



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA FUŽINE
Dr. Franje Račkog 19, 51322 FUŽINE

**PROGRAM RAZVOJA POSLOVNIH
ZONA NA PODRUČJU OPĆINE
FUŽINE**

Fužine, prosinac 2018.

1. UVOD

Općina Fužine se kao jedinica lokalne samouprave nalazi unutar Primorsko - goranske županije, te graniči sa jedinicama lokalne samouprave Lokve, Mrkopalj, Vinodolska općina i grad Bakar.

Ukupna površina Općine Fužine je 86,34 m² odnosno 2,40% ukupne kopnene površine Primorsko - goranske županije.

Svojim smještajem u zaleđu Bakra i Crikvenice, prometno je iznimno dobro povezana sa velikim hrvatskim gradovima kao što su Rijeka na udaljenosti od 39 km, Karlovac na udaljenosti od 82 km i Zagreb na udaljenosti od 131 km.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine u Općini Fužine živi 1.592 stanovnika, pa prosječna gustoća naseljenosti iznosi 18,52 stanovnika na km², što je 4,46 puta manja gustoća od županijskog prosjeka Primorsko - goranske županije, odnosno 4,08 puta manja od hrvatskog prosjeka.

2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Ovim programom definiraju se poduzetničke zone na području Općine Fužine i utvrđuju mjere i aktivnosti izgradnje i financijska sredstva za njihovu realizaciju.

Cilj Općine Fužine je stvoriti povoljne prostorne i infrastrukturne uvjete za razvoj poduzetništva.

Namjera je prvenstveno iskoristiti pogodan položaj Općine Fužine u Primorsko - goranskoj županiji, koja je dobro prometno povezana sa županijskim središtem Rijekom cestovnim i željezničkim pravcem čime bi se osigurala brza i nesmetana prohodnja tereta.

Također treba spomenuti i blizinu graničnih prijelaza, te luke Kopar i Trst.

3. PROGRAM RAZVOJA ZONA

3.1. PROSTORNI PREDUVJET ZA RAZVOJ ZONA

Prostorni preduvjeti proizlaze iz prostorno-planske dokumentacije, koja definira površine kao radne zone poslovnih djelatnosti, te infrastrukturno opremljena područja.

Osnovna karakteristika poduzetničkih zona je zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničkih zona omogućuje racionalnije poslovanje i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone.

Na području Općine Fužine prema PPUO Fužine nalaze se slijedeće poslovne zone poslovne i proizvodnje namjene:

- K1-1 Poslovna zona Vrata 1
- K1-2 Poslovna zona Fužine 1
- K1-3 Poslovna zona Lič 1
- K1-4 Poslovna zona Lič 2
- K1-5 Poslovna zona Vrata 2
- K1-6 Poslovna zona Lič 3
- I1 Proizvodna zona Lič 1

U zonama gospodarske namjene utvrđeni su točni uvjeti vrijednosti za izgradnju novih građevina:

- najmanja dopuštena površina građevinske čestice mora biti 500 m²
- najmanja dopuštena širina građevinske čestice je 20 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice je 0,5
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice je 1,0, a u koliko se izvode podzemne etaže najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,5 m (osim građevina odnosno dijelova građevina čija je izgradnja uvjetovana posebnim propisima)
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca prema nerazvrstanoj i lokalnoj cesti iznosi minimalno 6,0m

3.2. RAZVOJNI, GOSPODARSKI I OSTALI PREDUVJETI

Na području Općine Fužine registrirana su 42 obrta, kao što su trgovine na veliko i malo, šumarstvo i sječa drva, prijevoznike usluge, pružanje usluga pripreme i usluživanje hrane i pića,... te je svim obrtima Općina Fužine, ali i svim zainteresiranim poslovnim subjektima, omogućila da se putem javnih natječaja jave za korištenje objekata u poslovnim zonama.

Time se Općina Fužine kao osnivač poduzetničkih zona i nositelj razvoja poduzetničkih zona, pored izdvajanja sredstava iz proračuna za infrastrukturno opremanje zona odriče i dijela prihoda iz tih zona u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničkih aktivnosti.

Općina Fužine je prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u poduzetničku zonu dala poduzetnicima koji će zapošljavati veći broj djelatnika, te koji se planiraju baviti proizvodnim djelatnostima i koristiti će naprednu tehnologiju.

Općinski načelnik je ovlašten da procijeni važnost svakog projekta za upošljavanje većeg broja djelatnika prvenstveno sa područja Općine Fužine, te sukladno tome predloži Općinskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama.

Poduzetnici koji žele ostvariti pravo na umanjenje zakupa poslovnih prostora u poduzetničkim zonama moraju poslovnim planom i drugim relevantnim dokumentima dokazati pravo na umanjenje cijene, a odlukom će se definirati mehanizmi kontrole pridržavanja definiranih kriterija na temelju kojih je poduzetnik ostvario pravo popusta.

