i g.

**Pročelnik:
Andrija Vitezić, mr.sc.**



Uvodno obrazloženje

Poduzetničke zone su posebno planirani prostori definirani u prostorno-planskoj dokumentaciji jedinica lokalne samouprave čijim se osnivanjem i izgradnjom želi potaknuti razvoj gospodarstva na određenom području, riješiti prostorni problemi postojećih i poticati budući poduzetnici na ulaganja. Osnivanjem poduzetničkih zona postižu se sljedeći ciljevi: otvaranje novih radnih mjesta, stvaranje mogućnosti za ulaganja, kreiranje povoljne poduzetničke klime u okruženju, poticanje razvoja malog i srednjeg poduzetništva te ukupan razvoj lokalne zajednice i regije.

Osnivanjem poduzetničkih zona na dugoročan se način pomaže poduzetnicima u rješavanju problema prostora, stvaraju preduvjeti za nesmetani rad, omogućava im se zajedničko korištenje infrastrukture i povezivanje poduzetnika smještenih na istom prostoru. U zonama je moguće i propisivanje različitih povlastica ulaganja na tim prostorima, u granicama mogućnosti propisivanja takvih povlastica od strane jedinica lokalnih samouprava.

Poduzetničke zone se uglavnom smještaju na zemljištu koje je u vlasništvu jedinica lokalnih samouprava, kako bi bili smanjeni troškovi osnivanja zone, jer izostaju troškovi otkupa zemljišta te kako bi se model upravljanja mogao provesti na svim česticama unutar zone. Kada postoji nedostatak lokacija u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, donosi se plan otkupa parcela.

Prvi korak u osnivanju poduzetničke zone je izrada studije kojom se dobiva prikaz gospodarskog stanja i interesa poduzetnika, obrađuje prostorna smještenost gospodarskih subjekata i prikupljaju informacije o dosad uređenim gospodarskim zonama u okruženju. Time se utvrđuje da li je li zona potrebna na tom području te postoji li poduzetnički interes za prostor zone. To se može učiniti putem anketiranja poduzetnika ili pozivom na prijavu interesa. Iz obrađenog interesa definira se broj poduzetnika u zoni, broj novozaposlenih i povećanje gospodarske aktivnosti.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je u lipnju 2004. donijelo Odluku o Detaljnom planu uređenja trgovačkog i uslužnog područja – radna zona Bodulovo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 20/04) (u daljnjem tekstu: DPU Zone), kojom su određeni uvjeti uređenja i korištenja prostora. Namjena koju je DPU Zone odredio je trgovačko-uslužna, a ukupna površina obuhvata određenog DPU-om Zone je 94.300 m². Prostorno je Zona smještena u kotlini, obostrano uz Škurinjski potok, ispod trgovačkog centra Getro.

Grad Rijeka je 2004. godine naručio studiju u sklopu koje je provedeno istraživanje na tu temu koje se, radi promjena gospodarskih uvjeta, moralo revidirati kako bi se razmotrili uvjeti za osnivanjem zone i definiranjem modela upravljanja Zonom.

Stoga je Grad u veljači 2013. u suradnji s RRA Porin d.o.o. izvršio ispitivanje interesa poduzetnika za ulazak u zonu. Zaprimljena su 22 upitnika sa iskazom interesa, od toga 14 upitnika sa iskazom interesa za kupnjom zemljišta ukupne površine 59.000 m², 4 poduzetnika sa iskazanim interesom za najam poslovnog prostora ukupne površine 3.450 m². Planirani broj zaposlenih prema zaprimljenim prijavama je oko 1000 (999-1128). Iskaz interesa premašuje veličinu raspoloživog zemljišta za izgradnju, ali će konačan interes zavisiti i od određivanja otkupne cijene zemljišta (ukoliko se predloži takav model).

U vrijeme kada je rađen DPU Zone i kada su izrađivani projekti te ishodovane dozvole za gradnju projektiralo se i planiralo u skladu sa prirodnom konfiguracijom terena.

