



Lučka uprava Zadar

Koncesija za izgradnju dijela teretne luke Gaženica sa različitim segmentima
upotrebe terminala u vezi teretnog prijevoza

Javni poziv investitorima za iskazivanje interesa



Siječanj, 2024.

1. Postojeće stanje - Pozadina

Luka Zadar određena je kao luka otvorena za javni promet od osobitog međunarodnog gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku, a čije je područje utvrđeno Pravilnikom o redu u lukama lučke uprave Zadar. Odlukom Vlade Republike Hrvatske od 13. veljače 1997. godine, a koja je stupila na snagu objavom u Narodnim novinama 18. veljače 1997. godine osnovana je Lučka uprava Zadar radi upravljanja, gradnje i korištenja:

- Luke Zadar – putnička luka,
- Luke Gaženica – putnička luka,
- Luke Gaženica – teretna luka (u daljnjem tekstu teretna luka Gaženica) i
- Luke Vela Lamjana – ribarska luka.

Lučka uprava Zadar prosječno zadnjih godina bilježi godišnji promet od cca. 2,5 milijuna putnika i 570 tisuća vozila te više od 542.000 tona prometa tereta.

Luka Zadar povezana je:

- CESTOVNIM PUTEM: suvremenom autocestom Zadar - tunel Sveti Rok - Bosiljevo-Zagreb, te iz Zagreba autocestom sa svim susjednim europskim državama. Luku Zadar d.d. direktno povezuje četverotračna cesta D424 Zadar dužne 17,6 km (luka Gaženica) – koja se spaja na auto-cestu čvor Zadar II.
- ŽELJEZNIČKIM PUTEM: sa dvije željezničke pruge, ličkom i unskom povezuje se Zadar s unutrašnjošću (Zagrebom), te od Zagreba sa svim susjednim europskim državama. Lička pruga: Zadar-Knin-Gospić-Karlovac-Zagreb duga je 424 km, a osovinski pritisak je 18 Mp i max. visina 794 m.
- ZRAČNA LUKA ZADAR nalazi se na 5 km udaljenosti od premetnog područja.

2. Predmet ovog poziva na iskaz interesa

Ovaj Poziv nema značenje objave obavijesti o namjeri davanja u smislu članka 30. Zakona o koncesijama (NN 69/17, 107/20) .

Lučka uprava Zadar ovim pozivom poziva zainteresirane subjekte na **iskaz interesa** za predaju ponuda za koncesiju za rekonstrukciju/dogradnju/izgradnju teretne luke Gaženica (točnije dijela teretne luke sa vezom br. 7 i br. 8) koji podrazumijeva financiranje, izgradnju, upravljanje, vođenje i održavanje dijela teretne luke Gaženica.

S obzirom da je predmet ovog iskaza interesa područje teretne luke Gaženica (točnije dio teretne luke sa vezom br. 7 i br. 8) u nastavku će se dati sažeti prikaz samo te luke.

Lučka uprava Zadar upravlja područjem teretne luke Gaženica od 2005. godine. Luka se sastoji od osam vezova (slika 1.). Predmetno područje od veza br. 1 do veza br. 6 pod koncesijom je tvrtke Luka d.d. Zadar, dok vezovi br. 7 i br. 8 još nisu koncesionirani.

Značajke vezova:

- Vez 1 je obala za tekuće terete dužine 60 metara, za vez broda do 190 metara dužine i dubine od 9,5 metara do 12 metara.
- Vez 2 je obala za opskrbu naftnih platformi, dužine 180 metara i dubine od 4,8 do 7,1 metra.
- Vez 3 je obala za rasute terete dužine 140 metara, a dubine 12 metara.
- Vez 4 je obala dužine 135 metara i dubine od 7 do 11,4 metra za prihvat brodova koji prevoze generalni teret te za prihvat tzv. „frigo“ brodova. Osim navedenog, ovaj Gat je predviđen i za prihvat ribarskih brodova.
- Vez 5 je obala za pretovar općeg tereta dužine 170 metara i dubine od 7 do 8,7 metara.
- Vez 6 je obala je za pretovar generalnog tereta s RO-RO rampom dužine 150 metara, a dubine od 8,7 do 10,2 metra.
- Vez 7 je obala za pretovar generalnog tereta dužine 291 metara, a dubine do 10 metara (manji dio potrebno produbiti na dubinu od 10m – navedeno je u obvezi davatelja koncesije)
- Vez 8 je obala za pretovar generalnog tereta dužine 322 metra i dubine od 13 do 15 metara.

