

Istarska županija - Regione Istriana

**Dugoročni Program poticanja
poslovnih zona u Istarskoj
županiji**

Pula, rujan 2002.

1. Program osnivanja i opremanja poduzetničkih zona

Temeljem istraživanja potreba poduzetnika, kao i analizom kreditnih zahtjeva po dvije kreditne linije gdje je analizirano 670 poduzetničkih projekata, utvrđena je potreba za poslovnim prostorom kao najveća i najčešća, a što je u skladu s jednim od ciljeva Konzorcija za razvoj «Istra 21» koji se odnosi na stvaranje povoljnog poduzetničkog ozračja. U ovom segmentu se to odnosi na povoljno prostorno okruženje kroz osnivanje i razvijanje poduzetničkih zona za malo gospodarstvo.

Više od polovice zaprimljenih kreditnih zahtjeva kao namjenu sredstava navode ulaganje u izgradnju proizvodnih hala, kupnju ili adaptaciju poslovnih prostora i kupnju zemljišta. Kod realiziranih kredita taj postotak je još veći što se vidi iz priloženog tabličnog prikaza.

Tablica 1.1.: Zatražena sredstva po kreditnim linijama «Gruda snijega» i «Poduzetnik»

Rb	Kreditna linija	Traženi iznos	Namjena prostor i zemljište	Odobreni / iskorišteni iznos	Namjena prostor i zemljište
1	2	3	4	5	6
1.	Gruda snijega	246.500.000	43,07%	23.665.000	59,28%
2.	Poduzetnik ²	143.000.000	62,91%	49.655.360	72,29%
3.	Ukupno	389.500.000	50,17%	73.330.110	67,19%

Razlozi poticanja poduzetništva putem poduzetničkih zona višestruki su, a mogu se sagledati s aspekta poduzetnika, jedinica lokalne samouprave i financijske institucije.

Program je koncipiran na način da se u njega uključe:

- poduzetnici
- gradovi/općine
- Istarska županija
- Ministarstvo za obrt, malo i srednje poduzetništvo
- IDA d.o.o.
- poslovne banke.

Konačni cilj ovog dugoročnog programa je da se poduzetnicima omogući postizanje trajnog rješenja pitanja poslovnog (proizvodnog) prostora, a da se pritom vodi računa o:

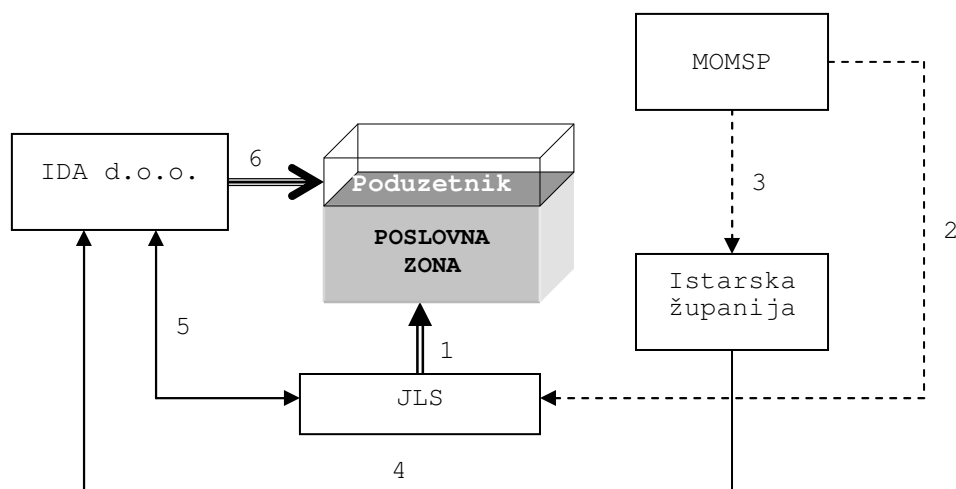
- funkcionalnosti prostora
- racionalizaciji pri izgradnji i budućem korištenju tog prostora.

Rezultat programa je cjelovito rješenje za poduzetnika, što znači od instaliranja sve neophodne infrastrukture i zaključno s izgradnjom poslovne zgrade.

