

REPUBLIKA HRVATSKA  
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA TOPUSKO

PROGRAM RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE  
BLATUŠA - ČEMERNICA

2022.-2025. godine



studeni, 2022. godine

## SADRŽAJ

<i>UVOD</i> .....	3
<i>1. SVRHA I CILJ PROGRAMA</i> .....	4
<i>2. SVRHA I CILJ PODUZETNIČKE ZONA BLATUŠA – ČEMERNICA</i> .....	5
<i>2.1. Prostorno planski smještaj poduzetničke zone</i> .....	7
<i>2.2. Zemljište</i> .....	9
<i>2.3. Plan ulaganja</i> .....	9
<i>2.4. Podaci o korisnicima zone</i> .....	10
<i>2.5. Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa</i> .....	10
<i>2.6. Urbanistički uvjeti</i> .....	10
<i>2.7. Kriteriji za odabir poduzetničkih projekata</i> .....	12
<i>3. ZAVRŠNE ODREDBE</i> .....	13

## UVOD

Program razvoja poduzetničke zone Blatuša – Čemernica je kratkoročni strateški dokument kojim se analizira trenutno stanje te mogućnost i potencijal daljnjeg razvoja poduzetničke zone Blatuša – Čemernica u općini Topusko. Ovim Programom želi se postići daljnji razvoj pozitivnog poduzetničkog okruženja na području općine Topusko te stvoriti preduvjeti za poticanje osnivanja novih i razvoja postojećih tvrtki sukladno Programu razvoja poduzetničkih zona na području Sisačko-moslavačke županije. 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 Topusko. 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 Blatuša – Čemernica bit će središte poduzetništva i razmjene ideja te poslovne suradnje među poduzetnicima s krajnjim ciljem otvaranja novih radnih mjesta, poticanja investicija u razvoj industrije i proizvodnje te tehnološkog razvoja. Zona Blatuša - Čemernica uklapa se s planiranim djelatnostima i gospodarskim aktivnostima u potpunosti u Program razvoja poduzetničkih zona na području Sisačko-moslavačke županije te razvoj gospodarstva županije. Tijekom izrade Programa razvoja poduzetničke zone Blatuša - Čemernica korištena je dokumentacija općine Topusko, statistički podaci općine Topusko i općine Gvozd i Državnog zavoda za statistiku, te projektna i tehnička dokumentacija koja je u skladu sa Zakonskim odredbama.

## 1. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Općina Topusko raspolaže s potencijalima koji od završetka Domovinskog rata 1995. godine do danas nisu bili dovoljno iskorišteni te nisu u dovoljnoj mjeri utjecali na gospodarski i ukupan društveni razvoj. Smatra se da s obzirom na raspoložive prirodne, ljudske i kulturno povijesne resurse nisu valorizirane sve vrijednosti s kojima općina Topusko raspolaže.

Općina Topusko zahvaća prostor 198,6 kvadratnih kilometara i nalazi se u slikovitom predjelu srednjeg toka rijeke Gline u brežuljkastom kraju Banovine, dijelu Sisačko-moslavačke županije. Prema popisu iz 2021. godine ima 2.222 stanovnika (izvor, Državni zavod za statistiku, 2021., <https://dzs.gov.hr/> ). Općinu Topusko čine općinsko središte i naselja Hrvatsko Selo, Gređani, Ponikvari, Velika Vranovina, Donja Čemernica, Batinova Kosa, Perna, Malička, Pecka, Staro Selo Topusko, Katinovac, Crni Potok, Bukovica i Vorkapić Selo. Topusko leži na nadmorskoj visini od 130 metara na području između Petrove i Zrinske gore. Okruženo je poznatim šumama, Orlovom šumom i Petrovom gorom, a ostalo čini plodna zemlja uz rijeku Glinu i potoke Pernu, Čemernicu i Glinicu, pogodna za razvoj voćarstva i obnovu zapuštenih vinograda. Ovo područje odavno je naseljeno zahvaljujući mnogobrojnim termalnim izvorima. Termalna vrela kojima Topusko obiluje vjerojatno su posljednji ostaci tercijarne vulkanske erupcije prije oko 50 mil. godina. Posebno su značajne cretne, tresetne kupke u narodu poznate kao „blatne kupke“. Najveću važnost u području turizma za općinu Topusko imaju Lječilište Topusko i njena tvrtka kćer Top-terme d.o.o. Termomineralna voda, kao najvažniji prirodni resurs, geografski položaj i klima te uređeni kompleks, kao i ljudski faktor, doprinijeli su da danas Lječilište i Top Terme pružaju veoma širok spektar zdravstvenih i turističkih usluga. Same Top-Terme osnovane su 2003. godine kao tvrtka kćer Lječilišta Topuskog. Lječilište Topusko i tvrtka kćer najveći su gospodarstvenici na području općine Topusko.