Uz navedeno u teretnoj luci se nalazi još :

- veliki skladišni prostor koji se sastoji od otvorenog skladišta površine 150.000 m², zatvorenog skladišta površine 30.600 m²,
- rezervoar za tekuće terete zapremnine 75.000 m³.

Slika 1. Teretna luka Gaženica



Izvor: <https://www.port-authority-zadar.hr/lucka-podrucja/teretna-luka-gazenica/>

3. Projekt izgradnje dijela teretne luke Gaženica

Pozivaju se tvrtke na iskaz interesa za dostavljanje ponude za izgradnju teretne luke Gaženica koji podrazumijeva financiranje, izgradnju, upravljanje, vođenje i održavanje dijela teretne luke Gaženica sa vezovima broj 7 i 8 (slika 2) sa pripadajućim kopnenim površinama prema:

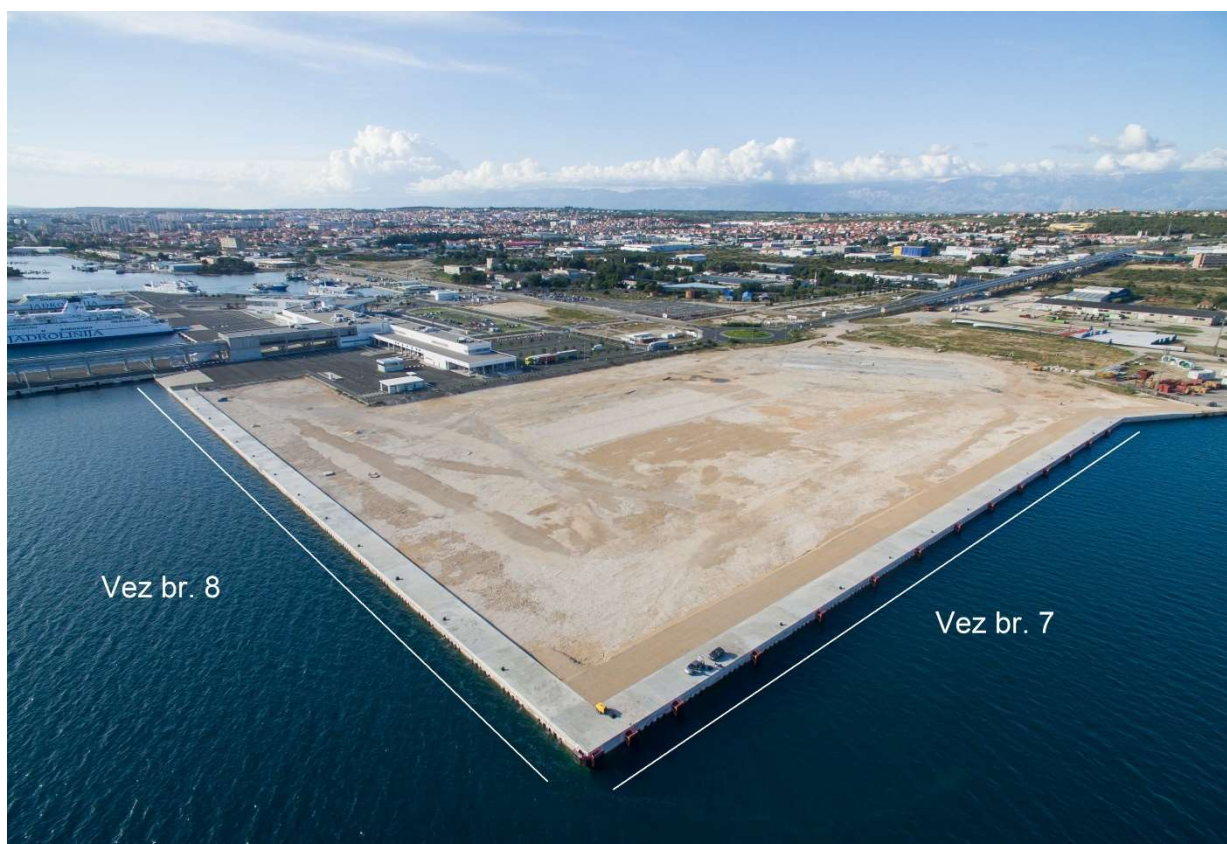
- 1.) **Varijanti A** - projekt koji je LU Zadar izradio (po modelu - Projektiranje - Izgradnja / Upravljanje / Prijenos tehnologije) i/ili
- 2.) **Varijanti B** - prema vlastitom projektu (po planu Projektiranje / Izgradnja / Upravljanje / Prijenos tehnologije).