Međutim, kako su u međuvremenu Gradu postale dostupne velike količine besplatnog materijala za nasipavanje (Republika Hrvatska je Gradu darovala ukupno 273.860 m³ materijala u vrijednosti 8.215.800,00 kuna), uvidjelo se da bi dodatno nasipavanje do određene razine poboljšalo iskoristivost same zone, te bi došlo do smanjenja troškova izgradnje komunalne infrastrukture. Paralelno se pristupilo izmjenama projekata komunalne

infrastrukture u cilju čim većeg smanjenja troškova izgradnje. Dodatno, dobivena je puno veća iskoristivost prostora, pa se nakon pripreme platoa razmišlja napraviti nova izmjera kako bi se pripremila kvalitetnija prostorna cjelina u kojoj je moguće smjestiti i veći broj parcela od sada planiranih te time zadovoljiti brojne potrebe poduzetnika.

Sama procijenjena vrijednost izgradnje Poduzetničke zone Bodulovo iznosi približno 33.100.000,00 kuna (bez centralnog objekta), od čega je do sada na otkup zemljišta, pripremu projektne dokumentacije te radova na nasipavanju i zbijanju materijala utrošeno 5.266.000 kuna.

Planirani troškovi odnose se na nasipavanje i izgradnju komunalne infrastrukture na području Poduzetničke zone Bodulovo – prometnice, telekomunikacijska mreža, vodovod i kanalizacija, elektroopskrba, plinske instalacije te javna rasvjeta.

Proračunom Grada Rijeke za 2013. godinu planirana su sredstva za kapitalni projekt u Razdjelu 003 Odjel gradske uprave za poduzetništvo u iznosu od 7.125.000 kuna, a projekcijom za naredno razdoblje planirana sredstva iznose za 2014. godinu – 3.060.000 kuna i 2015. godine – 10.060.000 kuna.

Kako su približava završetak radova na pripremi izgradnje podloge za komunalnu infrastrukturu, zaključkom Gradonačelnika od 19. ožujka 2013. zaduženi su Odjeli gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem i Odjel gradske uprave za poduzetništvo za pripremu Prijedloga Odluke o osnivanju Poduzetničke zone Bodulovo, a Odjel gradske uprave za poduzetništvo za izradu modela razvoja poduzetničke zone Bodulovo.

Dodatno, Odjel gradske uprave za poduzetništvo traži dodatne izvore financiranja koji se planiraju osigurati uz pomoć Ministarstva poduzetništva i obrta putem programa "Poduzetnički impuls", Mjera: C Razvoj poduzetničke infrastrukture i poslovnog okruženja Aktivnost C1 Poduzetničke zone. Uvjet za konkuriranje na navedena sredstva između ostalog je i donesena odluka o osnivanju poduzetničke zone od strane nadležnog tijela.

Stoga je svrha donošenja Odluke koja se predlaže definiranje određenog oblika "registracije" poduzetničke zone, pa se ovim materijalom predlaže urediti sljedeće:

- 1) odrediti naziv zone koji će se dalje provoditi u svim planskim, službenim i pravnim dokumentima,
- 2) odrediti prostorno-planski obuhvat smještenosti zone (zona obuhvata, popis k.č. unutar zone obuhvata, namjena zone, mogućnost izgradnje), a sve sukladno važećim prostorno-planskim dokumentima,
- 3) odrediti način na koji će se upravljati zonom. tj. nositelja i organizatora programa razvoja zone (mogući modeli su Grad ili trgovačko društvo).

Naziv Zone

DPU-om određen je naziv "Radna zona Bodulovo". Radi terminološke usklađenosti naziva s ostalim poduzetničkim zonama koje djeluju na području Republike Hrvatske, predlaže se naziv "Poduzetnička zona Bodulovo".

Prostorno-planski obuhvat Zone

Dokumenti koji daju legalitet prostornoj smještenosti zone u odnosu na utjecaj na okolinu su važeći Prostorni plan Grada Rijeke i DPU Zone.