Općina Topusko državnom cestom D6 povezana je sa Siskom i Karlovcem, a županijskim cestama preko Viduševca i Pokupskog te Lasinje i Pesarovine, sa Zagrebom. Županijskom cestom Topusko – Maljevac povezana je s Bosnom i Hercegovinom (Velika Kladuša - Cazin - Bihać) te Slunjem i Plitvičkim jezerima. Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije planiran je koridor brze ceste na cestovnom smjeru Sisak - Petrinja - Glina - Topusko - Slunj, s odvojkom prema Gvozdu. Od značajnijih lokalnih povezanosti su pravci Topusko - Glina 15 km, Topusko – Petrinja 37 km, Topusko - Tušilović 40 km. U smjeru istok - zapad na samom ulazu u općinu Topusko prolazi trasa (koridor) željezničke pruge.

## 2. SVRHA I CILJ PODUZETNIČKE ZONE BLATUŠA - ČEMERNICA

Prema Provedbenom programu općine Topusko za razdoblje od 2021.-2025. vizija općine Topusko je stvaranja destinacije zdravstvenog turizma, očuvane bogate prirodne i kulturne baštine. Cilj je i njegovanje duge tradicije održivog korištenja termalnih izvora i drugih prirodnih resursa s naglaskom na stvaranje područja ugodnog i kvalitetnog življenja s potrebnim sadržajima i preduvjetima za rad i život svojih stanovnika koji razvijaju ekološku poljoprivredu, gospodarstvo i turizam. Prema predmetnom dokumentu definirani su ciljevi, prioriteti i mjere za razvoj općine Topusko. S ciljem razvoja gospodarskog okruženja i poticanja poduzetničke aktivnosti, definirana je mjera Komunalno gospodarstvo kroz programsku klasifikaciju P1007 Izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Svrha je poboljšanje komunalne opremljenosti te unaprjeđenje javnih površina kroz ulaganje u infrastrukturu.

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, a razvojem i širenjem zone želi se osigurati kontinuitet istog.

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.

Sukladno Strategiji upravljanja nekretninama, općina Topusko ima mogućnost stjecanja i raspolaganja nekretninama na način da čini sljedeće:

- uspostava baze podataka, procjenu i popis nekretnina i upis u javne očevidnike i registre,
- tekuće i investicijsko održavanje, te kapitalna ulaganja,

-financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretninama

Razvojem poduzetničke zone Blatuša - Čemernica 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.