U 2001. godini u program razvitka poduzetničkih zona posredstvom IDA-e, plasirano je 1.200.000,00 kuna iz programa razvoja poslovnih zona Ministarstva za obrt, malo i srednje poduzetništvo.

² Kreditna linija u tijeku, nisu konačni podaci

Slika 1.1.: Učesnici programa poduzetničkih zona i međusobni odnosi



Organizator i nositelj posla je IDA d.o.o. u suradnji s Istarskom županijom i gradom/općinom. Temeljen iskazanih potreba poduzetnika i analizom važećih prostornih planova JLS-a (br.1), pokrenut je navedeni program u kojeg se uključilo više subjekata, a i samo Ministarstvo za obrt, malo i srednje poduzetništvo je, uvidjevši neophodnost uspostave poduzetničkih zona, pokrenulo Program sufinanciranja poduzetničkih zona (br. 2) gdje gradovi/općine mogu ostvariti bespovratna sredstva za ulaganje u prostorno-plansku dokumentaciju, opremanje zone infrastrukturom (struja, voda, telekomunikacije, prometnice, javna rasvjeta, zbrinjavanje otpadnih voda i krutog otpada, ...).

Nadalje, kombinacijom mjera financijske podrške poduzetništvu, koja se ostvaruje u suradnji s Istarskom županijom, Ministarstvom za obrt, malo i srednje poduzetništvo te poslovnim bankama, a koje provodi IDA, mogu se dodatno stimulirati projekti poduzetnika koji imaju namjeru svoje proizvodne pogone smjestiti u neku od poslovnih zona. (br.3, 4, 5 i 6). Ovdje posebno do izražaja dolaze gradovi/općine koji na svojim predstavničkim tijelima mogu donijeti odluke o načinu plaćanja komunalne naknade u poduzetničkim zonama (smanjenje, oslobađanje od naplate na određeni rok) i uvjetima raspolaganja zemljištem (koncesije, zakup s mogućnošću kupnje, cijena zemljišta). Na taj način se kreira određena konkurencija između jedinica lokalne samouprave u smislu privlačenja gospodarskih subjekata u svoje područje.

Prihvatanjem Programa razvoja poduzetništva za 2001. godinu na području Istarske županije, u Proračunu za 2002. godinu predviđeno je poticanje razvoja poslovnih zona u visini od pet milijuna kuna.

Tablica 1.2.: Realizirana poticajna sredstva u zone malog gospodarstva od strane Ministarstva za obrt, malo i srednje poduzetništvo

