



Crna Gora
Ministarstvo ekonomije

Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori

SADRŽAJ

MODEL ORGANIZACIJE BIZNIS ZONA	- 3 -
POJAM BIZNIS ZONE	- 3 -
CILJ FORMIRANJA BIZNIS ZONA	- 3 -
PREDNOSTI BIZNIS ZONA	- 4 -
KORISTI KOJE PRUŽAJU BIZNIS ZONE	- 5 -
KO MOGU BITI KORISNICI ZONA?	- 5 -
PREDNOSTI OSNIVANJA PROIZVODNIH KAPACITETA U CRNOJ GORI	- 6 -
1. <i>Postojeće poreske olakšice na državnom nivou</i>	- 6 -
2. <i>Olakšice na lokalnom nivou</i>	- 7 -
OSNIVANJE BIZNIS ZONE	- 7 -
ISKUSTVA DRUGIH ZEMALJA	- 7 -
PLANIRANI POTENCIJALI U CRNOJ GORI	- 8 -
ANDRIJEVICA	- 9 -
BERANE	- 9 -
BIJELO POLJE	- 9 -
KOLAŠIN	- 9 -
MOJKOVAC	- 9 -
PLJEVLJA	- 9 -
ROŽAJE	- 10 -
ULCINJ	- 10 -
DANILOVGRAD	- 10 -
PODGORICA	- 11 -
BAR	- 11 -
KOTOR	- 12 -
PRIMJERI KONKRETNIH BIZNIS ZONA	- 12 -
BIZNIS ZONA – LUKA BAR	- 12 -

Model organizacije biznis zona

Osnovni cilj projekta je osnivanje industrijskih, poslovnih, odnosno preduzetničkih zona koje se smještaju u gradovima i koje omogućavaju povoljnije uslove za razvoj.

Pojam biznis zone

Biznis zona je ograničeni prostor unutar kojeg se odvija određena privredna djelatnost. Biznis zone su oblik preduzetničke infrastrukture koji predstavlja građevinski uređen i komunalno opremljen prostor, a namijenjen je za usklađeno i plansko korišćenje od strane većeg broja preduzeća i preduzetnika, pri čemu planski i usklađen pristup omogućava zajedničko korišćenje prostora, komunalnih, administrativnih, finansijskih, tehničkih i drugih usluga, ostvarujući tako niže troškove poslovanja. Riječ je o dijelu gradskog prostora namijenjenom prije svega industrijskoj proizvodnji u kojoj je podignut veći broj pogona. Industrijski pogoni često imaju zajedničku infrastrukturu (željeznice, putevi, gasovod, električni vodovi, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije itd.). Prema tome, biznis zona nije funkcionalni nego prostorni pojam. Mogu nastati spontano, ali se najčešće to radi planskim mjerama. U biznis zoni potencijalni korisnici treba da imaju povoljnije uslove za rad, prije svega zbog riješenih infrastrukturnih problema (saobraćajna, komunalna, energetska i komunikaciona infrastruktura), smanjenih troškova po osnovu cijene zakupa poslovnih prostora i nižih troškova administracije (zajedničke službe). Moguće je ponuditi i druge, vremenski ograničene, povoljnosti, kako bi se biznis razvio i opstao, o čemu odluku treba da donese prije svih lokalna uprava.



Biznis zonu čine nekretnine (zemljište, zgrade i druge nepokretnosti locirane na određenom mjestu), kao i prava i obaveze u vezi sa nekretninama (vlasništvo, pravo korišćenja). Biznis zone bi mogli definisati kao planirani ili organizovani dio zemljišta koji je podijeljen transportnim mrežama, sa ili bez izgrađenih objekata i parcela pogodnih za industrijske aktivnosti.

Cilj formiranja biznis zona

Zahvaljujući svim tim povlasticama i pogodnostima, mnogi bi preduzetnici odlučili svoje poslovanje i proizvodnju locirati upravo u tim zonama. Unaprijed projektovana i realizovana biznis zona privlačna je za investitore industrijskih i njima srodnih preduzeća, jer se ne moraju brinuti o tome kako da dođu do prostora gdje su urbanističkim planovima takve zone predviđene. Istovremeno, stvaranje biznis zona jedno je od najsnažnijih sredstava u rukama opština, gradova i regija da u svoj prostor privuku industriju. Za državu ili lokalne uprave to znači pojednostavljenje procedure i garancija sprovođenja zoniranja i planiranja razvoja i zaštite okoline.

