



GRAD LABIN

**PLAN IZGRADNJE I UPRAVLJANJA
POSLOVNOM (PODUZETNIČKOM) ZONOM RIPENDA VERBANCI**



Labin, 24. travnja 2019.

Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. POSLOVNA (PODUZETNIČKA) ZONA RIPENDA - VERBANCI	3
2.1. Vlasništvo	4
2.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	5
2.3. Infrastrukturni sustavi.....	6
2.3.1. Promet.....	7
2.3.2. Telekomunikacijski sustav	8
2.3.3. Elektroopskrba.....	8
2.3.4. Vodoopskrba.....	8
2.3.5. Odvodnja otpadnih voda	9
2.3.6. Ostali uvjeti.....	9
3. ORGANIZACIJA I MODEL UPRAVLJANJA ZONOM.....	9
3.1. Organizacija i donošenje odluka	9
3.2. Opremanje zone	10
3.3. Raspolaganje zemljištem	10
3.4. Prodaja zemljišta	10
3.5. Olakšice gospodarskim subjektima prilikom gradnje.....	11
3.6. Marketinška promocija.....	11

1. UVOD

Grad Labin u okviru prava i obveza iz samoupravnog djelokruga poduzima aktivnosti usmjerene na jačanje i poticanje gospodarskog razvoja i poduzetničkih aktivnosti, promiče društveni i gospodarski napredak radi vrednovanja lokalnih posebnosti s ciljem poštivanja prirodnih i prostornih mogućnosti te poboljšanja uvjeta života i privređivanja. Osigurava uvjete za utvrđivanje politike gospodarenja prostorom (zemljište), osigurava uvjete za unapređenje i zaštitu prirodnog okoliša .

U okviru primarnih ciljeva gospodarske politike Grada Labina utvrđenih Strategijom razvoja Grada Labina 2016-2020 („Službene novine Grada Labina“ broj 10/16.), posebno mjesto zauzimaju investicije koje imaju veliku važnost za budući razvitak grada kao i daljnju modernizaciju gospodarstva na području Grada.

Prvi strateški cilj razvoja Grada Labina je **POVEĆANJE GOSPODARSKE KONKURENTNOSTI** sa slijedećim prioritetima:

- 1.1. Poboljšati poduzetničku infrastrukturu
- 1.2. Stvoriti izvrsnu poslovnu klimu za razvoj poduzetništva i privlačenje investicija u Gradu Labinu i Labinštini (*“Labin - grad prijatelj poduzetnika i investitora“*)
- 1.3. Razvoj turizma - poboljšanje kvalitete turističke destinacije Labina - postizanje 4 zvjezdice

Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici održanoj 30. listopada 2018. godine, a temeljem članka 5. stavka 2. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture ("Narodne novine" broj 93/13, 114/13, 41/14 i 57/18) i članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina", broj 09/09. i 09/10 – lektorirani tekst, 8/13., 3/16. i 02/18), donijelo je odluku o osnivanju Poslovne zone Ripenda Verbanci kojom upravlja Grad Labin. Svrha osnivanja gospodarske zone je poticanje razvoja poduzetništva te osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, 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. Osnivanjem poslovne zone rješavaju se zahtjevi poduzetnika, spremnih na ulaganja u izgradnju novih hala na zemljištu opremljenom potrebnom infrastrukturom. Očekivani učinci/rezultat ostvarenja ciljeva uređenja PZ Ripenda Verbanci prvenstveno su: stvoreni uvjeti za privlačenje investitora, stvoreni uvjeti za razvoj poduzetništva, povećanje broja zaposlenih.