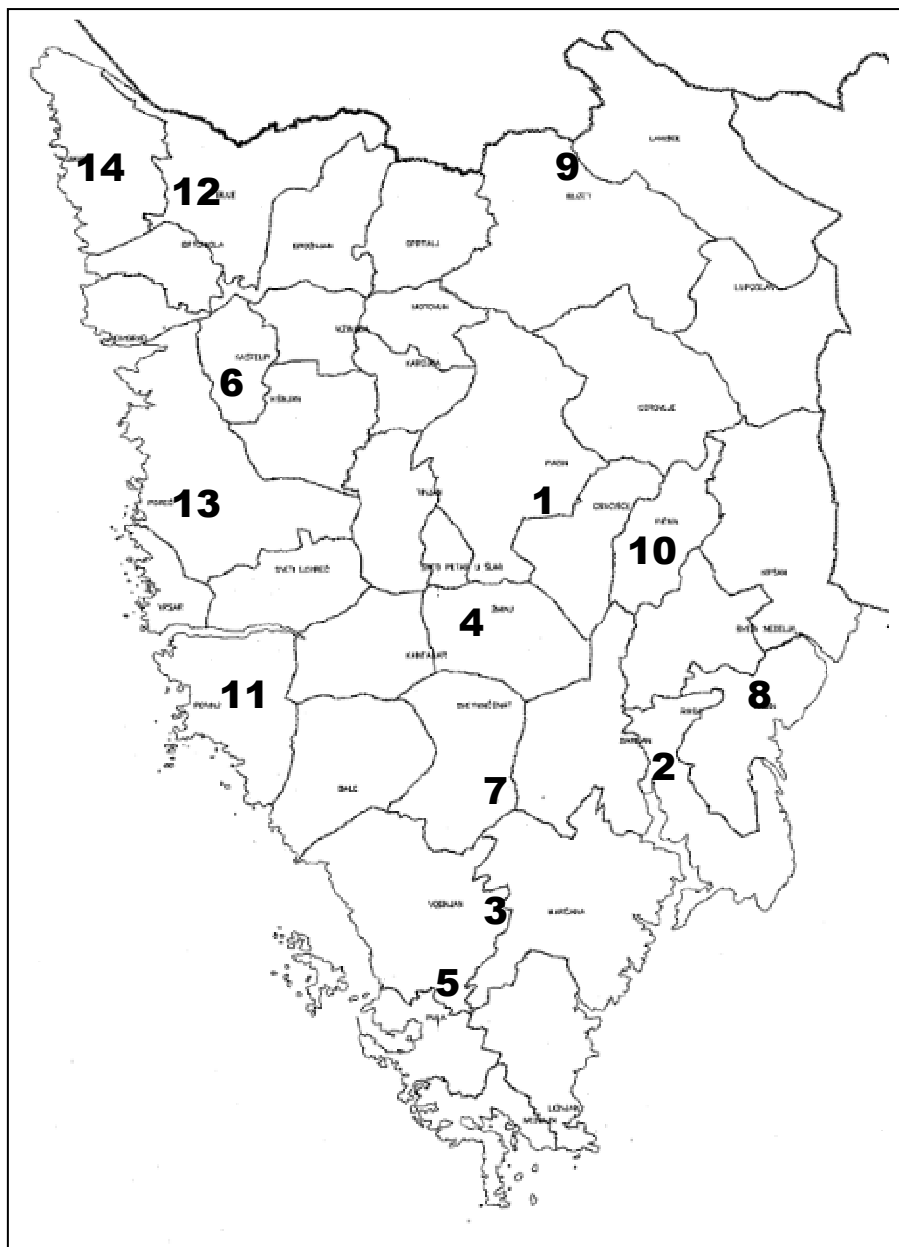
Rb.	Poduzetnička zona	Iznos potpore	
		2001.	2002.
1	2	3	4
1.	Ciburi - Pazin	600.000,00	0,00
2.	Vinež - Labin	400.000,00	0,00
3.	Vodnjan	200.000,00	0,00
4.	Gripole Spine - Rovinj	0,00	300.000,00
5.	Labinci	0,00	180.000,00

6.	Mažinjica i Mala Huba - Buzet	0,00	200.000,00
7.	Kršan	0,00	80.000,00
8.	Ukupno	1.200.000,00	760.000,00

U 2002. godini, identificirano je četrnaest strateških zona koje imaju prioritet. To su:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Zona «Ciburi», Pazin | 9. Zona «Mažinjica i Mala Huba», Buzet |
| 2. Zona Raša | 10. Zona Pićan |
| 3. Zona «Tison», Vodnjan | 11. Zona «Gripole Spine», Rovinj |
| 4. Zona Žminj | 12. Zona Buje |
| 5. Zona «Galižana», Vodnjan | 13. Zona «Buići - Žbandaj», Poreč |
| 6. Zona Labinci | 14. Zona «Ungarija», Umag |
| 7. Zona «Bibići», Svetvinčenat | |
| 8. Zona «Vinež», Labin | |

Slika 1.2. Poduzetničke zone u Istarskoj županiji sa statusom prioriteta



Ove zone su odabrane na temelju postojeće prostorno-planske dokumentacije, dosadašnje infrastrukturne opremljenosti i postojeće radne snage u okruženju.

Zona «Ciburi» – Grad Pazin

Poduzetnička zona «Ciburi» prostire se na površini od 25,01 ha. Ova zona je regulirana prostornim planom uređenja i izvršena je parcelacija. Veličina pojedinačnih čestica se kreće od 1.600 – 26.487 m². Navedena zona je djelomično u funkciji i u njoj djeluju dva poduzetnika.