Slika 2. Teretna luka Gaženica s prikazom vezova broj 7 i 8



Izvor: Lučka uprava Zadar (28.08.2023.)

Slika 2.1. Teretna luka Gaženica s prikazom vezova broj 7 i 8 (foto)



Slika 2.2. Teretna luka Gaženica s prikazom vezova broj 7 i 8 (foto)



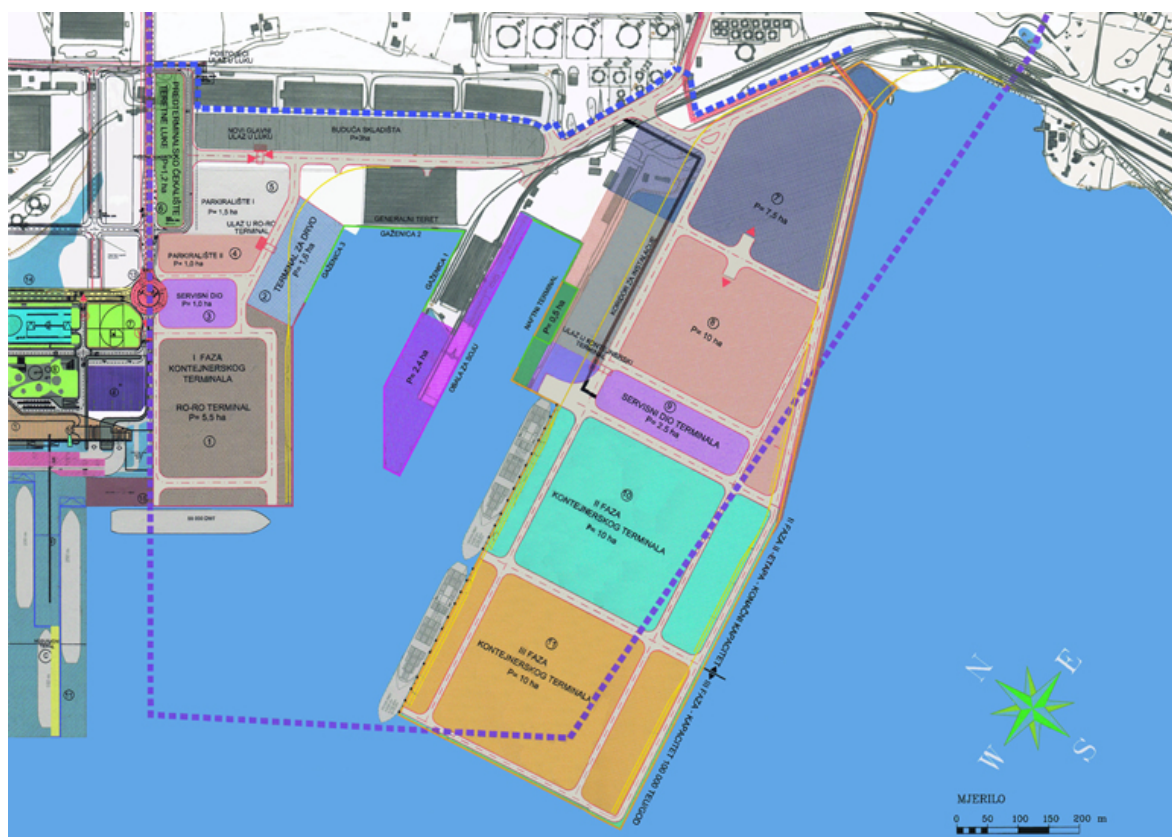
4. Varijanta A - Izgradnja terminala prema postojećem idejnom projektu

Područje Višenamjenskog terminala Gaženica nalazi se između *stare teretne luke* i *Nove putničke luke u Gaženici*. Izgradnjom novih površina i obalne konstrukcije spojilo se područje *Nove luke* i *stare teretne luke*. Za teretnu luku u Gaženici izrađen je Master plan 2006. godine te se taj dio luke planirao razvijati u pravcu kontejnerskog i RO-RO prometa, za što su se namijenile velike manipulativne i odlagališne površine.