Biznis zone su projekt Vlade Crne Gore kojim se želi podsticati razvoj malog i srednjeg preduzetništva na infrastrukturno opremljenom zemljištu. Razvojem biznis zona na nivou jedinica lokalne samouprave želi se podsticati ravnomjeran razvoj Crne Gore i povećanje zaposlenosti. U razvoju biznis zona vrlo je važno voditi računa o saobraćajnoj povezanosti unutar zone i izvan preduzetničke zone, o mogućnostima širenja zone u budućnosti, ekološkim faktorima i proizvodnim potrebama.

Bez obzira na to ko inicijativu pokreće, neophodno je razviti uslove i kriterijume za uspostavljanje biznis zone. Najvažniji resurs kojim opština raspolaže pored njenih građana, jeste slobodno zemljište za industrijsku izgradnju. Stoga je jako važno da se ugovorom obavežu oni koji upravljaju biznis zonom, da će lokacijom upravljati u skladu sa potrebama lokalne zajednice. Takođe je poželjno imati laku industriju koja ne ugrožava životnu sredinu.

Zona u kojoj će se odvijati privredna djelatnost u završnoj fazi treba da bude opremljena:

- energetsom infrastrukturom (trafostanice, javna rasvjeta, električni priključci itd.)
- komunalnom infrastrukturom (vodovodne instalacije, kanalizacije u zoni i priključak na spoljne instalacije)
- saobraćajnom infrastrukturom (pristupni putevi i saobraćajnice u zoni)
- telefonskim priključcima



Prednosti biznis zona

U biznis zoni potencijalni korisnici će imati povoljnije uslove za rad sa aspekta smanjenih troškova i riješenih infrastrukturnih problema. Preduzeća iz svih djelatnosti bi mogla da koriste prostor zona i samim tim bi se unaprijedila poslovna klima i došlo bi do novog zapošljavanja.

Osnovni razlozi osnivanja biznis zone su:

- podsticanje ulaganja;
- novo zapošljavanje;
- uvođenje novih tehnologija i opreme;
- modernizacija i unapređenje;
- industrijsko povezivanje.

Potencijalne olakšice koje nudi poslovanje u zoni:

- sređeno infrastrukturno zemljište sa svim dozvolama;
- manje cijene zakupa poslovnih prostora;
- manji troškovi administracije;
- povezivanje komplementarnih zanimanja;
- druge olakšice u poslovanju.

Takođe, kao prednosti koje se nude osnivanjem biznis zona su: promocija poželjnih grana privrede i zapošljavanje na nacionalnom nivou, stvaranje mogućnosti ravnomjernog regionalnog razvoja podsticanjem proizvodnje i zapošljavanja u manje razvijenim mjestima, uvođenje raznovrsnosti u ekonomsku osnovu kao i unapređenje kvaliteta i produktivnosti, stimulisanje osnivanja kompanija u određenoj regiji smanjivanjem kapitalnih troškova i lakšeg pokretanja proizvodnje, uvođenje tržišnih principa prilikom ulaganja u javnu infrastrukturu i efikasnija upotreba resursa kreiranjem biznis zone u okolini većih industrijskih preduzeća.

Koristi koje pružaju biznis zone

Analize su pokazale da su koristi od biznis zona višestruke, kako za korisnike biznis zona, tako i za državu i ekonomski rast i razvoj.

Korist za državu:

- ubrzan i usmjeravan privredni razvoj na određenom području,
- privlačenje investitora i kapitala na određeno područje,
- veća konkurentnost preduzeća i preduzetnika koji djeluju u zoni,
- racionalno korišćenje prostora,
- kontrola očuvanja životne sredine,
- podizanje konkurentne sposobnosti lokalnih preduzeća,
- mogućnost kombinovanja različitih podsticajnih mjera.