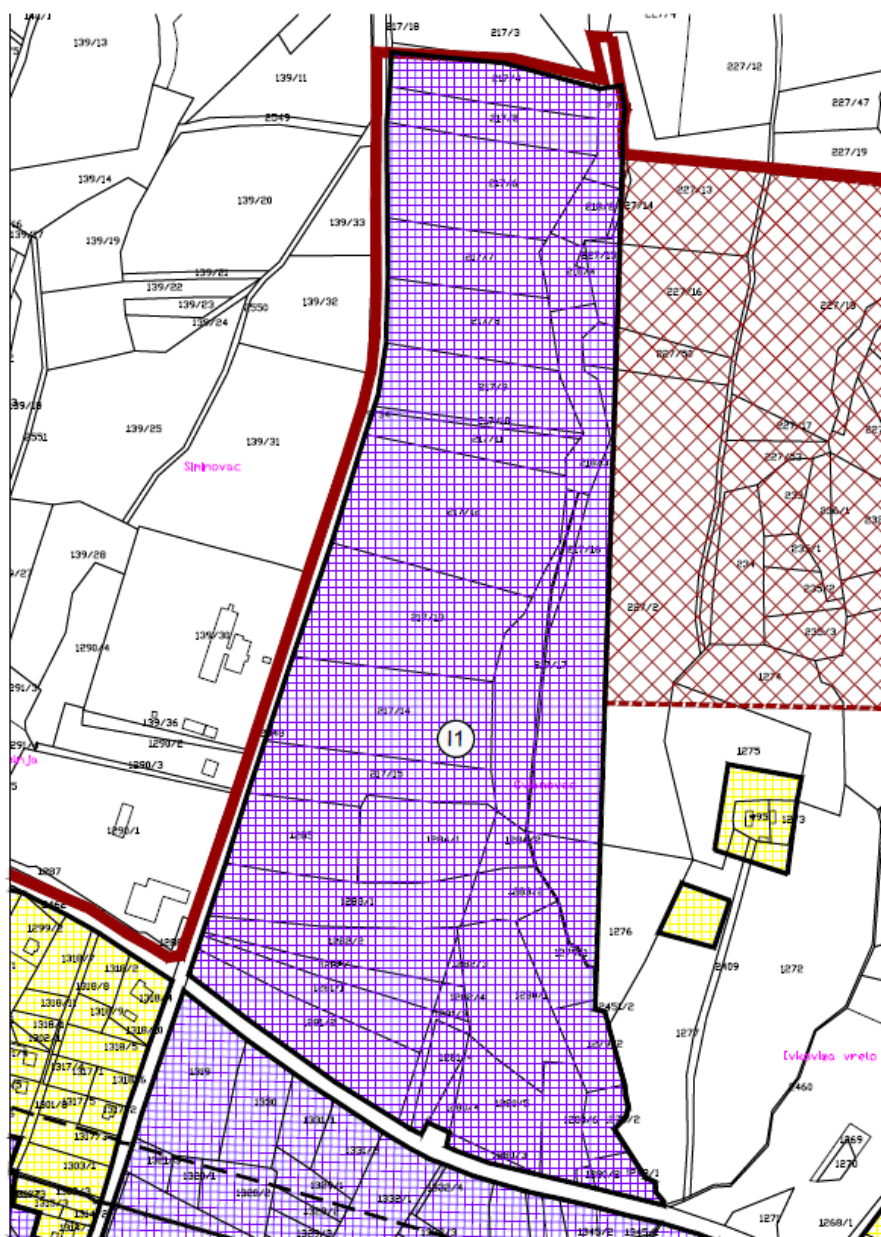
Svrha osnivanja poduzetničke zone su osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, dugoročno smanjivanje nezaposlenosti, te otvaranje novih radnih mjesta, poticanje suradnje u realizaciji konkretnih razvojnih projekata između poduzetnika i obrtnika unutar zone te stimuliranje rasta i razvoja poduzetnika i obrtnika, posebice u pogledu razvijanja novih proizvoda i primjene novih tehnologija.

## **2.1. Prostorno planski smještaj poduzetničke zone**

Na temelju članka 5. stavka 2. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (»Narodne novine«, broj 93/13, 114/13, 41/14 i 57/18) i članka 31. Statuta Općine Topusko (»Službeni vjesnik«, broj 34/09, 10/13, 48/13 - pročišćeni tekst, 16/14, 36/17, 8/18 i 11/20), Općinsko vijeće Općine Topusko, na 2. redovnoj sjednici održanoj dana 16. lipnja 2021. godine, donijelo je Odluku o osnivanju Poduzetničke zone Blatuša – Čemernica na prostoru kojem je utvrđena građevinsko područje gospodarske namjene (II gospodarska namjena - poslovno/proizvodna). Osnivač i nositelj razvoja Poduzetničke zone Blatuša - Čemernica je Općina Topusko. Unutar Poduzetničke zone Blatuša - Čemernica planirana je gradnja građevina proizvodno - poslovne namjene sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji. U cilju stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj općina Topusko će na području Poduzetničke zone Blatuša - Čemernica izgraditi potrebnu komunalnu infrastrukturu i urediti javne prometne površine.

Poduzetnička zona Blatuša – Čemernica nalazi se na blago nagnutom terenu, ukupne površine 204.011 m<sup>2</sup> i uključuje 49 (četrdesetdevet) čestica. U zoni obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Blatuša – Čemernica predviđene su površine sljedećih namjena: gospodarske namjene – PROIZVODNO-POSLOVNA (II).