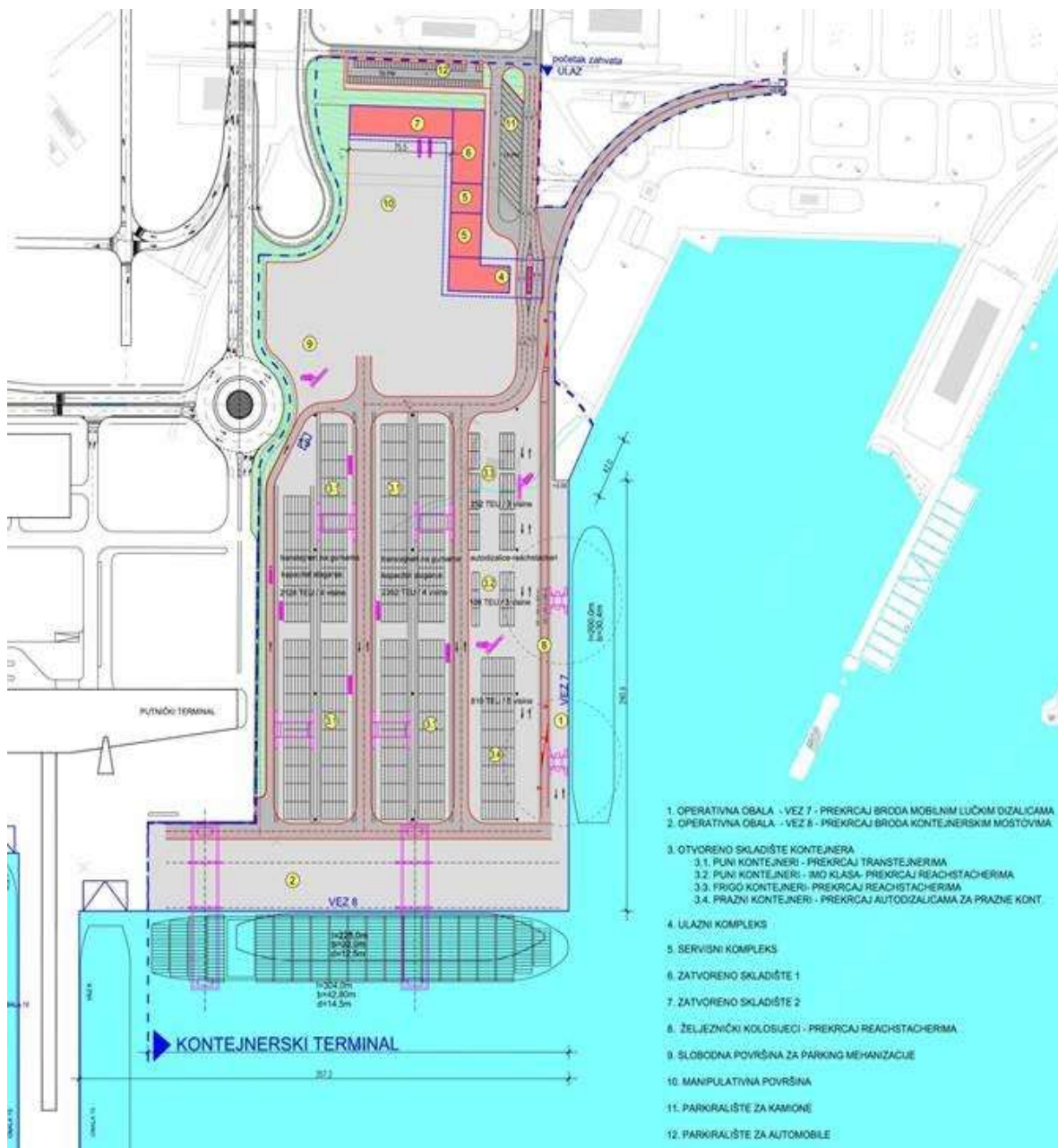
Izgradnja terminala predviđena je u skladu s:

- Prostornim planom uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004);
- Urbanističkim planom uređenja industrijsko skladišne zone Gaženica (Glasnik Grada Zadra 6/2018, 32/2010);
- Urbanističkim planom uređenja Trajektni terminal Zadar (Glasnik Grada Zadra 03/2021, 6/2018, 7/2000) i
- Master planom Trajektna luke (Rijekaprojekt 2006.)