Korist za korisnike zone:

- brži i jeftiniji pristup zemljištu koje je predviđeno za privrednu djelatnost,
- mogućnost daljeg privrednog i prostornog razvoja preduzeća,
- jeftinije poslovanje,
- dostupnost drugih kadrova, koji su zaposleni u biznis zoni,
- dostupnost različitih poslovnih usluga,
- dostupnost podrške sredine i drugih instrumenata podrške,
- mogućnost bržeg investiranja, korišćenje zajedničke infrastrukture,
- uređena infrastruktura i bolji uslovi rada,
- korišćenje sinergijskih učinaka povezivanja preduzeća u zoni,
- povećane mogućnosti uspostavljanja novih poslovnih kontakata,
- jeftinija ili besplatna promocija preduzeća u okviru promocije biznis zone.

Ko mogu biti korisnici zona?

Korisnici zone biće mala i srednja preduzeća koja se bave lakom industrijom koja ne zagađuje životnu okolinu. Tu spada niz industrijskih grana koje svoju proizvodnju baziraju na sredstvima za potrošnju (prehrambena, tekstilna, industrija duvana, industrija namještaja, elektronska industrija, kao i dorada i sklapanje finalnih proizvoda). Prednosti će imati djelatnosti iz oblasti proizvodnje roba, a zatim poslovi dorade i sklapanja. Djelatnosti skladištenja robe i repromaterijala mogu se dozvoliti, ali u ograničenom obimu i vrsti. Osnovni uslovi koje preduzeće treba da ispunjava su da ima predstavništvo u Crnoj Gori i da je u privatnom vlasništvu.

Prednosti osnivanja proizvodnih kapaciteta u Crnoj Gori

Korisnici zone mogu ostvariti olakšice i na državnom i na lokalnom nivou.

1. Postojeće poreske olakšice na državnom nivou

a) oslobođenje od plaćanja poreza na dobit

- novoosnovano pravno lice u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, koje obavlja proizvodnu djelatnost, oslobađa se plaćanja poreza na dobit za prve tri godine od početka obavljanja djelatnosti, na dobit ostvarenu obavljanjem djelatnosti u nedovoljno razvijenoj opštini.
- poreskom obvezniku koji ostvari dobit u novoosnovanoj poslovnoj jedinici, koja obavlja proizvodnu djelatnost u nedovoljno razvijenim opštinama, umanjuje se porez na dobit u trajanju od tri godine srazmjerno učešću tako ostvarene dobiti u ukupnoj dobiti poreskog obveznika.

b) poreske olakšice za zapošljavanje sljedećih kategorija lica:

- lica sa invaliditetom (invalidi rada, kategorisana omladina i drugi invalidi);
- lica sa najmanje 50 godina starosti;
- lica koje se nalaze na evidenciji Zavoda za zapošljavanje Crne Gore duže od pet godina;
- lica za čijim je radom prestala potreba - tehno-ekonomski viškovi kod privrednih društava koja se privatizuju u skladu sa Programom Vlade Crne Gore, a koje sporazumom o preuzimanju prelaza na rad kod drugog poslodavca, odnosno koja se nalaze na evidenciji Zavoda;
- nezaposlena lica sa preko 25 godina staža osiguranja, koja su korisnici novčane naknade.

U ovom slučaju poslodavac ne plaća:

- doprinose za obavezno socijalno osiguranje (doprinos za penzijsko invalidsko osiguranje 5,5%, doprinos za zdravstveno osiguranje 3,8%, doprinos za osiguranje od nezaposlenosti 0,5%, doprinos za Fond rada 0,2%) koje preuzima Vlada Crne Gore;
- prirez na porez 15,0% (za područje opština Cetinje i Podgorica) i 13,0% za ostale opštine.