Na području zone predviđene su djelatnosti isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja – proizvodnu i poslovnu, odnosno gospodarske zone. U gospodarskoj zoni može biti smješteno više različitih djelatnosti. Razmještaj i veličina izdvojenih građevinskih područja za gospodarsku namjenu prikazani su na kartografskom prikazu br.1. „Korištenje i namjena površina“ (pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Topusko, "Službeni vjesnik" Općine Topusko, broj 3/05. 11/12., 48/18., 50/20., 67/20. i 71/20. - pročišćeni tekst). U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se graditi poslovne građevine i proizvodni pogoni čiste industrijske i druge proizvodnje, servisne i zanatske djelatnosti, skladišta i servisi, veći prodajni i slični prostori i građevine, komunalne građevine, te građevine za poljoprivredne i ostale slične djelatnosti. Gore navedene građevine trebaju se graditi na način da svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju okoliš te da se maksimalno očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja, uvažavajući već postojeću izgradnju i lokalne ambijentalne vrijednosti. Za građevine gospodarskih djelatnosti izrađuje se, u svrhu pripreme zahvata u prostoru, idejno rješenje, a po potrebi i studija mogućeg utjecaja na okoliš. Kod planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija potrebno se pridržavati propisanih mjera zaštite okoliša ( zaštita od buke, smrada, onečišćenja zraka, onečišćenja površinskih i podzemnih voda i sl.).



Slika 2. Kartografski prikaz poduzetničke zone Blatuša – Čemernica



## **2.2. Zemljište**

Općina Topusko pokrenula je postupke rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem u zoni. Zemljište u zoni većim dijelom je u vlasništvu Republike Hrvatske, a manji dio u privatnom vlasništvu. Ponesen je zahtjev za darovanje Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine za zemljište u vlasništvu RH.

## **2.3. Plan ulaganja**

Predmetna lokacija je bivši glinokop (depresija), teren je neravan i zahtjeva značajna ulaganja u izgradnju komunalne infrastrukture i privođenje zone svrsi. U zoni nema izgrađene komunalne infrastrukture i trenutno nema troškova za održavanje komunalne infrastrukture.

Sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu Općina Topusko je vlasnik komunalne infrastrukture kojom sukladno odlukama Općine Topusko, upravljaju trgovačka društva, Komunalno društvo Topusko d.o.o.

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 sljedeći poslovi ulaganja:

1. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem, pokretanje postupaka darovanja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske
2. Otkup eventualno potrebnog zemljišta od privatnih i drugih vlasnika
3. Marketing zone

Realizacija gore navedenih ulaganja planira se osigurati iz potpora ministarstava Republike Hrvatske te EU fondova. Prihodi se planiraju i od prodaje zemljišta, komunalnog doprinosa i poreza.

#### ***2.4. Podaci o korisnicima zone***

U predmetnoj zoni nema poslovnih subjekata, u poslovnoj zoni „Blatuša“ koja se nalazi s druge strane državne ceste D6 nalazi se Termoterra d.o.o.

#### ***2.5. Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa***

Općina Topusko kao osnivač i nositelj razvoja poduzetničke zone, pored izdvajanja iz proračuna za infrastrukturno opremanje nudi i određene olakšice u vidu komunalnog doprinosa.

Prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u poduzetničku 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. Prednost ima proizvodna djelatnost (proizvodni pogoni čiste industrije i primjena novih tehnologija) koja zahtjeva najmanje ulaganja u komunalnu infrastrukturu zone.

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

Za predmetnu zonu, definirane su sljedeće olakšice: iznos komunalnog doprinosa iznosi 2,32 €/m<sup>3</sup> te umanjenje 50% za proizvodne djelatnosti. Komunalna naknada iznosi 1,82 €/m<sup>2</sup>. Pristupna cesta uz zonu je D6, a najbliža autocesta A11 Sisak-Zagreb je na 50 (pedeset) kilometara, kao i industrijski kolosijek. Najbliža morska luka, Luka Rijeka udaljena je 161(stošestdesetjedan) kilometar, a Zračna luka dr. Franjo Tuđman 80 (osamdeset) kilometara.