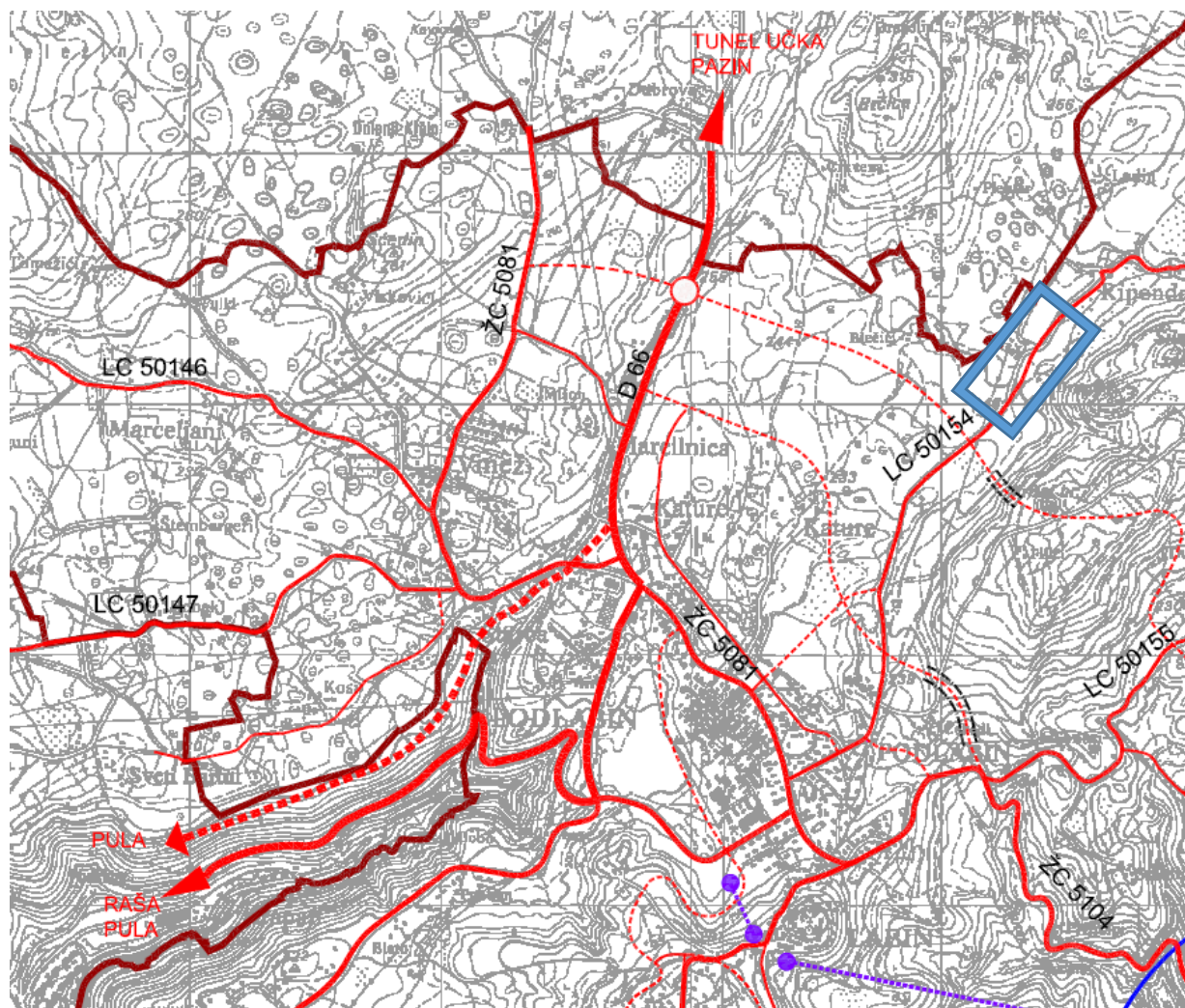
2. POSLOVNA (PODUZETNIČKA) ZONA RIPENDA - VERBANCİ

Poslovna (poduzetnička) zona Ripenda Verbanci (u nastavku: Poslovna zona) osnovana je na području koje je Prostornim planom uređenja Grada Labina ("Službeni novine Grada Labina", broj 15/04., 04/05., 1707., 09/11. i 01/12.) planirano kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene na prostoru naselja Ripenda Verbanci.

Poslovna zona smještena je na udaljenosti od cca 2 km sjeverno od središta grada Labina. Zonu s istočne strane omeđuje lokalna cesta L50154, koja spaja Labin s naseljem Ripenda Verbanci. Sa zapadne strane zona dotiče granicu općine Sveta Nedelja.

Površina Poslovne zone iznosi 50.616 m², odnosno cca 5 ha. Zona je manjim dijelom izgrađena. U središtu zone su gospodarske građevine poslovne i proizvodne namjene te infrastrukturne građevine.

Sjeverni dio zone je ravna površina - livada, koja graniči s prostorom na kojem su izgrađene samostojeće stambene zgrade.



Južni dio zone je šumarak s gustim niskim stablima degradiranog drveća.