Tablica 1.3.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Djelomično	PLIN	Ne
VODA	Djelomično	TELEFON	Ne
ODVODNJA	Ne	CESTE	Djelomično

Riješeno je pitanje zbrinjavanja krutog otpada.

Tablica 1.4.: Potrebna nova ulaganja u zonu

OPIS ULAGANJA	Ukupna nova ulaganja za završetak programa zone
1. zemljište	7.582.300,00
2. ceste okoliš	6.041.700,00
3. odvodnja	2.213.200,00
4. voda	376.890,00
5. struja	2.676.000,00
6. plin	-
7. telefon	673.000,00
8. ostalo (projekti)	50.000,00
UKUPNO (kn)	19.613.090,00

Glavne djelatnosti poduzetnika u zoni po završetku programa:

- mala privreda, obrt i proizvodnja
- trgovina na malo i veletrgovina
- servisne djelatnosti
- komunalni servisi.

U 2002. godini, osigurana su sredstva u visini od 600.000,00 kuna za izgradnju vodovodnih instalacija i uređenje priključnih vodova za struju i trafostanicu. Predviđeno je učešće HEP-a u iznosu od 434.222,00 kune za izgradnju trafostanice.

Ova zona ima vrlo značajan položaj jer s istočne strane graniči s cestom Pazin-Žminj, sa zapadne strane koridorom Istarskog Y-a, dok se sa sjeverne strane proteže do čvorišta Rogovići.

Opremanje ove zone od velikog je značaja za gospodarski razvitak Grada Pazina, a samim time i cijele središnje Istre.

Zona «Raša» – Općina Raša

Poduzetnička zona «Raša» prostire se na površini od 200 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Općina Raša je 100%-tni vlasnik zemljišta. Parcelacija zone nije izvršena. Udio bruto izgrađenosti na svakoj pojedinoj parceli može biti min. 10% i max. 50%, a za ukupnu zonu 35%. Odnos prema neto izgrađenosti nije definiran, ali očekuje se koeficijent 1.

Tablica 1.5.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Djelomično	PLIN	Ne
VODA	Djelomično	TELEFON	Ne
ODVODNJA	Ne	CESTE	Djelomično

Tablica 1.6.: Potrebna nova ulaganja u zonu

OPIS ULAGANJA	Ukupna nova ulaganja za završetak programa zone
1. Prostorno planska dokumentacija	500.000,00
2. Izgradnja trafostanica i javna rasvjeta	2.700.000,00
3. Telekomunikacije	800.000,00
4. Priključak na vodu	600.000,00
5. Izgradnja unutarnjih komunikacija	1.600.000,00
6. Sustav zbrinjavanja otpadnih voda	3.200.000,00
7. Zbrinjavanje krutog otpada	100.000,00
UKUPNO (kn)	9.500.000,00

U blizini navedene zone nalazi se bescarinska zona gdje su s gospodarskim aktivnostima započeli strani investitori u području automotivne i drvne industrije.

Poduzetnička zona «Raša» ima izuzetan geostrateški položaj jer je povezana s cestovnim, željezničkim i brodskim komunikacijama, a u okolini postoji suficit kvalificirane radne snage, posebice metalske struke.

IDA u suradnji s Općinom Rašom planira osnovati posebno trgovačko društvo koje će razvijati navedenu zonu i upravljati istom.

Zona «Tison» – Općina Vodnjan

Poduzetnička zona «Vodnjan» prostire se na površini od 370 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Općina Vodnjan je 70%-tni vlasnik zemljišta, dok je ostatak zemljišta u privatnom vlasništvu. Parcelacija zone nije izvršena. Udio bruto izgrađenosti na svakoj pojedinoj parceli može biti min. 10% i max. 50%, a za ukupnu zonu 35%. Odnos prema neto izgrađenosti nije definiran, ali očekuje se koeficijent 1.

Tablica 1.7.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Ne	PLIN	Ne
VODA	Ne	TELEFON	Ne
ODVODNJA	Ne	CESTE	Ne

Potrebna početna ulaganja se odnose na izradu prostorno-planske dokumentacije, idejnog projekta i otkup zemljišta. (cca. 1.300.000,00 kuna).

