

SLUŽBENE NOVINE OPĆINE TINJAN

Tinjan, 26. prosinca 2013.

Broj: 10/2013

Godina: 2013.



IZDAVAČ: OPĆINA TINJAN

UREDNIŠTVO: 52444 TINJAN, TINJAN 2, TEL: 052 626 090

ODGOVORNI UREDNIK: JASMINA CVITAN LAKAČA

IZLAZI: PO POTREBI

WEB: www.tinjan.hr

SADRŽAJ:**OPĆINA TINJAN****I. Općinsko vijeće**

63. Program razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Finida.....	155
64. Program razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići.....	160
65. Program razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Muntrilj.....	166

Općinsko vijeće

63.

Temeljem članka 20. Statuta Općine Tinjan (Službene novine Grada Pazina broj 22/09 i Službene novine Općine Tinjan broj 02/13) Općinsko vijeće Općine Tinjan na sjednici održanoj dana 16. travnja 2013. godine donijelo je

PROGRAM RAZVOJA ZONE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE FINIDA

1. UVOD

Istarska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske, a Općina Tinjan smještena je u zapadnom dijelu središnje Istre te graniči sa Gradom Pazinom, Općinama Sv.Petar u Šumi, Žminj, Kanfanar, Lovreč, Višnjan i Karojba.

Dobra prometna povezanost Općine Tinjan sa svim dijelovima Istarske županije i Hrvatske, te sa svim gospodarskim središtima u zemlji, uvelike će pridonijeti izgradnji zone proizvodne i poslovne namjene i razvoju poduzetništva.

Zona proizvodne i poslovne namjene Finida smještena je neposredno uz lokalnu cestu L50095 (Sv.Ivan D21-Muntrilj-Tinjan D48) između Tinjana i Muntrilja na način da je od centra Tinjana udaljena 1,8 km, a od centra Muntrilja 1,3 km.

2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Ovim Programom definira se zona Proizvodne i poslovne namjene Finida i utvrđuju mjere i aktivnosti izgradnje i financijska sredstva za njihovu realizaciju. Cilj je stvoriti povoljne prostorne i infrastrukturne uvjete za razvoj poduzetništva na području Općine Tinjan.

Namjera je iskoristiti pogodni položaj Općine Tinjan u Istarskoj županiji, koja je prometno dobro povezana sa većim hrvatskim i europskim prometnim pravcima, budući da se nalazi neposredno uz državnu cestu D48 (Pazin-Poreč) te u blizini Istarskog Ipsilona.

Namjena Zone Proizvodne i poslovne namjene Finida te blizina Općine Tinjan većim gospodarskim središtima Istarske županije uz mogućnosti dobivanja zemljišta po povoljnijim uvjetima, zasigurno će privući i poduzetnike iz drugih dijelova Istarske županije kao i drugih županija, te iz inozemstva, čime će se povećati zaposlenost u Općini Tinjan.

3. PROGRAM RAZVOJA ZONE

3.1.PREDUVJETI ZA RAZVOJ ZONE

3.1.1. Prostorni preduvjeti

Prostorni preduvjeti polaze od prostorno-planske dokumentacije, koja definira građevinsko

područje izvan naselja za izdvojene namjene – zona proizvodne i poslovne namjene Finida površine 2,24 ha.

Prostornim planom definirana je izgradnja Zone proizvodne i poslovne namjene Finida.

3.1.2. Urbanistički preduvjeti

Prostornim planom utvrđeni su osnovni urbanistički uvjeti uređenja. Određuju se prethodni uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene, a dopušten je smještaj komunalno-servisnih sadržaja, manjih proizvodnih pogona-obrtništvo i proizvodnih-pretežito industrijskih sadržaja odnosno postrojenja za proizvodnju bioplina, postrojenja za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije (solarna elektrana), bioplina i biomase, postrojenja za preradu otpadnih tvari u svrhu proizvodnje električne i toplinske energije, za proizvodnju biogoriva iz otpadnih ulja i bilja te ostalih postrojenja za proizvodnju energije iz alternativnih izvora i sl. Pored navedenih sadržaja dopuštena je izgradnja spremišta za kominu masline, silažu te gnoj i biootpad, izgradnja stanice za tehnički pregled vozila sa pratećim sadržajima, te smještaj kogeneracijskih postrojenja vršne snage do 1 MW.

Zona proizvodne namjene podijeljena je u dvije cjeline i to: proizvodna namjena oznake (II₁₋₁) gdje je planirana izgradnja građevina proizvodne namjene (roba) uključivo i izgradnju pratećih poslovnih ili trgovačkih sadržaja, gdje je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,5, a najveća dopuštena ukupna visina građevine 10 metara, te proizvodna namjena oznake (II₁₋₂) gdje se planira izgradnja postrojenja za proizvodnju bioplina, postrojenja za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije, bioplina i biomase te postrojenja za preradu otpadnih tvari u svrhu proizvodnje električne i toplinske energije, s time da je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,5, a najveća dopuštena ukupna visina građevine je 15 metara.

Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi i ostali objekti, kao što su: nadstrešnice i trjemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

U zoni poslovne namjene-poslovna/komunalno-servisna (K_{3₁}) i manji proizvodni pogoni (K_{4₁}) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5, a najveća dopuštena ukupna visina građevine je 10 metara.

Na površinama poslovne namjene (K_{3₁} i K_{4₁}) mogu se, uz građevine osnovne namjene, graditi i ostali objekti, kao što su: nadstrešnice i trjemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Zaštitne zelene površine planirane su na 1,8 % površine (0,04 ha), služe kao zaštitni pojas između drugih sadržaja te na padinama uz pristupne prometnice, obogaćuju prostor, smanjuju buku i doprinose uklapanju sadržaja u prirodni okoliš.

Planirane površine za razvoj infrastrukturnih sustava jesu:

- cestovne prometnice (0,19 ha) planira se izgradnja prometnice (kolnik širine 5,5 m, pločnik sa sjeverne strane širine 2,0 m, pločnik sa južne strane širine 1,5 m, zelenog pojasa sa južne strane širine 3,0m),
- trafostanica (0,01 ha),

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina, a uz uporabu postojećih materijala građevine se mogu graditi kao montažne. Krovništa građevine mogu biti ravna ili kosa.

Na građevnim česticama odredit će se:

- priključci na infrastrukturu,
- elementi hortikulture,
- zgrade tehnološkog procesa,
- parkirališna mjesta,
- pješački pristupi građevinama koje treba izvesti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

3.1.3. Razvojni, gospodarski i ostali preduvjeti

Poticajne mjere za poduzetnike

Općina Tinjan kao osnivač i nositelj razvoja zone proizvodne i poslovne namjene, pored izdvajanja sredstava iz proračuna za infrastrukturno opremanje zone, odredit će se i dijela prihoda u vidu popusta na komunalna primanja u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničke aktivnosti. Općina Tinjan pruža pomoć poduzetnicima oko ishodovanja potrebne dokumentacije za otpočinjanje poduzetničke aktivnosti u zoni.

Prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u zonu imaju oni poduzetnici koji zapošljavaju veći broj djelatnika, koji se planiraju baviti proizvodnim djelatnostima te oni koji koriste i uvode u svoj rad naprednu tehnologiju kao i oni poduzetnici koji su izvozno orijentirani.

Općinski načelnik je ovlašten da procjeni važnost svakog projekta za upošljavanje većeg broja djelatnika i sukladno tome predloži Općinskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama i oslobođenjima povoljnijim od niže navedenih standardnih olakšica pojedinačno za svaki projekt.

Standardne olakšice

Zemljište

Ugovorom o prodaji zemljišta ili davanju prava gradnje dati će se mogućnost poduzetnicima - kupcima da realiziraju svoje projekte, a sve sukladno zakonskim odredbama.

Komunalna naknada

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalne naknade sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Komunalni doprinosi

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalnog doprinosa sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Općinski porezi

Poduzetnici koji organiziraju gospodarsku djelatnost u zoni oslobađaju se plaćanja poreza na tvrtku i drugih poreza sukladno Odluci Općinskog vijeća.

3.2. KRITERIJ ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA

Prodaja u Zoni proizvodne i poslovne namjene Finida ostvaruje se na temelju iskazanog interesa u javnom natječaju kojeg raspisuje Općinski načelnik i kontinuirano traje do prodaje svih površina.

Svaki poduzetnički program treba sadržavati jasno opisanu viziju i cilj poslovanja, poslovni plan, vrijednost investicije koja se planira realizirati tim poduzetničkim programom. Općinsko vijeće će pojedinačno odlučivati o svakom potencijalnom poduzetničkom projektu u zoni.

Općinsko vijeće zadržava pravo da pri odabiru poduzetničkih projekata prednost da onim poduzetničkim projektima koji imaju jasnu viziju i cilj poduzetničkog pothvata, poslovni plan i vrijednost investicija koje namjeravaju realizirati u zoni, zapošljavaju veći broj djelatnika više kvalifikacijske strukture, poduzetnicima čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju Općine Tinjan i okolice, te poduzetnicima s pažnjom prema zaštiti okoliša.

3.3. POSTOJEĆE STANJE ZONE (URBANISTIČKO, ZEMLJIŠNO, INFRASTRUKTURNO)

Prostornim planom uređenja definirana je izgradnja zone proizvodne i poslovne namjene Finida te je ista i formirana na slijedećim katastarskim česticama u k.o. Muntrilj: k.č.252/65, k.č.252/50, k.č.252/52, k.č.252/53, k.č.252/49, k.č.252/46.

Nalazi se između naselja Tinjan i Muntrilj uz lokalnu cestu L50095, udaljena 1,3 km od centra naselja Muntrilj odnosno 1,8 km od centra naselja Tinjan.

3.4. PODUZETNIČKI INTERES ZA ULAZAK U ZONU

Općina Tinjan je u pregovorima sa investitorima oko dijela zemljišta namijenjenog za izgradnju bioplinskog postrojenja.