Međutim, planirana zona obuhvata je uža od one definirane DPU-om Zone, obzirom je dio lokacije koji čini prostornu cjelinu Faze 4 (površine približno 15000m²), a nalazi se unutar zone obuhvata DPU-a Zone, privatno vlasništvo jednog vlasnika. U zonu obuhvata ne ulazi niti zelena zona retencije Škurinjskog potoka.

Stoga se prema prijedlogu Odluke predlaže uži obuhvat, koji se nalazi unutar zone obuhvata prostorne cjeline DPU-a Zone (Faze 1, Faze 2 i Faze 3), a koju čine čestice koje su u najvećem dijelu u vlasništvu Grada.

Sve katastarske čestice unutar područja obuhvata nalaze se u k.o. Zamet. Ukupna površina obuhvata koja se predviđa ovom odlukom iznosila bi oko 52.000 m², a maksimalna bruto razvijena površina građevina planiranih unutar predložene zone je 23.000 m².

Unutar zone obuhvata predviđa se izgradnja jednog centralnog objekta površine (približno 8500 m²), za koju se predviđa preseljenje inkubatora prvenstveno poduzetnika s Rujevice te prostor predviđen za najam poduzetnika te zajedničkih uslužnih sadržaja koji bi servisirali potrebe malih poduzetnika, ali i čitave Poduzetničke zone Bodulovo. Za projekt izgradnje glavne zgrade, Odjel gradske uprave za poduzetništvo priprema prijavu prema Ministarstvu regionalnog razvoja i fondova Europske Unije za sufinanciranje iz strukturnih fondova.

Ostatak čini 10 parcela namijenjenih za poduzetnike. Čestice su veličine od 1.000 do 3.150 m², a predviđena maksimalna bruto razvijena površina objekata na tim česticama iznosi od 715 do 4.000 m³.

Sukladno prije definiranim uvjetima određenim DPU- Zone, dozvoljava se gradnja građevina za obavljanje uslužne djelatnosti (najmanje 70% bruto razvijene površine građevine moraju činiti prostori namijenjeni uslužnoj djelatnosti), uređenje prostora za obavljanje zanatske i trgovačke djelatnosti te uređenja skladišnih, uredskih i pomoćnih prostora, pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš, a na području obuhvata dozvoljena je gradnja jedne podzemne garaže u kojoj se dozvoljava gradnja garaže s pratećim sadržajima.

Za manje čestice koje su nalaze unutar zone obuhvata (ukupno približno 2000m²), a vlasništvo su privatnih osoba (suvlasnika) u tijeku su pregovori za otkup zemljišta koje vodi Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem. Jednu manju česticu unutar zone čini privatno vlasništvo pravne osobe (približno 32m²), ali na toj čestici nije predviđena izgradnja.

Upravljanje Zonom

Poduzetničkim zonama upravlja i vodi ih upravitelj. Prije je iznimka nego pravilo da u upravljanju postoji određena organizirana uprava i administracija za cijelu zonu. U većini slučajeva je za održavanje infrastrukture i nadzor zadužena sama jedinica lokalne samouprave, osobito kada je riječ o manjim zonama poput Poduzetničke zone Bodulovo.

Pod pojmom upravljanja podrazumijeva se održavanje cesta, parkirališta, rasvjete, signalizacije, zelenih površina i zaštita te pravilan i funkcionalan razmještaj djelatnosti u zoni. Dodatno, potrebno je sačiniti model upravljanja zonom i dati prijedlog definiranja uvjeta po kojima će se vršiti prodaja (ili osnivanje prava građenja) te predložiti mjere za stimuliranje poduzetnika za korištenje zone. U sklopu tih mjera korisno je predvidjeti financiranje i potporu poduzetnicima u troškovima stručne i konzultantske pomoći za investicijski razvoj odgovarajuće uvjetima u zoni, kako bi se stvorila pretpostavka da za uključivanje u zonu imati prioritet oni poduzetnici čiji će programi razvoja biti prihvatljiviji za ostvarivanje ukupnih efekata poduzetničke zone.