Planirano je spajanje zone na dalekovod Plomin – Vodnjan TS 220/110 kV čime se može osigurati električna energija snage 40 MW. Razvojem projekta plinifikacije Istarske županije, na udaljenosti od 200 m od zone prolazi plinovod Pula – Karlovac promjera 800 mm (32") i pritiska od 80 bara čime se može osigurati godišnji kapacitet od 5,5 mld. m³ plina.

Na južnoj strani zone prolazi glavni vodovod Butonega – Pula promjera cijevi od 700 mm čime se osigurava mogućnost korištenja vode od 450 m³/h.

Zona «Žminj» - Općina Žminj

Poduzetnička zona «Žminj» prostire se na površini od 27 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. U pripremi je novi prostorni plan općine kojim se predviđa proširenje obuhvata poduzetničke zone. Navedena zona je u funkciji i u njoj djeluje desetak poduzetnika.

Tablica 1.8.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Da	PLIN	Ne
VODA	Da	TELEFON	Da
ODVODNJA	U izgradnji	CESTE	Djelomično

U 2002. godini planira se izraditi projektna dokumentacija za izradu kanalizacijske mreže (50.000,00 kuna), projektna dokumentacija za priključke na vodu (30.000,00 kuna), projektna dokumentacija za javnu rasvjetu (50.000,00 kuna) i elaborat za izradu unutarnje ceste i otkup zemljišta (70.000,00 kuna).

Ova zona ima vrlo značajan položaj zbog neposredne blizine istarskog Y-a. Potreba ulaganja odnose se na izgradnju prometnice u sjevernom dijelu zone i otkup zemljišta za izgradnju navedene prometnice. Nadalje, u planu je spajanje gospodarskih subjekata na pročišćivač otpadnih voda.

Zona «Galižana» - Općina Vodnjan

Poduzetnička zona «Galižana» površine je 19,5 ha i regulirana je prostornim planom uređenja iz 1987. godine. Zona je parcelizirana i u njoj djeluje 20 poslovnih subjekata (bravarija, obuća, proizvodnja betona, tiskara, proizvodnja plastike, proizvodnja bicikala, proizvodnja ortopedskih pomagala). Stanje infrastrukture ne zadovoljava potrebe proizvodnje (metalna i plastičarska djelatnost kao veliki konzumenti električne energije). Ovogodišnji plan predviđa kompletno rješenje projektne dokumentacije i rješavanje kanalizacije i vodovodne mreže za što su predviđena sredstva općinskog proračuna.

Tablica 1.9.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Da - nedostatno	PLIN	Ne
VODA	Da - nedostatno	TELEFON	Da
ODVODNJA	Ne	CESTE	Djelomično

Općina Vodnjan uredila je pristupnu prometnicu do same zone. Preostaje urediti cestu unutar zone, vodovodnu mrežu, sustav odvodnje (otpadne i oborinske, izgradnja nove trafostanice).

Određena minimalna komunalna infrastruktura (osim odvodnje) već postoji, ali nije dostatna niti za potrebe postojećih aktivnosti unutar zone uslijed čega su poduzetnici prisiljeni svoje poslovanje organizirati u dnevnim i noćnim smjenama.

Potrebna nova ulaganja:

za izgradnju ceste unutar zone (2 km dužine, površine 11.600 m ²)	4.400.000
za vodovodnu mrežu	1.300.000
za odvodnju	1.800.000
ukupno:	7.500.000

Zona «Labinci» - Općina Kaštelir-Labinci

Poduzetnička zona «Labinci» površine je 15 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Zona je parcelizirana i u njoj djeluju 4 poduzetnika. Trenutno je u tijeku opremanje zone potrebnom infrastrukturom (spajanje na

vodovodnu mrežu i izgradnja prometnica). Od ukupne površine poslovne zone, 53,33% je općinsko zemljište.