3.3. KRITERIJ ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA

Najam prostora u poduzetničkim zonama na području Općine Fužine ostvaruje se na temelju javnog natječaja kojeg je raspisalo Općinsko vijeće Općine Fužine na svojim stranicama i u javnom glasilu.

Svaki poduzetnički program mora 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 potencionalnom poduzetničkom projektu u zonama. Prednost prilikom odlučivanja će svakako imati oni poduzetnički projekti koji u sebi sadrže jasan cilj i viziju razvoja, koji zapošljavaju veći broj djelatnika prvenstveno sa područja Općine Fužine, te čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju Općine Fužine i svakako veliku pažnju pridonose zaštiti okoliša.

3.4. POSTOJEĆE STANJE PODUZETNIČKIH ZONA

Postojeće stanje poduzetničkih zona je:

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Fužine 1 – K1-2
Ukupna površina zone (ha)	12,79
Vlasništvo zemljišta	Privatno – „Drvenjača“ d.d. Fužine
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Prometnica (dio neasfaltirane), voda, struja
Površina zone koja je u funkciji (ha)	12,79
Gospodarski subjekat koji posluje unutar zone	„Drvenjača“ d.d. Fužine

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Lič I 1
Ukupna površina /obuhvat zone (ha)	30,14
Vlasništvo zemljišta	Privatno/vanknjižno vlasništvo Općine Fužine
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Prometnica (dio neasfaltirane), voda, struja, nema javne rasvjete, nema hidratantske mreže
Površina zone koja je u funkciji (ha)	8,87
Površina zone koja se nudi u najam/prodaju	21,27 ha za proizvodno uslužne djelatnosti
Popis gospodarskih subjekata koji posluju unutar zone	Obrt „Čebuhar“ Vrata „Aedium“ d.o.o. Rijeka Trading point j.d.o.o. Lič Vitek d.o.o., Lič Ecovit d.o.o., Zagreb KTD Fužine d.o.o., Lič S.P. Fužine d.o.o., Fužine Drvenjača d.d., Fužine

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Lič 2 – K1-4
Ukupna površina zone (ha)	1,93
Vlasništvo zemljišta	Privatno
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Neasfaltirana prometnica, voda, struja
Površina zone koja je u funkciji (ha)	0,61
Površina zone koja se nudi u najam/prodaju (cijena po m ²)	1,32 ha slobodne površine u privatnom vlasništvu
Gospodarski subjek koji posluju unutar zone	Veterinarska stanica Rijeka d.o.o.

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Lič 3 K1-6
Ukupna površina zone (ha)	1,40
Vlasništvo zemljišta	Privatno – Josip Salopek vlasnik Obrta „J&S“ Lič
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Neasfaltirana prometnica, voda, struja, bez javne rasvjete
Površina zone koja je u funkciji (ha)	0,5
Površina zone koja se nudi u najam/prodaju	0,9 ha slobodne površine u privatnom vlasništvu
Gospodarskih subjek koji posluju unutar zone	Obrt za proizvodnju i trgovinu „J&S“ Lič

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Vrata 1 K1-1
Ukupna površina zone (ha)	0,79
Vlasništvo zemljišta	Privatno – Željko Čebuhar
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Neasfaltirana prometnica, voda, struja, bez javne rasvjete
Površina zone koja je u funkciji (ha)	0,79
Gospodarski subjekta koji posluju unutar zone	Obrt „Pilana Čebuhar“ vl. Željka Čebuhara iz Fužina

Naziv poduzetničke zone /JLS	Poslovna zona Vrata 2 K1-5
Ukupna površina /obuhvat zone (ha)	8,6
Vlasništvo zemljišta	dio suvlasništvo Općina Fužine, Dovođa d.o.o. Novi Vinodolski i Hotend d.o.o. Rijeka, dio RH 0,1 ha „ALU BEN“ d.o.o. Vrata
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	Prometnica (dio neasfaltiran), voda, struja
Površina zone koja je u funkciji (ha)	3,26
Popis gospodarskih subjekata koji posluju unutar zone / broj zaposlenih	Obrt „Dovođa“ Novi Vinodolski „ALU BEN“ d.o.o. Vrata

Naziv poduzetničke zone /JLS	Proizvodna zona Lič 1 K1-3
Ukupna površina /obuhvat zone (ha)	9,58 ha
Vlasništvo zemljišta	Privatno
Stanje infrastrukture unutar zone (hale/poslovni prostori, prometnice, voda, struja, plin,.....)	-
Površina zone koja je u funkciji (ha)	-
Popis gospodarskih subjekata koji posluju unutar zone	-

Općina Fužine dijelom iz svoga proračuna, a također i dijelom iz županijskog ili državnog proračuna pokušava svim poduzetnicima omogućiti kvalitetnu komunalnu infrastrukturu, kako to ne bi bio ograničavajući faktor za daljnji razvoj kako samih zona tako i poduzetnika koji u njima djeluju.