Predlaže se da upravljanje Zonom vrši Grad.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje sljedećeg:

z a k l j u č k a

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o osnivanju Poduzetničke zone Bodulovo u predloženom tekstu.

2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici ____ travnja 2013. godine, donijelo je

ODLUKU o osnivanju Poduzetničke zone Bodulovo

Članak 1.

Ovom se Odlukom osniva Poduzetnička zona Bodulovo.

Poduzetnička zona Bodulovo nalazi se unutar granica obuhvata Detaljnog plana uređenja trgovačkog i uslužnog područja – radna zona Bodulovo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 20/04), a na području obuhvata određenog ovom Odlukom.

Članak 2.

Poduzetnička zona Bodulovo obuhvaća područje slijedećih katastarskih čestica u katastarskoj općini Zamet: 314/7, 314/1, 371/1, 369/1, 372/1, 371/7, 371/28, 372/10, 372/2, 372/7, 371/8, 371/9, 5086/9, 244/38, 244/37, 244/31, 5086/6, 372/6, 244/35, 5086/7, 369/3, 371/24, 371/23, 371/22, 371/10, 243/2, 371/25, 371/11, 371/4, 371/12, 371/13, 371/20, 371/19, 371/18, 371/17, 371/16, 371/15, 371/14, 371/21, 365/1, 370/5, 371/27, 369/4, 369/5, 366/5, 366/4, 366/1, 365/2, 371/26 i dio 370/6.

Članak 3.

Poduzetnička zona Bodulovo obuhvaća ukupnu površinu od približno 52.000 m², a nalazi se na području koje obuhvaća površinu između trgovačkog centra "Getro", brane retencije Škurinjskog potoka, osnovne škole Ivana Pl. Zajca i ceste za područje Bodulovo.

Članak 4.

Nositelj i organizator razvoja Poduzetničke zone Bodulovo je Grad Rijeka.

Članak 5.

Područje Poduzetničke zone Bodulovo nije izgrađeno.

Gradnja unutar Poduzetničke zone Bodulovo te njezino opremanje i uređenje provodit će se na temelju važeće prostorno-planske dokumentacije.

Unutar Poduzetničke zone Bodulovo planirana je gradnja građevina poslovne namjene – pretežito uslužne namjene kao i uređenje građevina i prostora za obavljanje zanatske i trgovačke djelatnosti te uređenja skladišnih, uredskih i pomoćnih prostora, pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne narušava okoliš.

U cilju gradnje građevina i uređenja površina unutar područja Poduzetničke zone Bodulovo, Grad Rijeka izgradit će potrebnu komunalnu infrastrukturu te javno prometne površine.

Članak 6.

Na dijelu područja Poduzetničke zone Bodulovo planira se gradnja i uređenje radnog prostora za potrebe malih poduzetnika u površini koja zadovoljava njihove potrebe te zajedničkih uslužnih sadržaja kojima bi se servisirale potrebe malih poduzetnika, ali i čitave Poduzetničke zone Bodulovo.

Članak 7.

Sastavni dio ove Odluke čine sljedeći prilozi:

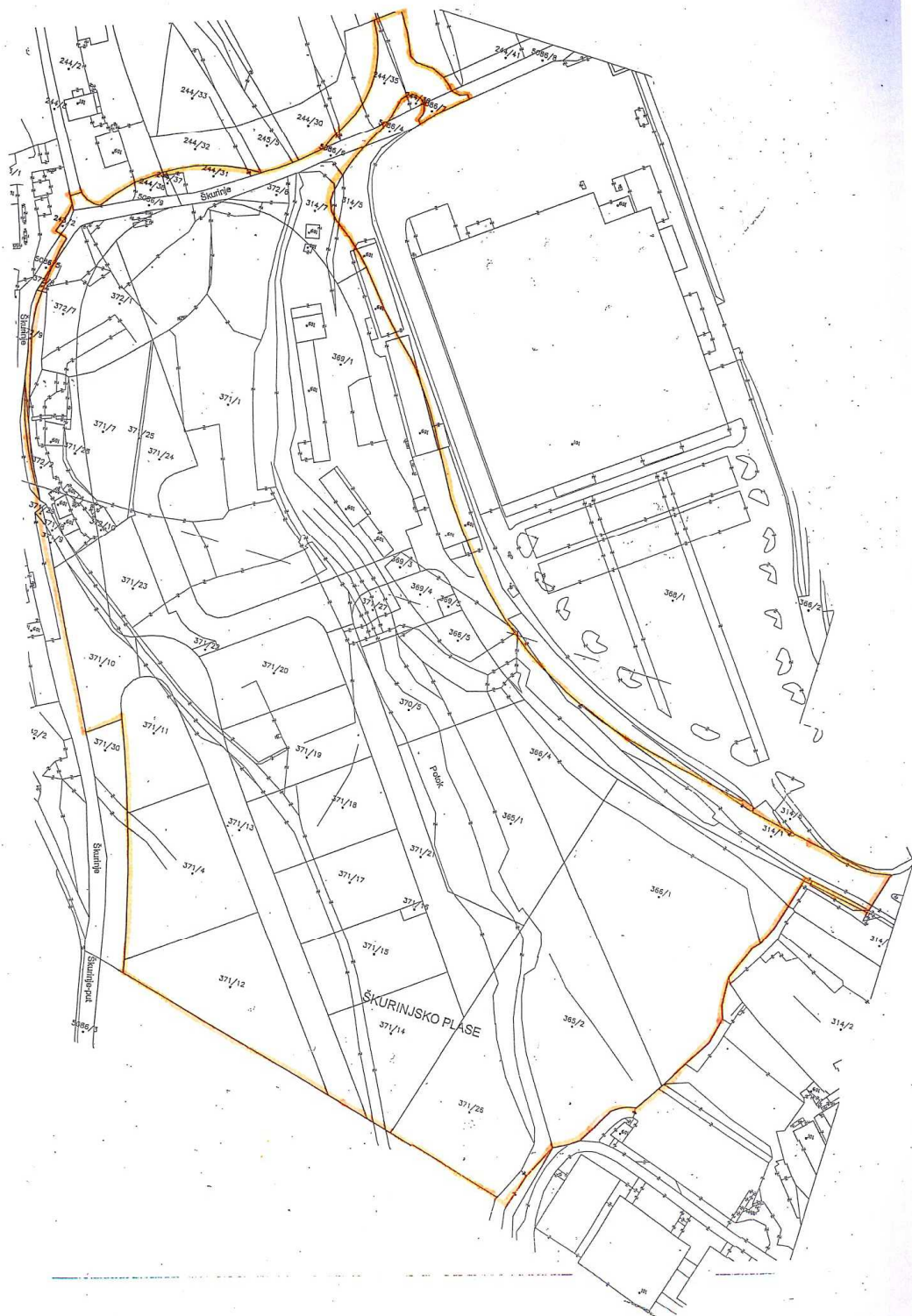
1. Skica obuhvata Poduzetničke zone Bodulovo ucrtana na katastarskoj podlozi
2. Kopije katastarskog plana od 2. travnja 2013.
3. Podaci o poduzetničkom potencijalu temeljeni na provedenoj anketi.

Prilozi iz stavka 1. ovoga članka nisu predmetom objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

Prilog 1.