Slika 3. Izvod iz Master plana 2006.



Izvor: <https://www.port-authority-zadar.hr/eu-fondovi-i-projekti/projekti-u-tijeku/>



Izvor: <https://www.port-authority-zadar.hr/eu-fondovi-i-projekti/projekti-u-tijeku/>

Za potrebe izgradnje kontejnerskog terminala na području teretne luke Gaženica do sada je izrađena sljedeća dokumentacija:

- 1) Studija utjecaja na okoliš (br. projekta 10-052 iz svibnja 2011.);
- 2) Idejni projekt izgradnje kontejnerskog terminala na području teretne luke Gaženica (10-052 iz 2012. godine);
- 3) Građevinski projekt izgradnje obalnih konstrukcija (10-052 iz 2012.)
- 4) Građevinski projekt izgradnje južnog platoa terminala (10-052 iz 2012.)

Radovi su izvedeni prema pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, te pravomoćnim građevinskim dozvolama:

- Faza 1 – Obalni zidovi i zemljani radovi do kote +2.40;
- Faza 2 – Južni plato do kote +3.00 m.

Postojećom lokacijskom dozvolom potrebno je ishoditi ukupno 11 građevinskih dozvola i 7 uporabnih dozvola. Sukladno lokacijskoj dozvoli za dobivanje 1. uporabne dozvole potrebno je izvesti još 3 faze koje s Fazom 1 i Fazom 2 čine jednu uporabnu cjelinu:

- Faza 3 – Ulazno izlazni punkt – prometnica, parkiralište i objekt;
- Faza 4 – Sjeverni plato do kote +3.00 m bez objekta;
- Faza 5 – sve instalacije.

Za navedene faze 3, 4 i 5 nema projekata ni građevinskih dozvola jer je za izradu projekata potrebno znati ulazne parametre (vrste tereta, opterećenje, tehnologiju iskrcaja/ukrcaja, utovarne/istovarne dizalice te njihove tehničke karakteristike na temelju kojih bi se dobila i potrošnja električne energije). Navedeno bi trebao definirati budući korisnik.

Ponuditelji će biti u mogućnosti predložiti racionalizaciju ovog projekta, kao i faziranje njene izgradnje.

5. Varijanta B - Rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja Višenamjenskog terminala Gaženica prema vlastitom projektu (po planu Projektiranje / Izgradnja / Upravljanje / Prijenos tehnologije)

Prema važećim aktima prostornog uređenja vezanih uz gradnju i uređenje prostora morskih luka koji za posljedicu ima urbanu preobrazbu izgrađenog dijela obalnog pojasa ili izgradnju i uređenje neuređenog dijela istog, isto se mora odvijati u skladu s uvjetima UPU-a za predmetni prostor. Minimalni funkcionalni i prostorni zahtjevi za dogradnju teretne luke Gaženica koju će koncesionar projektirati i izgraditi bit će opisani u ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu koncesije, uz uvjet ispunjenog minimuma dovoljnog za smještaj javnih službi i njihove opreme potrebne za rad luke (policija, carina, itd.).