2.1. Vlasništvo

Poslovna zona Ripenda Verbanci obuhvaća katastarske čestice u dvije katastarske općine i to Ripenda i Nedešćina i upravo granica između te dvije katastarske općine po dijagonali dijeli površinu obuhvata zone. To je ujedno razlog određenih nepodudaranja granica katastarskih čestica na spoju dviju katastarskih općina unutar zone. U nastavku se daje popis parcela unutar Poslovne zone sa statusom vlasništva:

KATASTARSKA OPĆINA NEDEŠĆINA					
Red.br.	Broj k.č.	dio/cijela	Površina (m ²)	Vlasništvo	
1	874/9	cijela	566,00	tvrtka	
2	874/7	cijela	1.331,00	RH	
3	874/8	cijela	1.718,00	tvrtka	

4	883/6	dio	13.500,00	fizička osoba
5	883/7	dio	300,00	fizička osoba
6	874/4	dio	690,00	RH
7	874/6	dio	180,00	RH
8	874/5	dio	4.500,00	RH
9	874/11	cijela (put)	668,00	GRAD LABIN
UKUPNO			23.453,00	
KATASTARSKA OPĆINA RIPENDA				
10	653/16	cijela (put)	879,00	RH
11	653/13	cijela	660,00	tvrtka
12	653/15	cijela	1.935,00	fizička osoba
13	653/14	cijela	4.035,00	tvrtka
14	651	cijela	10.385,00	RH
15	650	cijela	3.065,00	RH
16	648/3	cijela	1.213,00	fizička osoba
17	648/2	cijela	3.647,00	fizička osoba
18	2477/5	cijela	49,00	RH
19	2477/4	cijela	139,00	tvrtka
20	653/8	dio	680,00	RH
21	653/1	dio	750,00	GRAD LABIN
22	2477/2	dio (put-javno dobro)	450,00	JAVNO DOBRO
UKUPNO			27.887,00	
SVEUKUPNO			51.340,00	

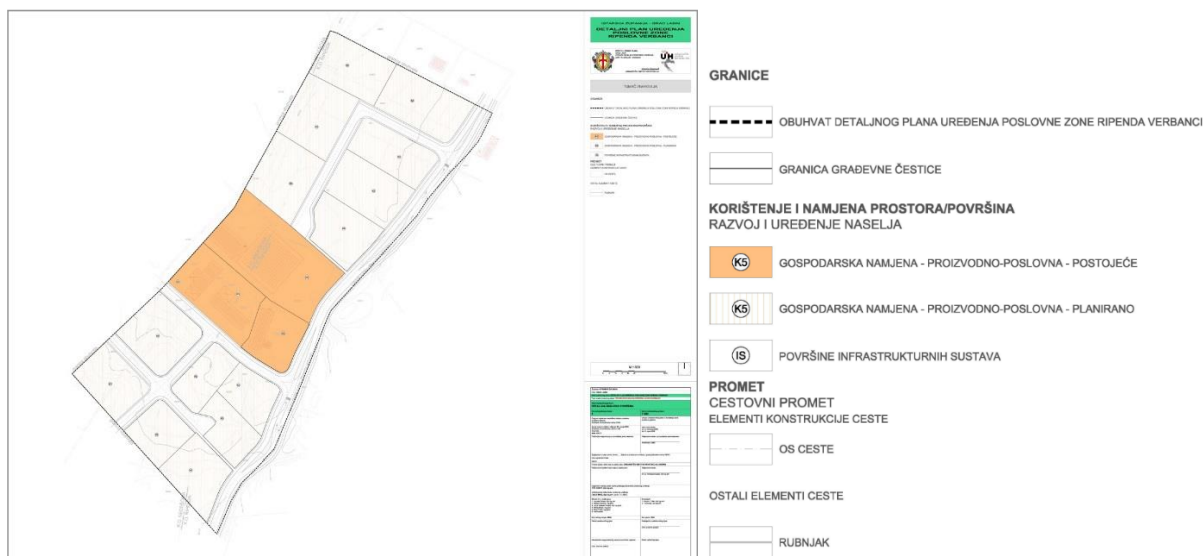
Učešće po vrsti vlasništva:

Vlasništvo	Površina (m2)
RH	21.759,00
GRAD	1.418,00
FIZIČKE OSOBE	20.595,00
TVRTKE	7.118,00
JAVNO DOBRO	450,00
Ukupno	51.340,00

2.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za Poslovnu zonu na snazi je Detaljni plan uređenja Poslovne zone Ripenda Verbanci („Službene novine Grada Labina“ broj 04/10.).