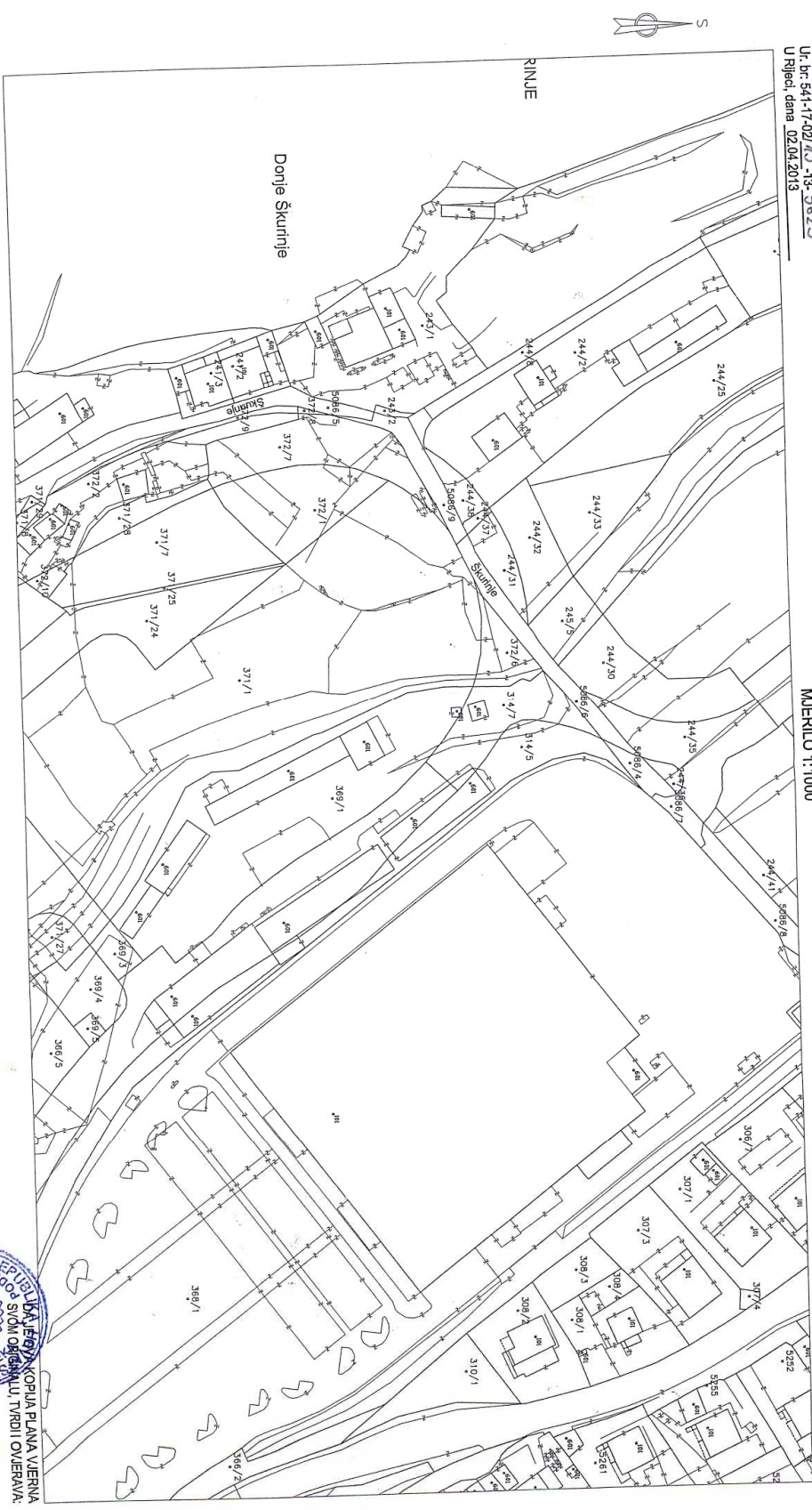


R E P U B L I K A H R V A T S K A
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RUIEVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
Riva 10, Rijeke

Kasa : 935-06/13-01/00001
Ur. br : 544-17-02/13-13-5623
U Riječi, dana 02.04.2013

KOPIJA KATASTRSKOG PLANA
Mjerilo 1:1000

Katastarska općina : Zamet
Broj lista katastarskog plana : 6.7



Prema Zakonu o upravnim pristojbama:
a) pristojba naplaćena po ltr. 1,155 u iznosu od _____ kn
b) oslobođeno od naplate pristojbe po di _____ kn
Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno _____ kn