Iz zarade zaposlenog plaća se:

- porez 9,0%
- doprinos za penzijsko i invalidsko osiguranje po stopi od 15,0%;

- doprinos za zdravstveno osiguranje po stopi od 8,5%;
- doprinos za osiguranje od nezaposlenosti po stopi od 0,5%.
- **ukupni doprinosi 24,0%**

Osnovicu za obračunavanje doprinosa čini obračunska bruto zarada zaposlenog. Obračunsku bruto zaradu čini neto zarada zaposlenog uvećana za doprinose za obavezno socijalno osiguranje i pripadajući porez iz zarade zaposlenog utvrđen prema Zakonu o porezu na dohodak fizičkih lica ("Službeni list RCG", br. 65/01, 37/04 i 78/06). Poslodavac uplaćuje poreze i doprinose prilikom isplate neto zarade zaposlenom.

2. Olakšice na lokalnom nivou

- Olakšice u dijelu plaćanja komunalnih ili drugih nadoknada;
- Povoljna cijena zakupa/kupovine prostora za biznis zone;
- Mogućnost definisanja povoljnog modela privatno-javnog partnerstva;
- Infrastrukturno opremanje na područjima gdje ne postoji.

Napomena: Olakšice na državnom nivou su već inkorporirane u relevantne poreske zakonske i podzakonske akte. O predviđenim olakšicama na lokalnom nivou potrebno je pregovarati sa predstavnicima opštine u čijem je vlasništvu zona.

Osnivanje biznis zone

Da bi se osnovala biznis zona podrazumjeva se ispunjenje sledećih obaveza lokalne samouprave, odnosno vlasnika prostora koji je obuhvaćen zonom:

- Usvajanje Pravilnika o utvrđivanju kriterijuma i postupaka za dodjelu u zakup prostora zone.
- Usvajanje Pravilnika o načinu korišćenja prostora zone.
- Izrada tipskog ugovora o odnosima operatora i korisnika zone.

Iskustva drugih zemalja

Iskustva drugih zemalja su pokazala da su biznis zone jako značajne prilikom stvaranja dodatne vrijednosti, ekonomskog rasta i razvoja.

Slovačka praksa pri uspostavljanju preduzetničke infrastrukture bazirana je na uravnoteženju regionalnog razvoja u smislu da se veći podsticaji daju za manje razvijene regione. Sa druge strane, **Hrvatska** je prenijela vlasništvo nad određenim dijelom državne zemlje na lokalnu samoupravu u cilju stvaranja povoljnih uslova za razvoj zone uz odgovarajuća podsticajna sredstva iz budžeta.



Srbiju karakteriše činjenica da je razvoj zona primarno lokalna i regionalna inicijativa, a sa nivoa države se čini podsticajna podrška za izradu infrastrukture kroz NIP - Nacionalni Investicioni Plan, te podršku državne agencije SIEPA u privlačenju investitora. U zavisnosti od stepena aktivnosti, neke regije i opštine uradile su više na razvoju zona, a neke se nijesu ni aktivirale u ovom području, što povlači njihov usporen razvoj. Podsticaji države (kao što su podsticaji za zapošljavanje, obuke i prekvalifikacije u skladu sa potrebama investitora) koji su značajni, su u direktnom odnosu prema broju novozaposlenih radnika ili veličini investicije (npr. smanjenje poreza na dobit i dr).

Iskustva **Italije** pokazuju da je PIP (Public Industrial Initiative) dao ovlašćenje opštinama da mogu izuzeti poljoprivredno zemljište i na njemu razviti industrijsku zonu sa mogućnošću prenošenja koncesionih prava korišćenja zemljišta na kompanije koje se smjeste u zonu. Postoje dvije izuzetno atraktivne biznis zone u Italiji, a to su Emilia Romagna i Veneto. U biznis zoni Emilia Romagna akcentat je na malim i srednjim preduzećima koja postaju vlasnici parcela u zoni ali ne mogu ih prodavati u narednih 5 do 10 godina da bi se izbjegle špekulacije. Što se tiče druge biznis zone, ona je u vlasništvu opštine i koncesijama se daje na korišćenje malim i srednjim preduzećima.

Irska je svoju najveću biznis zonu locirala u blizini Shannon aerodroma, što je izuzetno bitno zbog carina i drugih usluga (blizina skladišta, terminala i slično). Vlada je preferirala zone sa visokom nezaposlenošću i razvili su model izvozno proizvodne industrijske zone. Zahvaljujući biznis zonama, koje su značajno doprinjele rastu i razvoju, Irska ekonomija je najbrže rastuća ekonomija u Evropi.