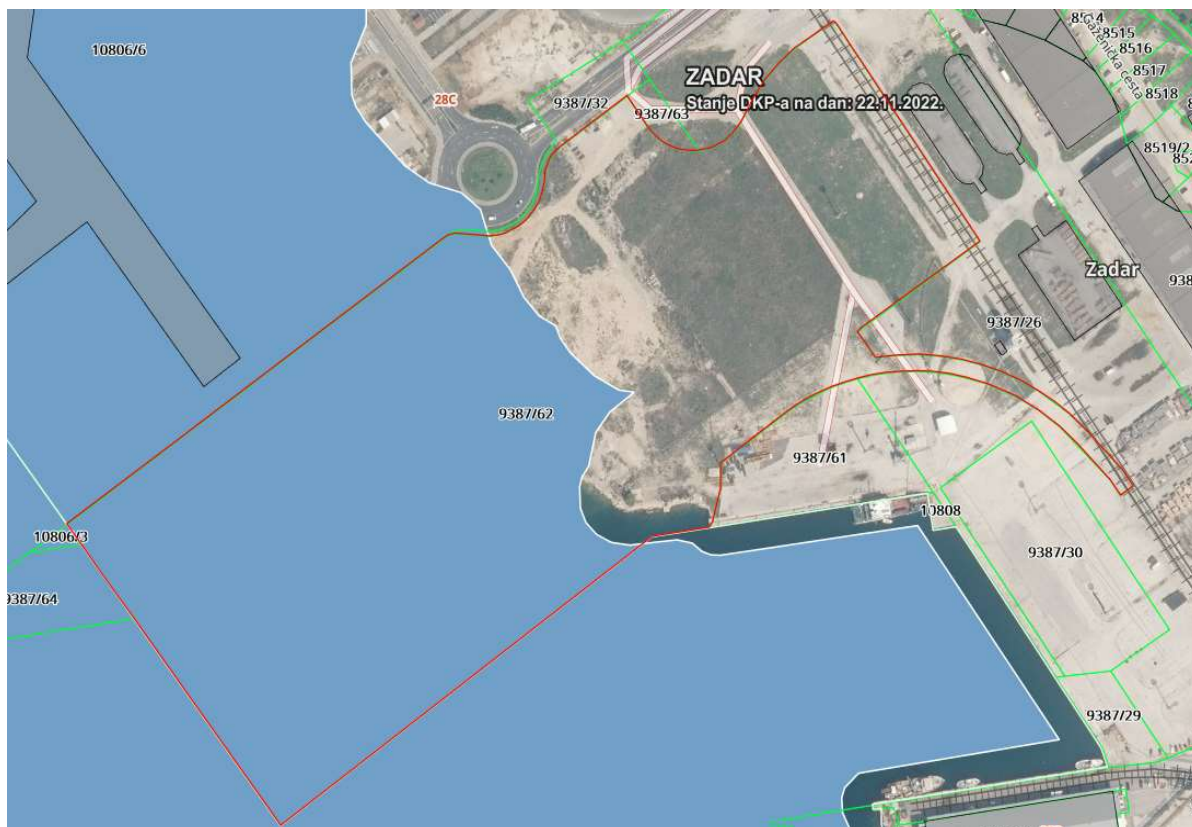
Izgradnja terminala predviđena je u skladu s:

- Prostornim planom uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004);
- Urbanističkim planom uređenja industrijsko skladišne zone Gaženica (Glasnik Grada Zadra 6/2018, 32/2010);
- Urbanističkim planom uređenja Trajektni terminal Zadar (Glasnik Grada Zadra 03/2021, 6/2018, 7/2000) i
- 1 Faza Masterplana teretne luke (Rijekaprojekt 2023) - trenutno u izradi.

6. Prostorno planska dokumentacija

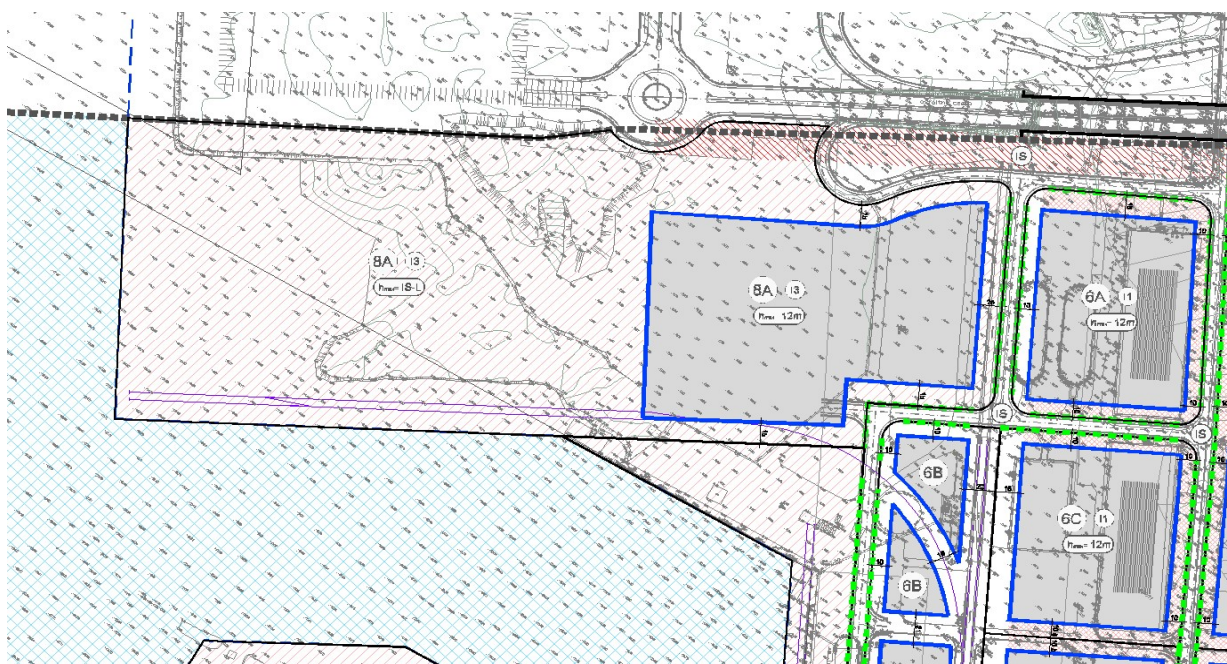
Predmetno područje se većim dijelom nalazi unutar Urbanističkog plana uređenja Industrijsko-skladišne zone „Gaženica“ (Glasnika Grada Zadra 32/2010 i 6/2018) i to unutar zone I3 gospodarska namjena-infrastruktura-višenamjenski terminal, pretežito uslužna i to unutar kazete 8A – Višenamjenski terminal 1 faza.