3.5. KONCEPCIJA RAZVOJA ZONE

U razdoblju od 2013. do 2016. godine, ovisno o interesu poduzetnika investitora, trebala bi se izgraditi cjelokupna infrastrukturna mreža u zoni:

- elektroenergetska mreža,
- telefonska mreža,
- vodovodna mreža,
- odvodnja
- javna rasvjeta,
- ceste.

Izgradnja infrastrukture u zoni planira se ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni. Planirana izgradnja infrastrukture raditi će se etapno ovisno o prodaji zemljišta i otvaranju novih pogona.

3.6. CIJENA ZEMLJIŠTA U ZONI

Na osnovi dosadašnjih saznanja i upita investitora računa se da će se na natječaj javiti, uz poduzetnike iz Istarske i susjednih županija i poduzetnici iz inozemstva.

Početnu cijenu zemljišta u svakom slučaju utvrđuje Općinsko vijeće.

3.7. ROKOVI REALIZACIJE

Realizacija zone planirana je na temelju iskazanog poduzetničkog interesa i prostorno planske dokumentacije.

Predviđeno je da će punjenje zone završiti do kraja 2016. godine.

Budući da ova realizacija ovisi o više parametara koji su promjenjivi tijekom vremena i vezani za niz gospodarskih, financijskih i tržišnih elemenata u danom vremenu, intenzitet i rokovi ulaganja prilagođavati će se ovim elementima i trenutnom stanju interesa.

Za slučaj da nakon predviđenih rokova bude popunjena zona, a interes ne prestane, radit će se program daljnjeg proširenja zone.

4. PLANIRANA ULAGANJA U IZGRADNJU INFRASTRUKTURE U ZONI

PLANIRANI IZDACI

Izdaci ulaganja u Zonu proizvodne i poslovne namjene Finida odnose se na izradu projektne dokumentacije za komunalno opremanje zone i izgradnju komunalne infrastrukture u zoni s pratećim troškovima investicija (stručni nadzor i sl.).

Komunalno opremanje zone provoditi će se u nivou koji obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranje prometnica
- kanalizacije za prihvrat otpadnih i oborinskih voda
- plinoopskrbnih cjevovoda
- elektroenergetske mreže
- javne rasvjete,
- telefonske linije

U periodu od 2013. godine do 2016. godine planira se izgradnja infrastrukture u zoni ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni.

Planirana izgradnja komunalne infrastrukture financirati će se dijelom iz općinskog proračuna, dijelom iz komunalnih davanja investitora, dijelom iz kupoprodajne cijene zemljišta te dijelom iz potpora raznih ministarstva Republike Hrvatske i raznih fondova Europske unije.

5. PLANIRANI PRIHODI OD REALIZACIJE PROJEKATA U ZONI

Planira se ostvarenje prihoda prodajom zemljišta poduzetnicima, prihodi ostvareni naplatom komunalnih naknada i komunalnih doprinosa, kao i prihodi iz poreza i drugih davanja.

Visina prihoda ostvarenih od komunalnih doprinosa i komunalnih naknada ovisi o broju realiziranih poduzetničkih projekata u zoni i o površini koju otkupe poduzetnici.

S obzirom na poticaje koje Općina odobrava poduzetnicima pri otpočinjanju njihovih poduzetničkih aktivnosti prihodi od komunalnih doprinosa i naknada mogu se očekivati u manjoj mjeri početnih godina rada, međutim svake naredne godine će rasti ovisno o broju započetih djelatnosti i realiziranih projekata te proteku vremena djelovanja u poduzetničkoj zoni.

6. UPRAVLJANJE ZONOM

Za upravljanje projektom izgradnje, te kao organizator provedbe programa razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Finida određuje se komunalno poduzeće TKM d.o.o.i Centar za razvoj Općine Tinjan – CEROT d.o.o.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TINJAN
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Darko Banko

Klasa:300-01/13-01/03

Urbroj:2163/04-02-02-13-1

Tinjan, 16. travnja 2013. godine

64.

Temeljem članka 20. Statuta Općine Tinjan (Službene novine Grada Pazina broj 22/09 i Službene novine Općine Tinjan broj 02/13) Općinsko vijeće Općine Tinjan na sjednici održanoj dana 16. travnja 2013. godine donijelo je

PROGRAM RAZVOJA ZONE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE BREČEVIĆI

1. UVOD

Istarska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske, a Općina Tinjan smještena je u zapadnom dijelu središnje Istre te graniči sa Gradom Pazinom, Općinama Sv.Petar u Šumi, Žminj, Kanfanar, Lovreč, Višnjan i Karojba.

Dobra prometna povezanost Općine Tinjan sa svim dijelovima Istarske županije i Hrvatske, te sa svim gospodarskim središtima u zemlji, uvelike će pridonijeti izgradnji zone proizvodne i poslovne namjene i razvoju poduzetništva.

Zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići smještena je sa zapadne strane lokalne ceste L50095 (Sv.Ivan D21-Muntrilj-Tinjan D48) između Tinjana i Muntrilja na način da je od centra Tinjana udaljena 1,8 km, a od centra Muntrilja 1,3 km.

2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Ovim Programom definira se zona Proizvodne i poslovne namjene Brečevići i utvrđuju mjere i aktivnosti izgradnje i financijska sredstva za njihovu realizaciju. Cilj je stvoriti povoljne prostorne i infrastrukturne uvjete za razvoj poduzetništva na području Općine Tinjan.

Namjera je iskoristiti pogodni položaj Općine Tinjan u Istarskoj županiji, koja je prometno dobro povezana sa većim hrvatskim i europskim prometnim pravcima, budući da se nalazi neposredno uz državnu cestu D48 (Pazin-Poreč) te u blizini Istarskog Ipsilona.

Namjena Zone Proizvodne i poslovne namjene Brečevići te blizina Općine Tinjan većim gospodarskim središtima Istarske županije uz mogućnosti dobivanja zemljišta po povoljnijim uvjetima, zasigurno će privući i poduzetnike iz drugih dijelova Istarske županije kao i drugih županija, te iz inozemstva, čime će se povećati zaposlenost u Općini Tinjan.

3. PROGRAM RAZVOJA ZONE

3.1.PREDUVJETI ZA RAZVOJ ZONE

3.1.1. Prostorni preduvjeti

Prostorni preduvjeti polaze od prostorno-planske dokumentacije, koja definira građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene – zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići površine 3,9 ha.

Prostornim planom definirana je izgradnja Zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići.

3.1.2. Urbanistički preduvjeti

Prostornim planom utvrđeni su osnovni urbanistički uvjeti uređenja. Određuju se prethodni uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene, a dopušten je smještaj komunalno-servisnih sadržaja, manjih proizvodnih pogona-obrtništvo i proizvodnih-pretežito industrijskih sadržaja odnosno postrojenja za proizvodnju bioplina, postrojenja za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije (solarna elektrana), bioplina i biomase, postrojenja za preradu otpadnih tvari u svrhu proizvodnje električne i toplinske energije, za proizvodnju biogoriva iz otpadnih ulja i bilja te ostalih postrojenja za proizvodnju energije iz alternativnih izvora i sl. Pored navedenih sadržaja dopuštena je izgradnja spremišta za kominu masline, silažu te gnoj i biootpad, smještaj postrojenja-pogona za preradu mesa i mesnih prerađevina, mliječnih proizvoda, centralne javne klaonice, postrojenja-pogona za preradu šumskih i poljoprivrednih plodova i proizvoda, pogona za destilaciju-proizvodnju alkohola, alkoholnih pića, eteričnih ulja s punionicom, pogona za preradu meda i punionica, objekt sa trgovinom i centralnom kušaonicom proizvoda, industrijski objekti za preradu drva i proizvoda od drva te ostalih proizvodnih pogona

u okviru proizvodno-tehnološkog parka, kao i smještaj kogeneracijskih postrojenja vršne snage do 1MW.

Zona proizvodne namjene podijeljena je u dvije cjeline i to: proizvodna namjena oznake (II₁₋₁) gdje je planirana izgradnja pogona za preradu voća i šumskih plodova, gdje je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,5, a najveća dopuštena ukupna visina građevine 10 metara, te proizvodna namjena oznake (II₁₋₂) gdje se planira izgradnja klaonice i rasjekaone, s time da je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,5, a najveća dopuštena ukupna visina građevine je 10 metara.

Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi i ostali objekti, kao što su: nadstrešnice i trjemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina, a uz uporabu postojećih materijala građevine se mogu graditi kao montažne. Krovništa građevine mogu biti ravna ili kosa.

Na građevnim česticama odredit će se:

- priključci na infrastrukturu,
- elementi hortikulture,
- zgrade tehnološkog procesa,
- parkirališna mjesta,
- pješački pristupi građevinama koje treba izvesti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

3.1.3. Razvojni, gospodarski i ostali preduvjeti

Poticajne mjere za poduzetnike

Općina Tinjan kao osnivač i nositelj razvoja zone proizvodne i poslovne namjene, pored izdvajanja sredstava iz proračuna za infrastrukturno opremanje zone, odredit će se i dijela prihoda u vidu popusta na komunalna primanja u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničke aktivnosti. Općina Tinjan pruža pomoć poduzetnicima oko ishodovanja potrebne dokumentacije za otpočinjanje poduzetničke aktivnosti u zoni.

Prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u zonu imaju oni poduzetnici koji zapošljavaju veći broj djelatnika, koji se planiraju baviti proizvodnim djelatnostima te oni koji koriste i uvode u svoj rad naprednu tehnologiju kao i oni poduzetnici koji su izvozno orijentirani.

Općinski načelnik je ovlašten da procjeni važnost svakog projekta za upošljavanje većeg broja djelatnika i sukladno tome predloži Općinskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama i oslobođenjima povoljnijim od niže navedenih standardnih olakšica pojedinačno za svaki projekt.