Prikupljanje i odvoz komunalnog otpada iz gospodarskih sadržaja u poduzetničkim zonama vrši se u skladu sa propisima preko pravne osobe kojoj je povjereno obavljanje tih poslova.

Uredno odlaganje otpada uz javne prometne površine riješeno je kantama za smeće i kontejnerima na način koji ne nagrđuje okoliš i ne ometa prometovanje u poslovnim zonama.

Odvojeno prikupljanje korisnog dijela komunalnog otpada predviđeno je postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika na javnim površinama za

prikupljanje pojedinih potencijalnih iskoristivih vrsta otpada (papir, staklo, plastika, metal).

4. PLANIRANA ULAGANJA U POBOLJŠANJE IZGRAĐENE INFRASTRUKTURE; IZGRADNJA NOVE INFRASTRUKTURE U ZONAMA

Izdaci ulaganja u poduzetničke zone prvenstveno se odnose na izradu projektne dokumentacije za komunalno poboljšanje i opremanje dijelova poduzetničkih zona koje ne zadovoljavaju svojim sadašnjim stanjem.

Komunalno opremanje zona provoditi će se u nivou koji će prvenstveno obuhvaćati izgradnju ili poboljšanje već postojeće infrastrukture:

- asfaltiranje prometnica
- izrada kanalizacije za prihvrat otpadnih voda
- izrada kanalizacije za prihvrat oborinskih voda
- elektroenergetska mreža
- javna rasvjeta
- poboljšanje vodovodne i hidratantske mreže
- poboljšanje postojećih telefonskih linija

Nastavak izgradnje i poboljšanje postojeće komunalne infrastrukture planira se na način da se ovisno o potrebama poduzetnika u zonama radi i na poboljšanju i proširenju komunalne infrastrukture.

Također se u zonama planira izgradnja parkirališta, čija će se veličina i raspored planirati prema funkciji građevine i njezinoj veličini.

Planirana izgradnja i proširenje komunalne infrastrukture financirati će se dijelom iz općinskog proračuna, a dijelom će se tražiti potpore ili iz županijskog proračuna ili iz potpora raznih ministarstava Republike Hrvatske i fondova Europske unije.

Planirana ulaganja po zonama:

Naziv zone	Potrebna ulaganja			
	Prometnica	Javna rasvjeta	Vodovod	Kanalizacija
Poslovna zona Vrata 1 – K1-1	126.000,00 pristupna cesta	81.915,00 uz pristupnu cest	1.050.000,00 do zone	1.610.000,00 do zone
Poslovna zona Fužine 1 K1-2				
Poslovna zona Lič 1 K1-3	126.000,00 pristupna cesta	150.000,00 uz pristupnu cestu	1.500.000,00 do zone	2.300.000,00 do zone
Poslovna zona Lič 2 K1-4	63.000,00 uređenje do zone	20.000,00 do zone	postojeći	805.000,00 do zone
Poslovna zona Vrata 2 K1-5	postojeća	postojeća	postojeći	1.900.000,00
Poslovna zona Lič 3 K1-6	108.000,00 pristupna cesta	82.403,00 uz pristupnu cestu	900.000,00 prema zoni	1.380.000,000
Proizvodna zona Lič 1 I1	4.850.000,00 pristupna cesta + ceste unutar zone	72.000,00 proširenje unutar zone	600.000,00 unutar zone	900.000,00 unutar zone

5. PLANIRANI PRIHODI OD REALIZACIJE PROJEKATA U PODUZETNIČIKM ZONAMA

Planira se ostvarenje prihoda iz poduzetničkih zona i to naplatom u vidu najma poslovnih prostora i komunalnom naknadom za navedene prostore.

Visina prihoda od najma i komunalne naknade ovisiti će o broju realiziranih poduzetničkih projekata u zonama i površinama koje su poduzetnici zakupili.

S obzirom na poticaje koje Općina Fužine odobrava poduzetnicima prije otpočinjanja njihovih poduzetničkih aktivnosti prihodi od najma i komunalne naknade u poslovnim zonama morao bi na razini svake godine rasti.

Izgradnjom i poboljšanjem komunalne infrastrukture u zonama žele se privući novi poduzetnici koji bi svoje poduzetničke programe ostvarivali u jednoj od poduzetničkih zona Općine Fužine.

Općina Fužine također aktivno surađuje sa svim tvrtkama registriranim na području općine i nastavlja i dalje ulagati u razvoj poduzetništva, te pokušava privući ulagače radi realizacije investicija na svom području.

Ovaj Program razvoja poslovnih zona stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "*Službenim novinama Općine Fužine*".

KLASA: 302-01/18-01/10

URBROJ: 2112/03-02-18-01

Fužine, 10. prosinac 2018.

OPĆINSKI NAČELNIK

David Bregovac, v.r.