

Na temelju članka 30. Statuta Općine Vižinada-Visinada („Službene novine Općine Vižinada“ broj 4/22- pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Vižinada-Visinada na 25. sjednici održanoj .....prosinca 2024. godine donijelo je

**ZAKLJUČAK**  
**o prihvaćanju Programa izgradnje Poduzetničke zone Vižinada**

**I**

Prihvaća se Program izgradnje Poduzetničke zone Vižinada.

**II**

Ovaj Zaključak stupa na osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Vižinada-Visinada“.

**KLASA: 011-01/24-01/11**

**URBROJ: 2163-39-01-24-....**

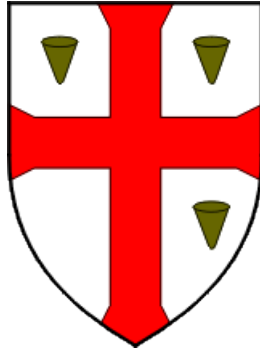
**Vižinada-Visinada, .....12. 2024.**

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŽINADA-VISINADA**

**PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Oliver Arman**

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA VIŽINADA-VISINADA**



**PROGRAM RAZVOJA  
PODUZETNIČKE ZONE VIŽINADA**

**Vižinada - Visinada, studeni 2024.**

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	4
<b>2. RAZVOJ PODUZETNIČKE ZONE VIŽINADA</b> .....	4
2.1. Svrha i cilj poduzetničke zone.....	4
2.2. Prostorno planski uvjeti poduzetničke zone .....	5
2.3. Vlasnička struktura poduzetničke zone .....	7
2.4. Plan ulaganja u razvoj poduzetničke zone .....	8
2.5. Poticajne mjere za razvoj poduzetničke zone .....	8
<b>3. ZAVRŠNE ODREDBE</b> .....	9

## **1. UVOD**

Program razvoja Poduzetničke zone Vižinada je kratkoročni strateški dokument kojim se analizira trenutno stanje te mogućnost i potencijal daljnjeg razvoja Poduzetničke zone Vižinada u općini Vižinada-Visinada. Ovim Programom želi se postići daljnji razvoj pozitivnog poduzetničkog okruženja na području općine Vižinada-Visinada te stvoriti preduvjeti za poticanje osnivanja novih i razvoja postojećih tvrtki sukladno Planu razvoja Istarske županije za razdoblje 2022.-2027. i Provedbenom programu Općine Vižinada-Visinada za razdoblje 2021-2025. godine.

Programom razvoja poduzetničke zone želi se potaknuti razvoj malog i srednjeg poduzetništva te otvaranje novih radnih mjesta što će utjecati na smanjenje broja nezaposlenih i dovođenje, odnosno zadržavanje postojećeg radno sposobnog stanovništva na područje općine Vižinada-Visinada. Također, programom razvoja zone želi se potaknuti poduzetnike i obrtnike da svoja poduzeća i obrte otvaraju unutar zone kako bi se u potpunosti mogao iskoristiti potencijal geografskog i strateškog položaja zone.

Poduzetnička zona Vižinada bit će središte poduzetništva i razmjene ideja te poslovne suradnje među poduzetnicima s krajnjim ciljem otvaranja novih radnih mjesta, poticanja investicija u razvoj proizvodnih – pretežito zanatskih djelatnosti (malo poduzetništvo, obrtništvo, servisi, proizvodnja prehrambenih proizvoda, prerada poljoprivrednih proizvoda, i sl.), kao i trgovačkih, uslužnih i komunalno servisnih djelatnosti.

## **2. RAZVOJ PODUZETNIČKE ZONE VIŽINADA**

### **2.1. Svrha i cilj poduzetničke zone**

Prema Provedbenom programu Općine Vižinada-Visinada za razdoblje 2021-2025. godine vizija Općine Vižinada-Visinada je imati razvijeno gospodarstvo, modernu infrastrukturu, čistu prirodu, očuvanu kulturnu baštinu, visoku kvalitetu života te biti privlačno mjesto za život i rad.

Prema predmetnom dokumentu definirani su ciljevi, prioriteti i mjere za razvoj Općine Vižinada-Visinada. S ciljem razvoja gospodarskog okruženja i poticanja poduzetničke aktivnosti, definirana je mjera Gospodarski razvoj kroz programske klasifikacije 1007 - Jačanje poljoprivrede i gospodarstva i 1008 - Poticanje razvoja turizma. Svrha provedbe mjere je potaknuti razvoj poljoprivrede, poljoprivrednih gospodarstava i turizma Općine ulaganjem u poslovne i turističke zone te dodjelom subvencija, poticaja i pomoći, čiji je krajnji cilj povećanje ekonomskog razvoja Općine.