Slika 5. Katastarska čestica 9387/62 k.o. Zadar



Izvor: Lučka uprava Zadar (28.09.2023.)

Slika 6. UPU uređenja Industrijsko-skladišne zone „Gaženica“ - Kartografski prikaz Način i uvjeti gradnje



Izvor: Lučka uprava Zadar (28.09.2023.)

UVJETI GRADNJE



OZNAKA KAZETE / OZNAKA NAMJENE



MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE



maksimalna visina uvjetovana lučkom infrastrukturom



maksimalna visina uvjetovana infrastrukturom željeznikog kolodvora



GRANICA KAZETE



REGULACIJSKI PRAVAC - pristupi parcela na javnu prometnicu



PRIVREMENI REGULACIJSKI PRAVAC
do realizacije konačnog profila četverotračne prometnice



GRADIVI DIO KAZETE



površina na kojoj je dopušteno zadržavanje postojeće gradnje
koja posjeduje važeće akte o gradnji / zadržavanju u prostoru



POVRŠINA ZA GRADNJU LUČKE / ŽELJEZNIČKE INFRASTRUKTURE
(gradnja se definira u skladu s prethodno izrađenim stručnim podlogama)

GRANICE OGRANIČENE GRADNJE



ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 17 m



ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 25 m



ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 55 m

Materijali vezani za predmetni UPU mogu se preuzeti na internet stranicama Grada Zadra na sljedećem linku

<https://krsevan.grad-zadar.hr/ArhCPlanovi/UPU/ID%20INDUSTRIJSKO%20-%20SKLADI%C5%A0NE%20ZONE%20GA%C5%BDENICA/01%20Naslovna.htm>

7. Glavni parametri buduće koncesije

Informativno, glavni parametri buduće koncesije bit će sljedeći:

A. Obuhvat koncesijskog područja

Područje koncesije će obuhvaćati područje teretne luke Gaženica prema definiranim koordinatama i površinama koje će biti navedene u natječajnoj dokumentaciji.

B. Koncesionarove obveze

Obveze koncesionara će se sastojati od:

- a) financiranja, projektiranja i izgradnje dogradnje luke (lučka infrastruktura), uključujući i aktivnosti nabave te poduzimanje koraka, u suradnji s LU Zadar, za dobivanje potrebnih odobrenja i dozvola;
- b) promidžbe višenamjenskog terminala usmjerene na razvoj svih lučkih aktivnosti;
- c) održavanja i svakodnevnog vođenja terminala;
- d) mogućih drugih aktivnosti koje će biti precizirane u ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu koncesije.

C. Ulaganja od strane koncesionara

Troškove izgradnje/dogradnje luke (terminala i njene opreme) snosit će koncesionar.

D. Koncesionarovi prihodi

Ovi će se prihodi sastojati od:

- a) Prodaja usluga: ukrcaj/iskrcaj, skladišnina, ležarina, punjenje/pražnjenje kontejnera, premještaj tereta, fumigacija, zaštita tereta, pakiranje i drugo;
- b) ostale prihode od aktivnosti koje će koncesionar biti obavezan ili ovlašten preuzeti temeljem ugovora o koncesiji, a isto će biti specificirano u ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu koncesije.