Organizacija prostora unutar područja Plana je prikazana u grafičkom dijelu Plana - na kartografskom prikazu 1 „Detaljna namjena površina“.



Osnovna obilježja organizacije prostora su:

- zadržavanje postojećih građevina u izvornim gabaritima
- dva pristupa zoni s lokalne ceste L50154, kojima se oblikuje mreža prometnica u zoni
- prometnice u zoni omogućuju proširenje zone prema jugozapadu te vezu prema području Općine Sveta Nedelja
- prometnice u zoni omogućuju pristup svim građevnim česticama unutar zone.

Unutar obuhvata Plana nalaze se površine slijedećih namjena:

- gospodarska namjena - proizvodno-poslovna namjena - oznake K5 (postojeće i planirane površine)
- površine infrastrukturnih sustava - oznake IS
- prometne površine.

Unutar gospodarske namjene - proizvodno-poslovne namjene, oznake K5, postojećih i planiranih površina dozvoljena je izgradnja građevina za smještaj slijedećih djelatnosti:

- u građevinama proizvodne namjene - proizvodnja (manji proizvodni pogoni) te obrtništvo
- u građevinama poslovne namjene - obrtništvo, trgovina i manja skladišta te komunalne usluge.

Na površinama infrastrukturnih sustava - oznake IS je predviđen smještaj trafostanice i uređaje telekomunikacija.

Prometne površine obuhvaćaju kolne prometnice te javne pješačke površine.

2.3. Infrastrukturni sustavi

Rješenja koja se odnose na prometnu, telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu su prikazana, u grafičkom dijelu Plana, na slijedećim kartografskim prikazima:

- 2A "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet"
- 2B "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacijski i Energetski sustav"
- 2C "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav".

2.3.1. Promet

Prometna mreža obuhvaća lokalnu cestu L50154 [Ripenda Verbanci – Labin (Ž5081)] na koju se vezuju prometnice u zoni.

Lokalnu cestu L50154 je potrebno rekonstruirati, pri čemu se rekonstrukcija odnosi na proširenje postojećeg kolnika, izgradnju nogostupa, kao i uređenje pristupa zoni – trokraka raskrižja s elementima oblikovanja kapljom i trakom za lijevo skretanje. Također je, predmetnu prometnicu, potrebno opremiti svom nužnom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom (svjetlosnom, znakovljem i sl.). Projektnu dokumentaciju potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

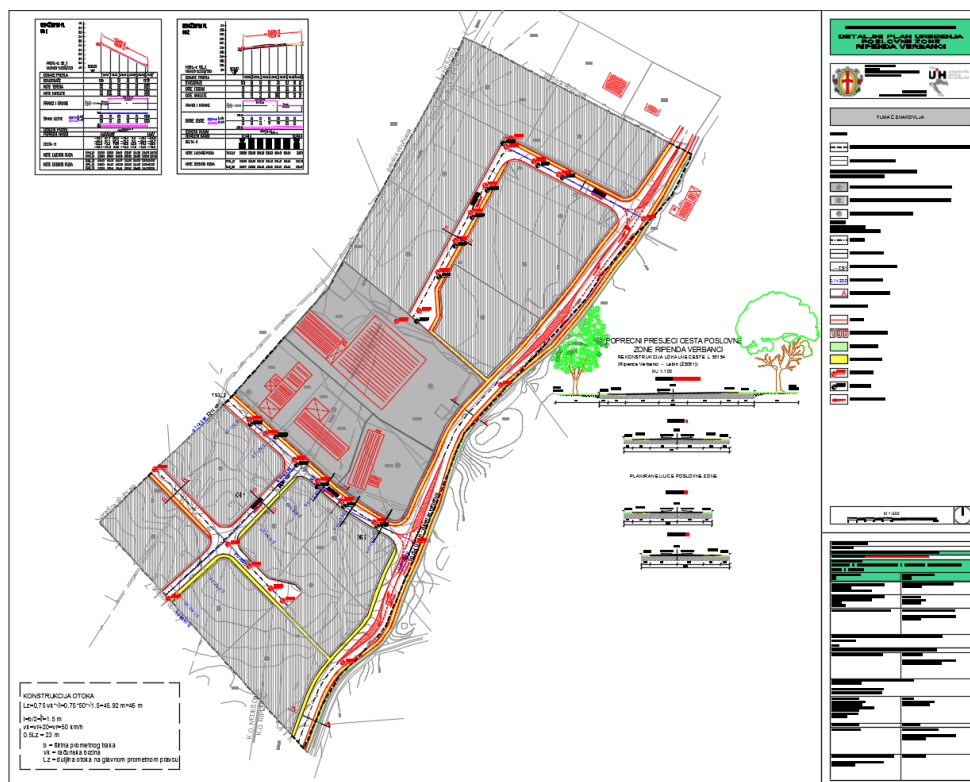
Ulazi u zonu planiraju se kao kanalizirana trokraka raskrižja s oblikovanim rubom desnog skretača $R1 : R2 = 12\text{ m} : 8\text{ m}$, dok su ulazi na parcele radijusa zaobljenja najmanje $R = 6\text{ m}$.