Osnovna namjena razvoja poduzetničkih zona je poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog i regionalnog održivog gospodarskog razvoja, s ciljem osiguranja dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, dugoročno smanjivanje nezaposlenosti, te 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 poduzetničkih zona jedinice lokalne samouprave osiguravaju brži lokalni gospodarski razvoj sukladan svojim prostornim i razvojnim planovima. Poduzetničke zone dugoročno rješavaju potrebe poduzetnika kao što su:

- potrebe poslovnog prostora i zemljišta,
- poslovno povezivanje,
- racionalizaciju poslovanja i zajedničko korištenje pripadajuće infrastrukture i
- korištenje različitih povlastica ulaganja na tim prostorima.

Razvojem Poduzetničke zone Vižinada na dugoročan se način želi pomoći poduzetnicima u rješavanju problema prostora, odnosno stvaranju uvjeta za nesmetani rad, korištenje zajedničke infrastrukture i povezivanje poduzetnika smještenih na istom prostoru, te korištenje različitih povlastica ulaganja na tim prostorima, kao jezgri razvoja gospodarstva na određenom prostoru. Svrha osnivanja poduzetničke zone su osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, dugoročno smanjivanje nezaposlenosti, te 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.

## 2.2. Prostorno planski uvjeti poduzetničke zone

Poduzetnička zona Vižinada osnovana je Odlukom o osnivanju Poduzetničke zone Vižinada koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Vižinada-Visinada dana 04. srpnja 2022. godine, a koja je objavljena u Službenim novinama Općine Vižinada-Visinada, broj 10/2022.

Poduzetnička zona Vižinada nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Vižinada-Visinada („Službeni glasnik Grada Poreča“, br. 1/04 i 4/04; „Službene novine Općine Vižinada-Visinada“, br. 4/15, 8/16 i 1/17 – pročišćeni tekst) te je planirana kao izdvojeno građevinsko područje gospodarsko proizvodno poslovne namjene. Za predmetnu zonu izrađen je Urbanistički plan uređenja građevinskog područja gospodarsko proizvodno poslovne namjene Vižinada („Službene novine Općine Vižinada-Visinada“, br. 8/18).

Poduzetnička zona Vižinada nalazi se na mjestu dobre prometne povezanosti, uz postojeću ŽC 5041 koja povezuje naselje Vižinada sa Kaštelikom i Porečom. Ukupna površina Poduzetničke zone Vižinada je oko 4,1 ha i u cijelosti je neizgrađena.

Unutar zone planirane su sljedeće namjene: gospodarska namjena proizvodna – pretežito zanatska, gospodarska poslovna namjena, infrastrukturni sustavi, zaštitne zelene površine i prometne površine.