Tablica 1.10.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Ne	PLIN	Ne
VODA	Ne	TELEFON	Da
ODVODNJA	Ne	CESTE	Djelomično

Tablica 1.11.: Potrebna nova ulaganja u zonu

OPIS ULAGANJA	Ukupna nova ulaganja za završetak programa zone
1. Priključak na vodu i naknade	470.000,00
2. Izgradnja trafostanice od 1.000 kW	700.000,00
3. Izgradnja unutarnjih prometnica	1.500.000,00
4. Izgradnja pročišćivača	500.000,00
UKUPNO (kn)	3.170.000,00

Zona «Vinež» – Grad Labin

Poduzetnička zona «Vinež» prostire se na površini od 6,36 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Parcelacija zone je izvršena, a veličina pojedinačnih čestica se kreće od 1.174 – 7.745 m². Zona je u djelomičnoj funkciji i u njoj djeluje jedno poduzeće.

Zona nije opremljena potrebnom infrastrukturom, već se cjelokupni proces opremanja zone infrastrukturom nalazi u pripremi.

Tablica 1.12.: Potrebna nova ulaganja u zonu

OPIS ULAGANJA	Ukupna nova ulaganja za završetak programa zone
1. Priključak na vodu i naknade	1.093.500,00
2. Elektroopskrba	1.421.000,00
3. Izgradnja unutarnjih prometnica	2.997.890,00
4. Fekalna kanalizacija	490.000,00
5. Oborinska kanalizacija	1.503.000,00
UKUPNO (kn)	7.505.640,00

Zona «Mažinjica i Mala Huba» – Grad Buzet

Poduzetnička zona «Mala Huba» prostire se na površini od 12,5 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Parcelacija nije izvršena, a zona je u funkciji i u njoj djeluju dva poduzetnika. U zoni je izgrađena kanalizacija koja je spojena na kolektor.

Navedena zona je opremljena osnovnom infrastrukturom. Potrebna ulaganja su u pojačanje postojeće trafostanice ili izgradnja nove sa većom snagom.

Poduzetnička zona «Mažinjica» prostire se na površini od 28 ha i regulirana je prostornim planom uređenja. Parcelacija nije izvršena, a zona je u funkciji i u njoj djeluje pet poduzetnika. U prethodnom razdoblju, Grad Buzet je ulagao u komunalnu infrastrukturu tako da postoje glavni vodovi za struju, vodu i telefon.

Potrebna ulaganja odnose se na dovršetak izgradnje kanalizacijskog kolektora i otkup zemljišta za rješavanje križanja i odvojka osnovne pristupne ceste za «Malu Hubu».

Potrebna nova ulaganja u zonu:

- a) Izrada Urbanističkog plana uređenja za zone (Ministarstvo za obrt, malo i srednje poduzetništvo odobrilo je 200.000,00 kuna), dok nedostaje 250.000,00 kuna za izradu navedenih planova
- b) Rješavanje križanja i početka odvojka osnovne pristupne ceste, oborinske kanalizacije i javne rasvjete - 550.000,00 kuna, sredstva su osigurana u Proračunu grada Buzeta
- c) Ciljani otkup zemljišta radi usmjeravanja gradnje, te koordiniranog i ekonomičnog komunalnog opremanja građevnog zemljišta u sljedećoj fazi - 815.000,00 kuna
- d) Izvedba kanalizacijskog kolektora Štrped II profila 315 mm prema postojećoj projektnoj dokumentaciji (200.000,00 kuna osigurano Proračunom Grada Buzeta, nedostaje još 200.000,00 kuna).

Zona «Gripole Spine» - Grad Rovinj

Poduzetnička zona «Gripole - Spine» površine je 80 ha i regulirana je urbanističkim planom uređenja gospodarstvene zone Grada Rovinja. Parcelacija zone je upravo u tijeku i veličina čestica će se kretati od 1.600 - 7.000 m². Trenutno zona nije u funkciji zbog neopremljenosti zone osnovnom infrastrukturom.