Standardne olakšice

Zemljište

Ugovorom o prodaji zemljišta ili davanju prava gradnje dati će se mogućnost poduzetnicima - kupcima da realiziraju svoje projekte, a sve sukladno zakonskim odredbama.

Komunalna naknada

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalne naknade sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Komunalni doprinosi

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalnog doprinosa sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Općinski porezi

Poduzetnici koji organiziraju gospodarsku djelatnost u zoni oslobađaju se plaćanja poreza na tvrtku i drugih poreza sukladno Odluci Općinskog vijeća.

3.2. KRITERIJ ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA

Prodaja u Zoni proizvodne i poslovne namjene Brečevići ostvaruje se na temelju iskazanog interesa u javnom natječaju kojeg raspisuje Općinski načelnik i kontinuirano traje do prodaje svih površina.

Svaki poduzetnički program treba sadržavati jasno opisanu viziju i cilj poslovanja, poslovni plan, vrijednost investicije koja se planira realizirati tim poduzetničkim programom. Općinsko vijeće će pojedinačno odlučivati o svakom potencijalnom poduzetničkom projektu u zoni.

Općinsko vijeće zadržava pravo da pri odabiru poduzetničkih projekata prednost da onim poduzetničkim projektima koji imaju jasnu viziju i cilj poduzetničkog pothvata, poslovni plan i vrijednost investicija koje namjeravaju realizirati u zoni, zapošljavaju veći broj djelatnika više kvalifikacijske strukture, poduzetnicima čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju Općine Tinjan i okolice, te poduzetnicima s pažnjom prema zaštiti okoliša.

3.3. POSTOJEĆE STANJE ZONE (URBANISTIČKO, ZEMLJIŠNO, INFRASTRUKTURNO)

Prostornim planom uređenja definirana je izgradnja zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići te je ista i formirana na slijedećim katastarskim česticama u k.o. Muntrilj: k.č.252/66, k.č.252/69, k.č.252/70, k.č.252/89, k.č.252/92, k.č.252/107, k.č.252/108, k.č.252/109, k.č.252/110, k.č.252/111, k.č.252/112, k.č.252/113, k.č.252/114, k.č.252/115, k.č.252/116, k.č.252/125, k.č.252/126, k.č.252/127.

Nalazi se između naselja Tinjan i Muntrilj uz lokalnu cestu L50095, udaljena 1,3 km od centra naselja Muntrilj odnosno 1,8 km od centra naselja Tinjan.

3.4. PODUZETNIČKI INTERES ZA ULAZAK U ZONU

Općina Tinjan je u pregovorima sa investitorima oko dijela zemljišta namijenjenog za izgradnju pogona za preradu voća i šumskih plodova te klaonice i rasjekaonice.

3.5. KONCEPCIJA RAZVOJA ZONE

U razdoblju od 2013. do 2016. godine, ovisno o interesu poduzetnika investitora, trebala bi se izgraditi cjelokupna infrastrukturna mreža u zoni:

- elektroenergetska mreža,
- telefonska mreža,
- vodovodna mreža,
- odvodnja
- javna rasvjeta,
- ceste.

Izgradnja infrastrukture u zoni planira se ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni. Planirana izgradnja infrastrukture raditi će se etapno ovisno o prodaji zemljišta i otvaranju novih pogona.

3.6. CIJENA ZEMLJIŠTA U ZONI

Na osnovi dosadašnjih saznanja i upita investitora računa se da će se na natječaj javiti, uz poduzetnike iz Istarske i susjednih županija i poduzetnici iz inozemstva.

Početnu cijenu zemljišta u svakom slučaju utvrđuje Općinsko vijeće.

3.7. ROKOVI REALIZACIJE

Realizacija zone planirana je na temelju iskazanog poduzetničkog interesa i prostorno planske dokumentacije.

Predviđeno je da će punjenje zone završiti do kraja 2016. godine.

Budući da ova realizacija ovisi o više parametara koji su promjenjivi tijekom vremena i vezani za niz gospodarskih, financijskih i tržišnih elemenata u danom vremenu, intenzitet i rokovi ulaganja prilagođavati će se ovim elementima i trenutnom stanju interesa.

Za slučaj da nakon predviđenih rokova bude popunjena zona, a interes ne prestane, radit će se program daljnjeg proširenja zone.

4. PLANIRANA ULAGANJA U IZGRADNJU INFRASTRUKTURE U ZONI

PLANIRANI IZDACI

Izdaci ulaganja u Zonu proizvodne i poslovne namjene Brečevići odnose se na izradu projektne

dokumentacije za komunalno opremanje zone i izgradnju komunalne infrastrukture u zoni s pratećim troškovima investicija (stručni nadzor i sl.).

Komunalno opremanje zone provoditi će se u nivou koji obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranje prometnica
- kanalizacije za prihvat otpadnih i oborinskih voda
- plinoopskrbnih cjevovoda
- elektroenergetske mreže
- javne rasvjete,
- telefonske linije

U periodu od 2013. godine do 2016. godine planira se izgradnja infrastrukture u zoni ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni.