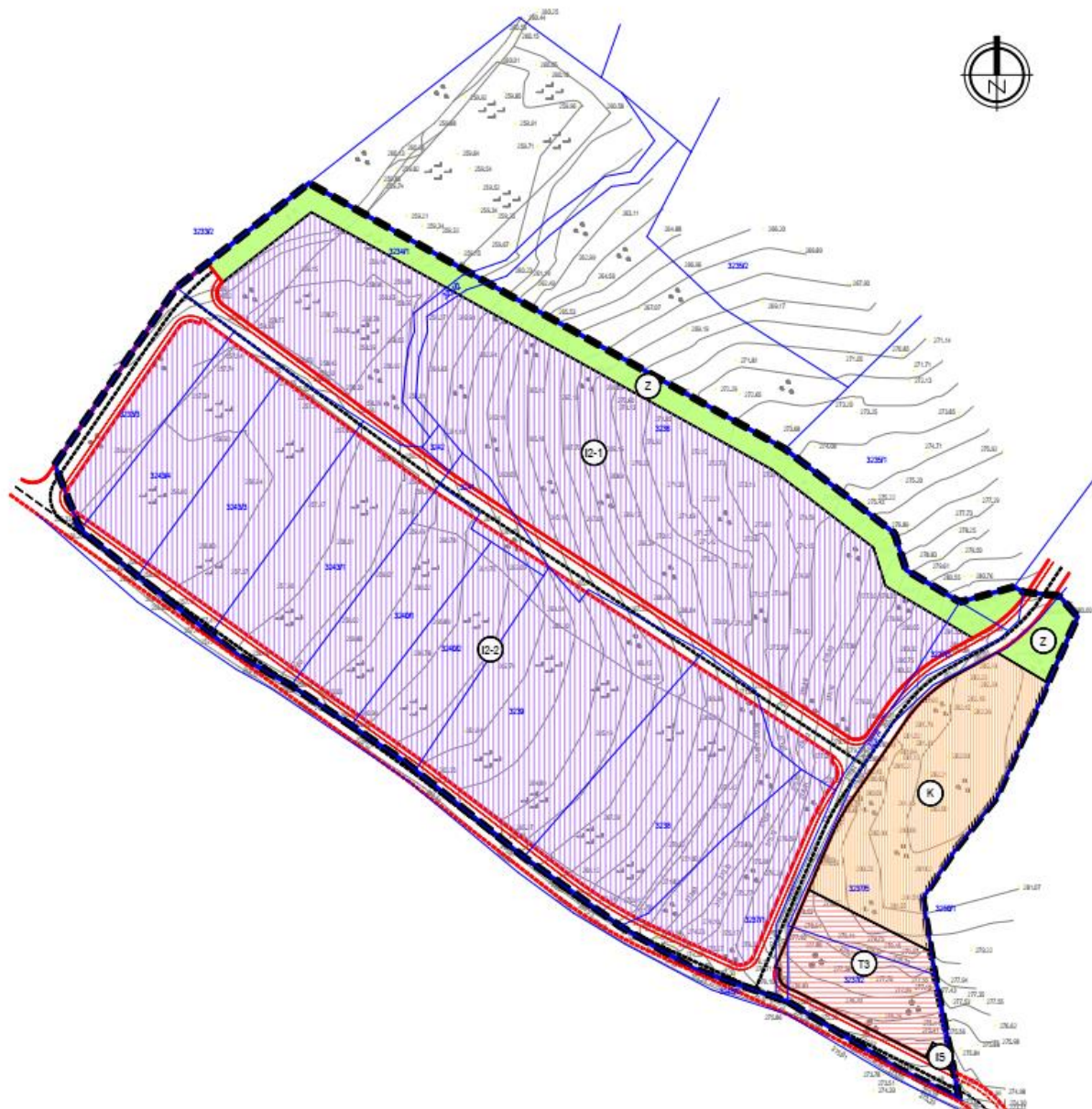
U zonama gospodarske proizvodne pretežito zanatske namjene – I2 mogu se graditi građevine proizvodnih – pretežito zanatskih djelatnosti (malo poduzetništvo, obrtništvo, servisi, proizvodnja prehrambenih proizvoda, prerada poljoprivrednih proizvoda, i sl.), kao i poslovne građevine - trgovačke (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.), uslužne i komunalno servisne djelatnosti te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, pri čemu se na jednoj građevnoj čestici može graditi samo jedna građevina osnovne namjene pod čime se podrazumijeva i složena građevina prema posebnom propisu. U sklopu komunalno servisne namjene moguća je gradnja reciklažnog dvorišta u skladu sa odredbama posebnih propisa te gradnja ostalih komunalno servisnih građevina na vlastitim građevnim česticama. U zonama gospodarske proizvodne pretežito zanatske namjene – I2 namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

U zoni gospodarske – poslovne namjene mogu se graditi građevine poslovne - pretežito trgovačke i komunalno servisne namjene. U zoni gospodarske – poslovne pretežito trgovačke namjene mogu se graditi i interne kolne površine, te uređivati zelene površine i postavljati urbana oprema. U ovim zonama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine. U sklopu građevne čestice osnovne namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu se graditi ugostiteljski, sportsko rekreacijski i zabavni sadržaji bez mogućnosti smještaja.

Unutar obuhvata Poduzetničke zone Vižinada nije obuhvaćena zona predviđena za gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu T3.

Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena, uvjeti smještaja i način gradnje građevina, te ostali uvjeti i mjere zaštite u Poduzetničkoj zoni Vižinada propisani su odredbama Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja gospodarsko proizvodno poslovne namjene Vižinada („Službene novine Općine Vižinada-Visinada“, br. 8/18).

*Slika 1. Korištenje i namjena površina iz važećeg UPU-a*



### 2.3. Vlasnička struktura poduzetničke zone

Ukupna površina Poduzetničke zone Vižinada je oko 4,1 ha. Vlasnička struktura u području obuhvata Poduzetničke zone Vižinada je slijedeća:

- vlasništvo Republike Hrvatske 58%,
- čisto privatno vlasništvo 12%,
- vlasništvo Općine Vižinada-Visinada 9%,
- miješano vlasništvo (RH – privatno i RH – Općina Vižinada-Visinada) 21%.

Zemljište u predmetnoj zoni većim dijelom je u javnom vlasništvu, a manjim dijelom u privatnom vlasništvu. Općina Vižinada-Visinada pokrenula je postupke rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem u obuhvatu predmetne zone, odnosno podnesen je zahtjev za darovanje zemljišta u vlasništvu, suvlasništvu i zajedničkom vlasništvu s RH nadležnom Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u

vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23) rješavanje zahtjeva preuzela je Istarska županija.