E. Reguliranje tarifa

U ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu koncesije odredit će se i regulirati tarife i pravila za njihovo reguliranje, te će se odrediti tarife koje će koncesionar slobodno utvrditi do maksimalnih iznosa određenih od strane Lučke uprave Zadar.

F. Pokazatelji radnog učinka

Koncesijskim će se ugovorom odrediti ciljevi za teretni promet (visina prometa i sl.) te razina usluga koje će pružati koncesionar.

G. Trajanje

Koncesija će biti dugoročna koncesija, trajanje će biti utvrđeno u ponudbenoj dokumentaciji.

H. Koncesijske naknade

Koncesijske naknade sastoje se od stalnih i promjenjivih naknada; uvjeti prema kojima će se određivati stalne i promjenjive naknade i/ili koje će ponuditelji predlagati u svojim ponudama bit će utvrđeni u ponudbenoj dokumentaciji za dodjelu koncesije.

I. Lučke pristojbe

Naplaćuje davatelj koncesije.

8. Sadržaj iskaza interesa

Iskaz interesa mora sadržavati:

- Pismo iskaza interesa. U ovom će se pismu investitor izjasniti da li se interes iskazuje za dostavu ponude za varijantu A) (postojeći projekt), varijantu B) (svoj projekt), ili za obje varijante;
- Pravni status /podaci o registraciji
- Ovlaštenje potpisnika pisma Iskaza interesa;
- Profila investitora i/ili za svaku tvrtku iz konzorcija podaci o:
 - aktivnostima/djelatnostima;
 - organizacijskoj i stručnoj osposobljenosti po kategorijama;
 - prihodima u zadnje tri godine, izraženi u eurima;
 - zadnji raspoloživi nekonsolidirani i, gdje su raspoloživi, konsolidirani financijski izvještaji;
 - referencama tvrtke iz proteklih 5 godina u djelatnostima relevantnim za ovaj projekt;
 - izjavu da nije u procesu likvidacije niti insolventna, niti da se nad njom provode postupci prisilne administracije, stečaja ili drugi slični postupci niti bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti.
- Informativni plan i program rada investitora za predmetno područje.

9. Upute tvrtkama zainteresiranima za pretkvalifikaciju

Investitori koji žele biti pozvani na podnošenje ponude za koncesiju ili prema A i/ili prema B varijanti moraju se pridržavati sljedećih smjernica:

- pozivaju se da prvo potvrde zanimanje za poziv na posjet lokaciji projekta Višenamjenskog terminala u luci Gaženica te prisustvuju prezentaciji cjelokupnog projekta, najkasnije pet tjedana nakon objave ovog Poziva na iskaz interesa na internet stranicama LU Zadar <https://www.port-authority-zadar.hr/> i to na sljedeću adresu: ured-ravnatelja@port-authority-zadar.hr.

- zainteresirani investitori nemaju pravo na naknadu bilo kakvih troškova u svezi s izradom i podnošenjem pisma s iskazom interesa.

- na podnošenje *Iskaza interesa* na sljedeću adresu:

Lučka uprava Zadar
Gaženička cesta 28 C, Zadar 23 000

Na pažnju ravnatelja
Željko Knežević

Prijave se šalju preporučenom poštom ili dostavljaju osobno najkasnije do 01. ožujka 2024.g. (do 12:00 po lokalnom vremenu u slučaju osobne dostave).

Potvrda s datumom i potpisom od strane zaposlenika koji će primiti Iskaz interesa, smatrat će se dokazom da je Iskaz interesa dostavljen.

Predviđeno je da će tvrtke koje iskažu interes, ali i ostale tvrtke, biti pozvane na podnošenje svojih ponuda, u skladu s zakonskom procedurom u skladu s Zakonom o koncesijama, tijekom 2024. kako bi izgradnja teretne luke Gaženica (Višenamjenskog terminala) bila dovršena i u funkciji do konca 2027. godine.

Zainteresirane tvrtke mogu po volji iskazati interes za predaju ponude za jednu od navedenih varijanti, ili za obje. Međutim, napominjemo da će samo jedna varijanta biti predmetom koncesije.

Materijali vezani za koncesioniranje Višenamjenskog terminala mogu se vidjeti na internet stranici LU Zadar: <https://www.port-authority-zadar.hr/eu-fondovi-i-projekti/projekti-u-tijeku/>