Minimalni tehnički elementi za prometnice u zoni, određeni su na osnovu predviđene računске brzine od 50 km/h i značajnog udjela teretnog prometa, a obuhvaćaju:

- minimalna širina prometnog traka: 3,00 m,
- broj prometnih traka je dvije kolne trake,
- pregledna križanja,
- potrebno rješenje odvodnje,
- potrebno rješenje javne rasvjete na križanjima.

Odvijanje pješačkog prometa je omogućeno u okviru planirane prometne mreže.

U trupu prometnica su smještene trase instalacija komunalne i druge infrastrukture (telekomunikacije, energetika, vodoopskrba i odvodnja).



2.3.2. Telekomunikacijski sustav

Distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK) gradi se do svake građevinske čestice. Trase za gradnju telekomunikacijske mreže odabiru se, u pravilu po javnim površinama: cestama, ulicama, pločnicima, parkiralištima, zelenim površinama i sl., osim u pojedinačnim slučajevima kada se procjeni opravdanim korištenje zemljišta drugih namjena. Distribucijska telekomunikacijska kanalizacija (DTK) gradit će se od PVC i PEHD cijevi promjera od \varnothing 50 do \varnothing 110 mm. Sve građevine se opremaju telekomunikacijskom instalacijom koja izvedbom i kapacitetom odgovara njihovoj namjeni. Priključni ormarić (od nehrđajućeg materijala: INOX, PVC) ugrađuje se na fasadi zgrade okrenutoj prema ulici s koje je predviđen priključak ili u ulazni hol zgrade uz uvjet da je omogućen nesmetani pristup ormariću. Priključni ormarići se ugrađuju na visini 0,8–1,5 m od terena, odnosno poda.

U sustavu pokretnih telekomunikacija, antenski prijemnici/predajnici u GSM mreži postavljaju se na zajednički antenski stup u području obuhvata Plana. Antenski stup u GSM mreži postavlja se na rubnom neizgrađenom dijelu zone, ili na odabranoj građevini druge namjene, s time da njegova ukupna visina ne prelazi 12,5 m.

2.3.3. Elektroopskrba

U zoni obuhvata, u jednoj od postojećih gospodarskih građevina, postoji trafostanica TS 35 kV iz koje se napajaju svi postojeći sadržaji. Svi postojeći priključci na ovu TS su spojeni podzemnim kanalom. Kroz zonu prolazi visokonaponski kabel koji dolazi iz smjera Labin (TS Starca) i ide prema TS Dubrova i TS Ripenda. Unutar zone postoji niskonaponska mreža, koja je izvedena nadzemno.

Planirane niskonaponske vodove potrebno je izvoditi isključivo podzemnim kabelima, prema trasama utvrđenim u grafičkom dijelu Plana. Planiranu trafostanicu TS 630 kVA treba graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet na niskom naponu. Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom koja premašuje broj i kapacitete planirane TS-ice lokacija za nove (dodatne) TS-ice potrebno je osigurati unutar njegove građevne čestice.

Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana utvrđuje se idejnim i glavnim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvjetljenosti sa svim potrebnim proračunima. Stupove javne rasvjete uz lokalnu cestu potrebno je planirati/projektirati na minimalnoj udaljenosti 1m od ruba kolnika lokalne ceste odnosno u skladu sa uvjetima nadležne Županijske uprave za ceste.