#### 2.4. Plan ulaganja u razvoj poduzetničke zone

Budući je Poduzetnička zona Vižinada u cijelosti neizgrađena, potrebna su značajna ulaganja u izgradnju komunalne infrastrukture i privođenje zone svrsi. U zoni nema izgrađene komunalne infrastrukture i trenutno nema troškova za održavanje komunalne infrastrukture. Izgradnja komunalne infrastrukture i opremanje zone planira se u fazama ovisno o potrebama investitora.

Prema Proračunu za 2023. godinu, planirano je ulaganje od 2.654,00 eura na području zone.

Kako bi se poduzetnička zona privela namjeni planiraju se sljedeća ulaganja:

1. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa s RH i privatnim osobama,
2. Izrada projektne dokumentacije za izgradnju infrastrukture,
3. Izgradnja cesta, vodoopskrbe i odvodnje,
4. Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu električnom energijom,
5. Izgradnja javne rasvjete i DTK.

Osim toga provodit će se i druge aktivnosti potrebne za stavljanje poduzetničke zone u funkciju.

Realizacija navedenih ulaganja planira se osigurati iz potpora ministarstava Republike Hrvatske, Istarske županije te EU fondova, te prihoda iz proračuna Općine Vižinada-Visinada kao što su prihodi od prodaje zemljišta, komunalnog doprinosa i poreza.

#### 2.5. Poticajne mjere za razvoj poduzetničke zone

Općina Vižinada-Visinada kao osnivač i nositelj razvoja poduzetničke zone, pored izdvajanja iz proračuna za infrastrukturno opremanje, a ovisno o mogućnostima proračuna, osigurati će sljedeće potpore, odnosno poticajne mjere:

1. Subvenciju cijene zemljišta,
2. Subvenciju naknade za osnovano pravo građenja,
3. Subvenciju plaćanja komunalnog doprinosa,
4. Subvencioniranje kamate za ulaganje u poduzetničku zonu i drugo.

Pravo na potpore (poticajne mjere) utvrđene ovim programom ostvaruje samo onaj poduzetnik koji posluje na području Poduzetničke zone Vižinada, koji ima u vlasništvu nekretnine unutar obuhvata zone i u njima obavlja registriranu djelatnost te onaj poduzetnik koji je u trenutku podnošenja ponude za kupnju nekretnine ili osnivanja prava građenja registriran za obavljanje neke od djelatnosti temeljem kojih se ostvaruje pravo na potpore (poticajne mjere) sukladno ovom programu te koji takvu djelatnost planira obavljati isključivo na nekretnini za koju se natječe u skladu s važećim prostornim planom navedene poduzetničke zone.

Nekretninama u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada na području Poduzetničke zone Vižinada raspolaže se prodajom i osnivanjem prava građenja putem javnog natječaja. Uvjeti, način i postupci raspolaganja utvrđuju se posebnom odlukom Općinskog vijeća Općine Vižinada-Visinada.



Općinsko vijeće svojom odlukom utvrđuje visinu i način ostvarivanja subvencija, odnosno olakšica za kupnju zemljišta, odnosno naknade za osnivanje prava građenja u predmetnoj zoni i to prema djelatnosti koju poduzetnik planira obavljati u poduzetničkoj zoni. Odlukom se definiraju i ostali uvjeti javnog natječaja, kao što su kriteriji za odabir najpovoljnije ponude, rokovi i slično.

Subvencija plaćanja komunalnog doprinosa, uvjeti za njezino stjecanje, način i postupak ostvarivanja prava na istu regulirat će se posebnom odlukom. Sukladno važećoj Odluci o komunalnom doprinosu (Službene novine Općine Vižinada-Visinada, broj 4/19, 5/20, 15/22) za predmetnu zonu utvrđen je iznos komunalnog doprinosa od 5,31 eura po metru kubičnom.

Subvencija kamata za ulaganje u poduzetničku zonu propisat će se posebnom Odlukom Općinskog vijeća.

Općinsko vijeće može utvrditi i druge pogodnosti za pojedine investitore ukoliko predmetne investicije imaju značajan utjecaj na povećanje zaposlenosti na području općine Vižinada-Visinada i/ili uvođenje novih i suvremenih tehnologija.

### **3. ZAVRŠNE ODREDBE**

Realizacija ovog Programa doprinosi razvoju gospodarskog okruženja i poticanja poduzetničke aktivnosti što je i postavljeno kao prioritetni cilj Programa razvoja Poduzetničke zone Vižinada.

Pravilnike, Odluke i druge akte za provedbu ovog Programa donosi Općinsko vijeće Općine Vižinada-Visinada.