Tablica 1.13.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Visok napon	PLIN	Ne
VODA	Magistralni vod	TELEFON	Da
ODVODNJA	Ne	CESTE	Prilaz

Do sada je napravljena prefeasibility studija, dok je parcelacioni elaborat pri kraju izrade za prvu fazu koja obuhvaća 17,712 ha. Grad Rovinj je u ovogodišnjem Proračunu osigurao 304.000,00 kuna za izradu projektne dokumentacije (sredstva osigurana od strane Ministarstva za obrt, malo i srednje poduzetništvo) i 1.400.000,00 kuna za otkup zemljišta.

Procjena ukupne investicije je 17,7 milijuna kuna, od čega se 7,0 milijuna kuna odnosi na otkup zemljišta koji je pretežito u privatnom vlasništvu.

U 2003. godini planira se izraditi put s odvodnjom, dovesti struju i vodu.

Zona Buje

Gospodarsko-servisna zona Buje površine je 2,7 ha i regulirana je urbanističkim planom uređenja. Prosječna veličina čestica je 1.500 m². Nakon izrade projektne dokumentacije za izgradnju komunalne infrastrukture (oborinska i odvodnja otpadnih voda, niskonaponska i visokonaponska mreža, vodovodna mreža, telekomunikacijska kanalizacija i ceste) i ishoda građevne dozvole pristupilo se ugovaranju izvođenja radova u iznosu od 2.987.543,30 kuna.

Do sada je utrošeno 408.106,67 kuna od planiranih 440.000,00 kuna. U Proračunu za 2003. predviđet će se 500.000,00 kuna, dok se očekuje sudjelovanje HEP-a za izvođenje elektromreže i TS-a s iznosom od 405.000,00 kuna. Za dovršetak ugovorenih radova nedostaju sredstva u visini od 1.380.000,00 kuna, čime bi se u potpunosti dovršilo opremanje komunalnom infrastrukturom.

Zona «Buići-Žbandaj» - Grad Poreč

Poslovna zona «Buići - Žbandaj» određena je prostornim planom bivše općine Poreč još 1978. godine. Ukupna površina navedene zone je 63 ha. U prvoj kontaktnoj zoni uz magistralnu cestu Poreč-Baderna planirano je područje većih pogona, trgovine na veliko i skladišta s parcelama veličine 2.500 - 10.000 m². Trenutno u zoni djeluje devet poduzetnika koji zapošljavaju 20 djelatnika.

U navedenoj zoni, nedostaje komunalne infrastrukture te je potrebno izraditi cjelovit program razvoja zone za što je Grad Poreč u proračunu za 2002. godinu osigurao 100.000,00 kuna.

Prema zahtjevima postojećih poduzetnika, neophodno je u što kraćem roku osigurati vodoopskrbu za 160 m cijevi u ukupnom iznosu od 102.000,00 kuna, te izraditi geodetsko snimanje zone zahvata u ukupnom iznosu od 30.000,00 kuna.

Zona «Ungarija» - Grad Umag

Poslovna zona «Ungarija» određena je prostornim planom Grada Umaga, a osnovana je 1993. godine. Ukupna površina navedene zone je 26 ha, od čega je 23% gradsko vlasništvo dok je 77% privatno vlasništvo. U navedenoj zoni djeluje 4 poduzetnika koji zapošljavaju cca 400 djelatnika. Planom opremanja i proširenja zone želi se omogućiti prostorna rješenja za dodatnih 10-15 poduzetnika.

Tablica 1.14.: Stanje infrastrukture

STRUJA	Djelomično	PLIN	Ne
VODA	Da	TELEFON	Da
ODVODNJA	Djelomično	CESTE	Djelomično

Tablica 1.15.: Potrebna nova ulaganja u zonu

OPIS ULAGANJA	Ukupna nova ulaganja za završetak programa zone
1. Ceste i okoliš	2.603.228,00
2. Odvodnja	1.406.000,00
3. Voda	725.500,00
4. Struja	5.105.797,60
5. Telefon	416.637,72
6. Javna rasvjeta	519.033,75
UKUPNO (kn)	10.776.197,07

U uređenje zone i opremanje komunalnom infrastrukturom. Grad Umag je do sada uložio 4.850.000,00 kuna. Za dovršetak zone i potpuno uređene nedostaje još 10.776.197,07 kuna.