#### ***2.6. Urbanistički uvjeti***

Sukladno Odredbama za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja općine Topusko ("Službeni vjesnik" Općine Topusko, broj 3/05. 11/12., 48/18., 50/20., 67/20. i 71/20. - pročišćeni tekst) uz gospodarske sadržaje mogu se, uz osnovnu namjenu, graditi građevine sljedećih sadržaja:

- uredski prostori, istraživački centri i škole vezane za gospodarske djelatnosti
- poslovne građevine ( uslužne, trgovačke i komunalno servisne )
- tehnološki parkovi i poduzetničko – poslovni centri
- građevine i postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije i kogeneracija

- trgovački centri, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i sl.
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu
- komunalne građevine, benzinske postaje i javne garaže
- građevine i površine za sport i rekreaciju
- ulice, trgovi i parkovi
- rasadnici i ostali prateći sadržaji

U sklopu površina gospodarske namjene gradnja treba biti tako koncipirana da :

- a) maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi do 70%
- b) najmanje 20 % od ukupne površine građevne čestice mora biti ozelenjeno
- c) veličina građevne čestice za proizvodno industrijsku namjenu utvrđuje se u skladu sa planiranom namjenom i tehnološkim zahtjevima planirane proizvodnje
- d) minimalna veličina građevne čestice za proizvodnu industrijsku namjenu iznosi 3000 m<sup>2</sup>, a za proizvodnu zanatsku i poslovnu namjenu iznosi 500 m<sup>2</sup>
- e) maksimalna veličina građevne čestice nije ograničena.

Građevine gospodarskih djelatnosti moraju biti udaljene od stambenih i javnih građevina najmanje 50 m i odijeljene zelenim pojasom najmanje širine 20 m, javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom ili slično. Udaljenost od stambenih i javnih građevina može biti i manja, ali ne manja od 20 m, uz uvjet da između gospodarskih i drugih građevina postoji tampon visokog zelenila. Najmanja udaljenost građevina gospodarskih djelatnosti od granica građevne čestice mora iznositi 5 m. Urbanističkim planom uređenja se ta udaljenost može odrediti i drugačije. Građevne čestice građevina gospodarske djelatnosti potrebno je ograditi zaštitnom ogradom dovoljne visine, kako bi se spriječio nekontrolirani ulaz ljudi i životinja. Visina ograde je u pravilu do 2 m, a može biti i veća ukoliko to zahtijevaju tehnološke i sigurnosne potrebe. Najveću dopuštenu visinu gospodarskih građevina određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, te visina i obilježja okolnih građevina. Visinu gradnje treba odrediti na temelju analize slike naselja, te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselja. Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dopušta tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma (ili suterena) i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dviju međustropnih konstrukcija i ne smije iznositi više od 3,5 m. Visina svih građevina na građevnoj čestici, od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova, mora biti u skladu s namjenom

i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 10 m, osim ako to zahtjeva veličina stroja koji se smješta u građevinu, odnosno tehnološki proces.

Prilikom izgradnje građevina trebaju biti zadovoljeni sljedeći uvjeti:

- građevna čestica ne smije biti veća od 0,50 ha. Oblik čestice utvrditi će se ovisno o tehnološkom procesu i potrebama prometa unutar građevne čestice.

- djelatnosti koje će se odvijati u predmetnim građevinama, način organizacije rada i tehnološko rješenje te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim građevnim česticama u naselju

- najmanje 20 % građevne čestice se mora urediti kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni pojas građevne čestice prema susjednim česticama treba biti ozelenjen u skladu s uvjetima zaštite okoliša

### ***2.7.Kriteriji za odabir poduzetničkih projekata***

Prodaja zemljišta u poduzetničkoj zoni Blatuša-Čemernica ostvaruje se na temelju javnog natječaja kojeg raspisuje općinski načelnik.

Uz obvezne zakonske elemente, tekst javnog natječaja sadrži elemente ovog Programa te se javno objavljuje.

Prema Odluci o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu. Prednost u odabiru ima proizvodna djelatnost (proizvodni pogoni čiste industrije i primjena novih tehnologija) koja zahtjeva najmanje ulaganja u komunalnu infrastrukturu zone. Sklapanjem kupoprodajnog ugovora, definirat će se da je definiranu kupoprodajnu cijenu potrebno platiti u roku od 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Rok za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije je dvije godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

### **3. ZAVRŠNE ODREDBE**

Općinsko vijeće može utvrditi i druge uvjete kao posebne pogodnosti za pojedine investitore ukoliko predmetne investicije imaju značajan utjecaj i to:

- Povećanje zaposlenosti na području općine Topusko
- Uvođenje novih i suvremenih tehnologija (posebno ICT sektor, obnovljivi izvori energije i sl.)

Pravilnike, Odluke i druge akte za provedbu ovog Programa donosi Općinsko vijeće Općine Topusko.

Za Općinu Topusko,

Razvojna agencija Sisačko-moslavačke županije, SI-MO-RA d.o.o.

studeni, 2022. godine