Planirana izgradnja komunalne infrastrukture financirati će se dijelom iz općinskog proračuna, dijelom iz komunalnih davanja investitora, dijelom iz kupoprodajne cijene zemljišta te dijelom iz potpora raznih ministarstva Republike Hrvatske i raznih fondova Europske unije.

5. PLANIRANI PRIHODI OD REALIZACIJE PROJEKATA U ZONI

Planira se ostvarenje prihoda prodajom zemljišta poduzetnicima, prihodi ostvareni naplatom komunalnih naknada i komunalnih doprinosa, kao i prihodi iz poreza i drugih davanja.

Visina prihoda ostvarenih od komunalnih doprinosa i komunalnih naknada ovisi o broju realiziranih poduzetničkih projekata u zoni i o površini koju otkupe poduzetnici.

S obzirom na poticaje koje Općina odobrava poduzetnicima pri otpočinjanju njihovih poduzetničkih aktivnosti prihodi od komunalnih doprinosa i naknada mogu se očekivati u manjoj mjeri početnih godina rada, međutim svake naredne godine će rasti ovisno o broju započetih djelatnosti i realiziranih projekata te protoku vremena djelovanja u poduzetničkoj zoni.

6. UPRAVLJANJE ZONOM

Za upravljanje projektom izgradnje, te kao organizator provedbe programa razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići određuje se komunalno poduzeće TKM d.o.o. i Centar za razvoj Općine Tinjan – CEROT d.o.o.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TINJAN
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Darko Banko

Klasa:300-01/13-01/04

Urbroj:2163/04-02-02-13-1

Tinjan, 16. travnja 2013. godine

65.

Temeljem članka 20. Statuta Općine Tinjan (Službene novine Grada Pazina broj 22/09 i Službene novine Općine Tinjan broj 02/13) Općinsko vijeće Općine Tinjan na sjednici održanoj dana 16. travnja 2013. godine donijelo je

PROGRAM RAZVOJA ZONE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE MUNTRILJ

1. UVOD

Istarska županija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske, a Općina Tinjan smještena je u zapadnom dijelu središnje Istre te graniči sa Gradom Pazinom, Općinama Sv.Petar u Šumi, Žminj, Kanfanar, Lovreč, Višnjan i Karojba.

Dobra prometna povezanost Općine Tinjan sa svim dijelovima Istarske županije i Hrvatske, te sa svim gospodarskim središtima u zemlji, uvelike će pridonijeti izgradnji zone proizvodne i poslovne namjene i razvoju poduzetništva.

Zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj smještena je sa zapadne strane lokalne ceste L50095 (Sv.Ivan D21-Muntrilj-Tinjan D48) između Tinjana i Muntrilja na način da je od centra Tinjana udaljena 1,8 km, a od centra Muntrilja 1,3 km.

2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Ovim Programom definira se zona Proizvodne i poslovne namjene Muntrilj i utvrđuju mjere i aktivnosti izgradnje i financijska sredstva za njihovu realizaciju. Cilj je stvoriti povoljne prostorne i infrastrukturne uvjete za razvoj poduzetništva na području Općine Tinjan.

Namjera je iskoristiti pogodni položaj Općine Tinjan u Istarskoj županiji, koja je prometno dobro povezana sa većim hrvatskim i europskim prometnim pravcima, budući da se nalazi neposredno uz državnu cestu D48 (Pazin-Poreč) te u blizini Istarskog Ipsilona.

Namjena Zone Proizvodne i poslovne namjene Muntrilj te blizina Općine Tinjan većim gospodarskim središtima Istarske županije uz mogućnosti dobivanja zemljišta po povoljnijim uvjetima, zasigurno će privući i poduzetnike iz drugih dijelova Istarske županije kao i drugih županija, te iz inozemstva, čime će se povećati zaposlenost u Općini Tinjan.

3. PROGRAM RAZVOJA ZONE

3.1.PREDUVJETI ZA RAZVOJ ZONE

3.1.1. Prostorni preduvjeti

Prostorni preduvjeti polaze od prostorno-planske dokumentacije, koja definira građevinsko

područje izvan naselja za izdvojene namjene – zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj površine 3,7 ha.

Prostornim planom definirana je izgradnja Zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići.

3.1.2. Urbanistički preduvjeti

Prostornim planom utvrđeni su osnovni urbanistički uvjeti uređenja.

Određuju se prethodni uvjeti za izgradnju građevina gospodarske namjene, a dopušten je smještaj komunalno-servisnih sadržaja, manjih proizvodnih pogona-obrtništvo i proizvodnih-pretežito industrijskih sadržaja odnosno postrojenja za proizvodnju bioplina, postrojenja za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije (solarna elektrana), bioplina i biomase, postrojenja za preradu otpadnih tvari u svrhu proizvodnje električne i toplinske energije, za proizvodnju biogoriva iz otpadnih ulja i bilja te ostalih postrojenja za proizvodnju energije iz alternativnih izvora i sl. Pored navedenih sadržaja dopuštena je izgradnja spremišta za kominu masline, silažu te gnoj i biootpad, smještaj fotonaponskih ćelija snage do 3 MW te smještaj kogeneracijskih postrojenja vršne snage do 1 MW.