2.3.4. Vodoopskrba

Kroz područje obuhvata Plana prolazi opskrbeni cjevovod PVC \varnothing 400 i cjevovod PVC \varnothing 160 koji napaja područje bivšeg rudnika Ripenda te dalje područje naselja Ripenda Verbanci, Ripenda Kras, Ripenda Kosi u cijelom sustavu te hidrostаницe Bembići i Breg. Na postojeći opskrbeni cjevovod PVC \varnothing 400 ne mogu se spojiti budući potrošači ove poslovne zone. Sva buduća mreža

treba biti spojena na postojeći cjevovod PVC $\varnothing 160$ koji ide iz vodospreme Barčica V = 142 m³ i repera 316,85 m.n.v.

Planom je definiran zaštitni koridor za postojeći cjevovod $\varnothing 400$ mm, ali i nova trasa ukoliko s vremenom dođe do izmicanja ovog cjevovoda. Opskrbu pitkom vodom treba izvesti planiranim cjevovodima priključenjem na vodospremu „Barčica“. Priključni vod lokalne mreže za cijelu zonu obuhvata plana treba izvesti iz ductila profila 150 mm.

2.3.5. Odvodnja otpadnih voda

Na prostoru Poslovne zone Ripenda Verbanci ne postoji sustav odvodnje otpadnih voda.

Odvodnja, na području obuhvata Plana, se rješava kao razdjelna kanalizacija. Cjevovodima se prikupljaju oborinske vode. Profili cjevovoda u grafičkom dijelu Plana prikazani su načelno, a pri izradi projektne dokumentacije potrebno ih je detaljno definirati i dimenzionirati temeljem hidrauličkog proračuna za odabrani cijevni materijal.

Fekalnu kanalizaciju treba izvesti sukladno važećim prostorno planskim dokumentima stim da se otpadne vode iz objekata mogu pročišćavati i internim pročišćavima na lokaciji . Ukoliko se gradi gospodarska građevina koja u svom proizvodnom procesu mora zbrinjavati tehnološke vode tada je obaveza da se takva građevina mora priključiti na javni sustav odvodnje.

Odvodnju oborinske vode s krovnih površina, za svaku pojedinu građevinu, treba riješiti na pripadajućoj parceli, rezervoarima za prihvrat oborinske vode (iznimno upojnim bunarima), tako da se oborinske vode koriste kao tehnološka voda ili za zalijevanje zelenih površina. Oborinske vode s parkirališnih, prometnih i manipulativnih površina na pripadajućoj parceli svake pojedine građevine se priključuju na sustav odvodnje oborinske vode cijele zone. Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja za asfaltirane površine veće od 200 m². Nakon izgradnje sustava odvodnje oborinskih voda obavezno je priključenje svake pojedine građevine na javni sustav odvodnje.

2.3.6. Ostali uvjeti

Svi ostali urbanističko – tehnički uvjeti izgradnje unutar zone utvrđeni su odredbama za provođenje Detaljnog plana uređenja Poslovne zone Ripenda Verbanci („Službene novine Grada Labina“ broj 04/10.).

3. ORGANIZACIJA I MODEL UPRAVLJANJA ZONOM

3.1. Organizacija i donošenje odluka

Nositelj upravljanja Poslovnim zonom je, ovisno o nadležnosti, Gradsko vijeće i Gradonačelnik koji donose strateške odluke o uvjetima uređenja zone (UPU), odluke o novim investicijama te oblicima i načinu ostvarivanja poticaja za investitore.

Predloženi model predviđa da zonom, na osnovu donijetih strateških odluka operativno upravlja nadležni Upravni odjel za gospodarstvo i EU projekte, čime je Grad uvijek prisutan u upravljanju Zonom.

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju provodit će aktivnosti premanja zone potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom.

3.2. Opremanje zone

Grad Labin kao upravitelj zone predviđa provesti opremanje zone i pripremu za izgradnju gospodarskih građevina kroz više faza i to:

- Prva faza: Postojeći izgrađeni dio zone
- Druga faza: Sjeverni dio zone na zemljištu u vlasništvu RH
- Treća faza: Sjeverni dio zone na zemljištu u privatnom vlasništvu
- Četvrta faza: Južni dio zone

Prva faza obuhvaća već izgrađeni dio zone tako da će se u narednom razdoblju pristupiti rješavanju druge faze. Dinamika rješavanja pojedine faze ili više faza zajedno ovisit će o iskazanom interesu pojedinih gospodarskih subjekata o namjeravanim ulaganjima u zonu .