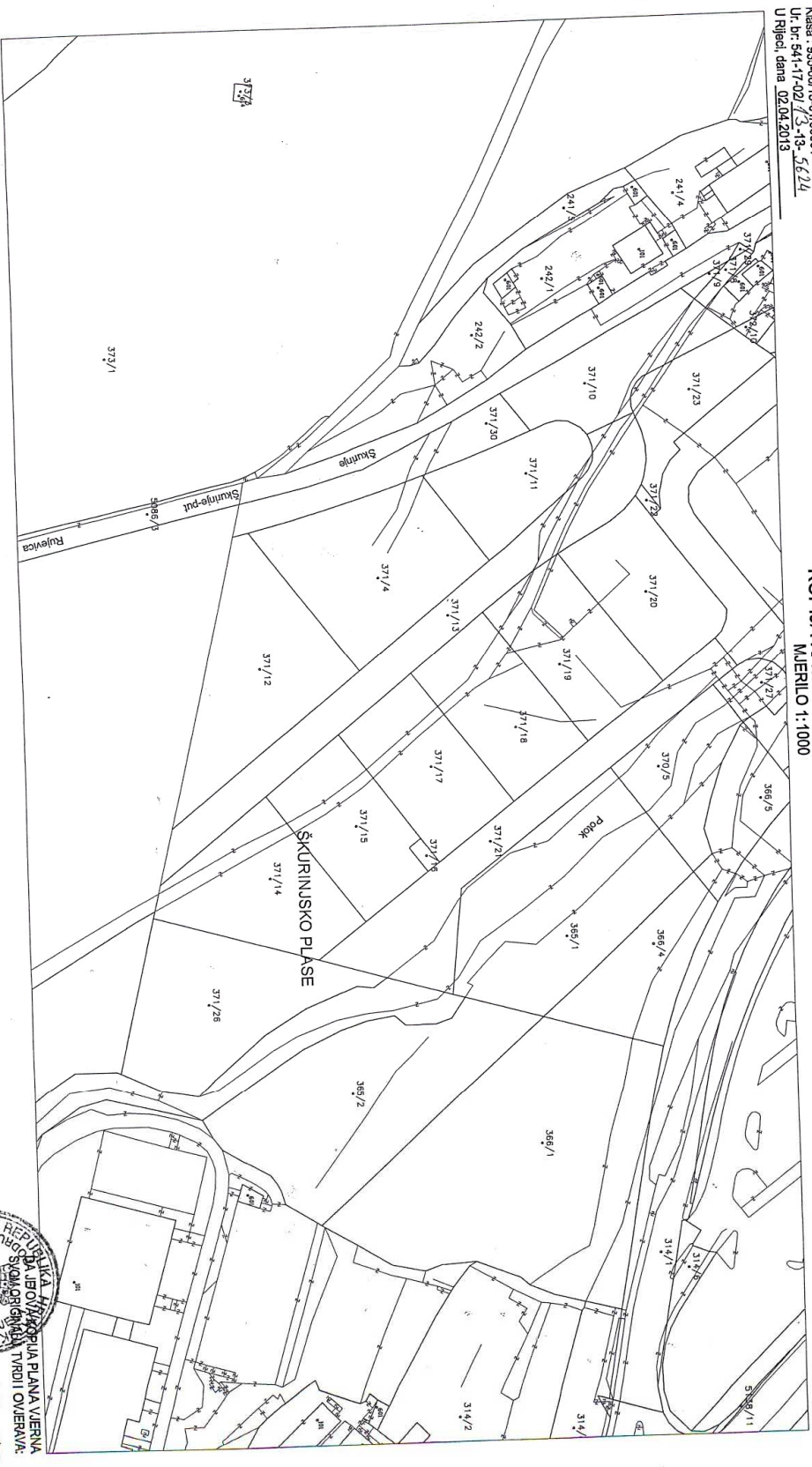
 Miro Marvić
 Glavni inženjer za geodetske poslove
 D I R E K T O R
 K O P I J A K A T A S T R S K O G P L A N A V I E R N A
 S V O J I M O P R A V N I M U T V R D B I I O V J E R A M A.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
Riva 10, Rijeka