Zona proizvodne namjene podijeljena je u dvije cjeline i to: površina za postavu fotonaponskih solarnih pretvornika (panela) oznake (I14-1) površine 2,2 ha te površina za postavu fotonaponskih solarnih pretvornika (panela) oznake (I14-2) 0,9 ha.

Osima solarnih pretvornika, koji se postavljaju na površini terena, dozvoljena je izgradnja i drugih građevina prema zahtjevima tehnološkog procesa, što uključuje i izgradnju trafostanice preko koje se proizvedena električna energija isporučuje u energetski sustav RH.

S obzirom da se ne radi o čvrstim građevinama, nego montažno-demontažnoj konstrukciji koja se epostavlja na tlo, za uređenje površine predviđeni su slijedeći uvjeti:

- *Minimalna udaljenost fotonaponskih solarnih pretvornika od regulacijske linije do prometnice je 10,0 m, a od ostalih granica građevne čestice 6,0 m.*

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina uz uporabu postojećih materijala. Građevine se mogu graditi i kao montažne. Krovništa građevine mogu biti ravna ili kosa.

Zaštitne zelene površine planirane su na sjeveroistočnom dijelu k.č.252/10 k.o. Muntrilj i protežu se na 3,3% površine zone odnosno na 0,39 ha.

Od površina infrastrukturnih sustava planirana je izgradnja nove prometnice (nastavak planirane prometnice iz zone Finida), preko koje će biti spojena lokalna cesta L-50095(Sv.Ivan D21-Muntrilj-Tinjan D48) i nerazvrstana cesta na k.č.252/150 k.o.Muntrilj.

Planirana površina je 0,39 ha. Preko ove prometnice osigurati će se kvalitetniji kolni pristup zoni iz smjera lokalne ceste, a ona je i preduvjet za izgradnju planiranih sadržaja.

Na građevnim česticama odredit će se:

- priključci na infrastrukturu,
- elementi hortikulture,
- zgrade tehnološkog procesa,
- parkirališna mjesta,

- pješački pristupi građevinama koje treba izvesti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

3.1.3. Razvojni, gospodarski i ostali preduvjeti

Poticajne mjere za poduzetnike

Općina Tinjan kao osnivač i nositelj razvoja zone proizvodne i poslovne namjene, pored izdvajanja sredstava iz proračuna za infrastrukturno opremanje zone, odreći će se i dijela prihoda u vidu popusta na komunalna primanja u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničke aktivnosti. Općina Tinjan pruža pomoć poduzetnicima oko ishodovanja potrebne dokumentacije za otpočinjanje poduzetničke aktivnosti u zoni.

Prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u zonu imaju oni poduzetnici koji zapošljavaju veći broj djelatnika, koji se planiraju baviti proizvodnim djelatnostima te oni koji koriste i uvode u svoj rad naprednu tehnologiju kao i oni poduzetnici koji su izvozno orijentirani.

Općinski načelnik je ovlašten da procjeni važnost svakog projekta za upošljavanje većeg broja djelatnika i sukladno tome predloži Općinskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama i oslobođenjima povoljnijim od niže navedenih standardnih olakšica pojedinačno za svaki projekt.

Standardne olakšice

Zemljište

Ugovorom o prodaji zemljišta ili davanju prava gradnje dati će se mogućnost poduzetnicima - kupcima da realiziraju svoje projekte, a sve sukladno zakonskim odredbama.

Komunalna naknada

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalne naknade sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Komunalni doprinosi

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja (dijela) komunalnog doprinosa sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Općinski porezi

Poduzetnici koji organiziraju gospodarsku djelatnost u zoni oslobađaju se plaćanja poreza na tvrtku i drugih poreza sukladno Odluci Općinskog vijeća.

3.2. KRITERIJ ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA

Prodaja u Zoni proizvodne i poslovne namjene Muntrilj ostvaruje se na temelju iskazanog

interesa u javnom natječaju kojeg raspisuje Općinski načelnik i kontinuirano traje do prodaje svih površina.

Svaki poduzetnički program treba sadržavati jasno opisanu viziju i cilj poslovanja, poslovni plan, vrijednost investicije koja se planira realizirati tim poduzetničkim programom. Općinsko vijeće će pojedinačno odlučivati o svakom potencijalnom poduzetničkom projektu u zoni.

Općinsko vijeće zadržava pravo da pri odabiru poduzetničkih projekata prednost da onim poduzetničkim projektima koji imaju jasnu viziju i cilj poduzetničkog pothvata, poslovni plan i vrijednost investicija koje namjeravaju realizirati u zoni, zapošljavaju veći broj djelatnika više kvalifikacijske strukture, poduzetnicima čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju Općine Tinjan i okolice, te poduzetnicima s pažnjom prema zaštiti okoliša.