Opremanje zone potrebnom infrastrukturom u realizaciji obuhvaća slijedeće radnje :

- Izrada idejnog projekta
- Ishođenje lokacijske dozvole ako je primjenjivo ovisno o zahvatu
- Parcelacija
- Otkup zemljišta ako je primjenjivo
- Izrada glavnog projekta
- Ishođenje građevinske dozvole
- Odabir izvođača radova
- Izvođenje radova
- Ishođenje uporabne dozvole.

a izvršenje istih planirat će se kroz Proračun Grada Labina.

Sredstva za opremanje zone potrebnom infrastrukturom i održavanje osigurava Grad Labin uz bespovratnu potporu iz državnog proračuna temeljem prijava na pojedine natječaje Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta.

3.3. Raspolaganje zemljištem

Grad Labin pokrenuo je proces rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nad zemljištem u Poslovnoj (poduzetničkoj) zoni Ripenda Verbanci u dijelu zone gdje se nalazi zemljište u vlasništvu RH. U tu svrhu Grad Labin uputio je zahtjev Ministarstvu državne imovine kojim traži darovanje zemljišta u njenom vlasništvu, i to k.č. 650 i k.č. 651 obje k.o. Ripenda površine 13.450,00 m², dok se preostali, ne otkupljeni, dio zemljišta planira otkupiti od privatnih vlasnika kroz naredno desetogodišnje razdoblje naravno ovisno o zahtjevima i interesu gospodarskih subjekata .

Unutar zone predviđaju se slijedeći oblici raspolaganja građevinskim zemljištem i to :

- prodaja putem javnog natječaja
- otkup zemljišta od privatnih vlasnika (prioritetno dio zemljišta na kojem je planirana izgradnja infrastrukture)

3.4. Prodaja zemljišta

Početna prodajna cijena za građevinsko zemljište unutar zone određena je na temelju Procjembenog elaborata od 24. travnja 2019. godine izrađenog po ovlaštenom vještaku graditeljske struke Antonu Bandiću i ista iznosi **224,31 kn/m²** odnosno **30,21 €/m²** (srednji tečaj NBH za 1,00 € = 7,426008 kn na dan 24.04.2019.).

U navedenu početnu cijenu nije uključen porez na promet nekretnina niti porez na dodanu vrijednost.

Zemljište se može prodati zainteresiranom gospodarskom subjektu putem javnog natječaja uz zadržavanje prava nazadkupnje prodanog zemljišta od strane Grada Labina po cijeni iz kupoprodajnog ugovora koje će realizirati u slučaju da kupac nadležnom tijelu ne podnese:

- uredan zahtjev za građevnu dozvolu u roku od 12 mjeseci od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora i/ili
- ne započne izgradnju građevine u roku od trideset dana od pravomoćnosti građevinske dozvole.

3.5. Olakšice gospodarskim subjektima prilikom gradnje

Odlukom o komunalnom doprinosu („Službene novine Grada Labina“ broj 01/19.) predviđeno je djelomično oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju ili ozakonjenje građevina u kojima se obavlja proizvodna i/ili prerađivačka djelatnost i/ili djelatnost gospodarenja otpadom a koje su unutar poslovnih zona na način da investitor plaća 40% jedinične cijene komunalnog doprinosa što za Poslovnu zonu Ripenda Verbanci iznosi 36 kn/m³.

3.6. Marketinška promocija

Osnovni element marketinške promocije Poslovne zone Ripenda Verbanci bit će sam proizvod, infrastrukturno opremljeno područje namijenjeno obavljanju proizvodnih i poslovnih odnosno gospodarskih aktivnosti.

U svrhu povećanja intenziteta aktivacije zone i povećanja broja tvrtki, planiranim aktivnostima vezanim uz razvoj komunalne i prometne infrastrukture neaktivnih dijelova zone, dodatno će se povećati atraktivnost navedenog elementa potencijalnim investitorima. Troškovi nastali u ovoj kategoriji nisu troškovi marketinga, međutim, rezultati navedenih aktivnosti pozitivno će se odraziti na prodaju i distribuciju kao dijelova marketinga zone Ripende Verbanci. U sklopu promotivnih marketinških aktivnosti, planira se dodavanje novog sadržaja na službenu web stranicu Grada Labina koja je namijenjena davanju informacija o predmetnoj poslovnoj zoni te uvrštavanje Zone u Vodič za investitore Grada Labina.

Pročelnik za gospodarstvo i EU projekte

Alek Dragojević