Kasa: 995-06/13-01/00001
Ur. br. 541-17-02/13-13-5624
U Rijeci, dana 02.04.2013.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJEŠTILLO 1:1000

Katastarska općina: Zarnet
Broj lista katastarskog plana: 6.7



Prema Zakonu o upravnim pristojbama:
a) pristojba naplaćena po lbr. 1,155 u iznosu od _____ kn
b) oslobodeno od naplate pristojbe po čl. _____ t. _____ kn
Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno _____ kn

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
Riva 10, Rijeka
Štampano prema originalu tvrdi ovjeravi.
Miro Mavić

Prilog 3.

R.br.	Ime tvrtke	Područje interesa	Zemljište m2	Zgrada m2	Planirani broj djelatnika	Djelatnost
1.	Malkoč tehnika d.o.o.	Gradnja objekta	1000		7	Proizvodnja alata, reparacija hidrauličnih uređaja
2.	Tekma d.o.o.	nije definirano	800		5	Dorada, pakiranje
3.	Adviso d.o.o.	Gradnja objekta	400		30	Uslužna - konzalting
4.	Nordic Seafood SEE d.o.o.	Zakup			4	Distribucija, marketing i prodaja robe
5.	Šušnić d.o.o.	Gradnja objekta		100 m2	5	Poslovno savjetovanje
6.	Feroflam d.o.o.	Gradnja objekta		300-400 m2	5	Prodaja opreme za centralno grijanje
7.	Ekip d.o.o.		5000		20-25	Prerada plastike, proizvodnja ambalaže, punjenje bočica
8.	Emarine d.o.o.	Zakup ili inkubator		50-300 m	20-40	Projektiranje brodova
9.	Progeo d.o.o.	Inkubator			6	Geodezija
10.	Motomariner d.o.o.	Gradnja objekta	1000-1500		15	Servis i trgovina
11.	Motonavis d.o.o.	Gradnja objekta	3000-4000		30	Prodaja čamaca i nautičke opreme, servis čamaca
12.	PC grupa d.o.o.	Gradnja objekta	5000		22	Proizvodnja svijeća
13.	B.L. Consulting d.o.o.	Inkubator			30	Poslovno savjetovanje i računovodstvo
14.	TTS TCAM 24 d.o.o.	Gradnja objekta	3150		20	Vučna služba za teretna motorna vozila i autobuse
15.	Biomatic d.o.o.		1000		10	Servis strojeva
16.	PC grupa d.o.o.	Gradnja objekta	5000		22	Proizvodnja svijeća
17.	KNAPA d.o.o.	Gradnja objekta/Zakup			4	Proizvodnja i montaža postrojenja u procesnoj, prehrambenoj i farmaceutskoj industriji
18.	Cvjećarstvo Ivona	Gradnja objekta	3000		9	Proizvodnja cvijeća i lampiona
19.	RAI d.o.o.	Gradnja objekta/Zakup	1200-1500		15-19	Proizvodnja brodske opreme i metalnih konstrukcija
20.	EKO-ENERGO d.o.o.	Gradnja objekta	400		20	Strojarske instalacije, grijanje, plin, ventilacija, izolacija, električna, automatika
21.	NAVIS CONSULT	Zakup		3000	300	Inženjerske usluge - tehnička dokumentacija za izgradnju brodova
22.	PIK d.d.	Gradnja objekta	30.000		400-500	Proizvodnja kruha, slastica i tjestenine, proizvodnja i prerada mlijeka i mliječnih proizvoda
	UKUPNO		59.950 - 68.950	3450 - 3800	999 - 1128	