3.3. POSTOJEĆE STANJE ZONE (URBANISTIČKO, ZEMLJIŠNO, INFRASTRUKTURNO)

Prostornim planom uređenja definirana je izgradnja zone proizvodne i poslovne namjene Muntrilj te je ista i formirana na slijedećim katastarskim česticama u k.o.Muntrilj: k.č.252/10, k.č.252/13, k.č.252/14, k.č.252/20, k.č.252/19, k.č.252/18, k.č.252/23.

Nalazi se između naselja Tinjan i Muntrilj uz lokalnu cestu L50095, udaljena 1,3 km od centra naselja Muntrilj odnosno 1,8 km od centra naselja Tinjan.

3.4. PODUZETNIČKI INTERES ZA ULAZAK U ZONU

Općina Tinjan je u pregovorima sa investitorima oko dijela za postavljanje solarnih pretvornika.

3.5. KONCEPCIJA RAZVOJA ZONE

U razdoblju od 2013. do 2016. godine, ovisno o interesu poduzetnika investitora, trebala bi se izgraditi cjelokupna infrastrukturna mreža u zoni:

- elektroenergetska mreža,
- telefonska mreža,
- vodovodna mreža,
- odvodnja
- javna rasvjeta,
- ceste.

Izgradnja infrastrukture u zoni planira se ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni. Planirana izgradnja infrastrukture raditi će se etapno ovisno o prodaji zemljišta i otvaranju novih pogona.

3.6. CIJENA ZEMLJIŠTA U ZONI

Na osnovi dosadašnjih saznanja i upita investitora računa se da će se na natječaj javiti, uz poduzetnike iz Istarske i susjednih županija i poduzetnici iz inozemstva.

Početnu cijenu zemljišta u svakom slučaju utvrđuje Općinsko vijeće.

3.7. ROKOVI REALIZACIJE

Realizacija zone planirana je na temelju iskazanog poduzetničkog interesa i prostorno planske dokumentacije.

Predviđeno je da će punjenje zone završiti do kraja 2016. godine.

Budući da ova realizacija ovisi o više parametara koji su promjenjivi tijekom vremena i vezani za niz gospodarskih, financijskih i tržišnih elemenata u danom vremenu, intenzitet i rokovi ulaganja prilagođavati će se ovim elementima i trenutnom stanju interesa.

Za slučaj da nakon predviđenih rokova bude popunjena zona, a interes ne prestane, radit će se program daljnjeg proširenja zone.

4. PLANIRANA ULAGANJA U IZGRADNJU INFRASTRUKTURE U ZONI

PLANIRANI IZDACI

Izdaci ulaganja u Zonu proizvodne i poslovne namjene Muntrilj odnose se na izradu projektne dokumentacije za komunalno opremanje zone i izgradnju komunalne infrastrukture u zoni s pratećim troškovima investicija (stručni nadzor i sl.).

Komunalno opremanje zone provoditi će se u nivou koji obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranje prometnica
- kanalizacije za prihvat otpadnih i oborinskih voda
- plinoopskrbnih cjevovoda
- elektroenergetske mreže
- javne rasvjete,
- telefonske linije

U periodu od 2013. godine do 2016. godine planira se izgradnja infrastrukture u zoni ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni.

Planirana izgradnja komunalne infrastrukture financirati će se dijelom iz općinskog proračuna, dijelom iz komunalnih davanja investitora, dijelom iz kupoprodajne cijene zemljišta te dijelom iz potpora raznih ministarstva Republike Hrvatske i raznih fondova Europske unije.

5. PLANIRANI PRIHODI OD REALIZACIJE PROJEKATA U ZONI

Planira se ostvarenje prihoda prodajom zemljišta poduzetnicima, prihodi ostvareni naplatom komunalnih naknada i komunalnih doprinosa, kao i prihodi iz poreza i drugih davanja.

Visina prihoda ostvarenih od komunalnih doprinosa i komunalnih naknada ovisi o broju realiziranih poduzetničkih projekata u zoni i o površini koju otkupe poduzetnici.

S obzirom na poticaje koje Općina odobrava poduzetnicima pri otpočinjanju njihovih poduzetničkih aktivnosti prihodi od komunalnih doprinosa i naknada mogu se očekivati u manjoj mjeri početnih godina rada, međutim svake naredne godine će rasti ovisno o broju započetih djelatnosti i realiziranih projekata te proteku vremena djelovanja u poduzetničkoj zoni.

6. UPRAVLJANJE ZONOM

Za upravljanje projektom izgradnje, te kao organizator provedbe programa razvoja Zone proizvodne i poslovne namjene Brečevići određuje se komunalno poduzeće TKM d.o.o. i Centar za razvoj Općine Tinjan – CEROT d.o.o.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TINJAN
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Darko Banko

Klasa:300-01/13-01/05

Urbroj:2163/04-02-02-13-1

Tinjan, 16. travnja 2013. godin