Slovenija je industrijske zone organizovala u površinski malim područjima opština Celja, Maribora i Ljubljane. Zone su otvarane u propalim državnim preduzećima i starim vojnim objektima. U opštini Sežana, u napuštenoj hali firme "Iskra" je najpoznatija biznis zona Slovenije.

Planirani potencijali u Crnoj Gori

Ministarstvo ekonomije je u saradnji sa opštinama u Crnoj Gori prikupilo informacije o potencijalima za osnivanje biznis zona. Biznis zone bi doprinjele ekonomskom razvoju opština i povećao bi se broj zaposlenih. U toku je dalja analiza pojedinih područja. Takođe, predviđeno je da se radi cjelokupna analiza biznis zona, što uključuje prikupljanje fotografija zona, nacрта, orto-foto snimaka i slično.

U nastavku je pregled prostora potencijalnih zona u urbanističko-planskim dokumentima pojedinih opština Crne Gore.

Andrijevica

Opština je svojim detaljnim urbanističkim planom definisala biznis zonu "Most Bandovića" u okviru koje je planirano obavljanje proizvodno-uslužne djelatnosti. Zona se nalazi u neposrednoj blizini magistralnog puta Andrijevica – Berane i na njoj postoje izgrađeni poslovni prostori, proizvodne hale i potrebna infrastruktura. Kapaciteti u ovom trenutku nijesu u funkciji.

Berane

Opština je urbanističko-prostornim planom definisala biznis zonu "Rudeš" površine oko 100 ha, što uključuje zelene površine i saobraćajnice. U zoni se odvijaju određene proizvodne aktivnosti na oko 40 ha, a neiskorišćeno je još oko 24 ha. Taj prostor je nekad koristila Fabrika celuloze i papira. Zona ima neophodnu infrastrukturu (voda, struja, pristupni putevi, fekalna kanalizacija), ali ne postoje uređaji za prečišćavanje voda. Zonom upravlja Opština.

Bijelo Polje

Opština je ranije formirala biznis zonu u periodu izgradnje velikih industrijskih kapaciteta eksproprijacijom zemljišta površine oko 255 ha. Prema detaljnom urbanističkom planu za potrebe industrijske proizvodnje predviđeno je 55,6 ha, za saobraćajne površine i saobraćajnice 55,4 ha, a za malu privredu i poslovanje 44,2 ha.

Kolašin

Opština je prema generalnom urbanističkom planu predvidjela industrijsku zonu na lokalitetu "Bakovići" površine 30 ha u okviru koje je moguće formirati biznis zonu. Lokacija ima neophodnu infrastrukturu (voda, struja) i nalazi se uz magistralni put Kolašin – Mojkovac, a od centra grada je udaljena 3 km.

Mojkovac

Na području grada nekoliko prostora se može organizovati kao biznis zona: bivši drveni kombinat "Vukman Kruščić", zona bivšeg rudnika "Brskovo", zona u Ambarinama gdje se nalazi pilana itd. Namjeravaju da prostorno-urbanističkim planom, čija je izrada u toku, određene prostore pretvore u buduće biznis zone.

Pljevlja

Važećim generalnim urbanističkim planom na nekoliko lokacija nalaze se biznis zone: fabrika konfekcije "Monte Kod", prostor TE, stovarište u DUP-u "Gorijevac", prostor rezervisan za mljekaru i klanicu u DUP-u "Podlipa", planirani prostor za novi kop "Potrlica", radionica Rudnika uglja, prostor rezervisan za pekaru i distributivni centar preduzeća "Žitoprodukt" AD. U toku je izrada prostorno-urbanističkog plana kojim će se preciznije definisati oblasti biznis zona.

Rožaje

Opština je 80-ih godina opredijelila prostor za biznis zonu. Na tom prostoru je sagrađeno 5 fabrika i mnogi od njenih pogona danas nijesu u funkciji. Prostor ima solidnu komunalnu infrastrukturu i dovoljno veliku površinu na kojoj se mogu izgraditi novi objekti za proizvodnju. Vlasništvo je u posjedu Države, Opštine i fizičkih lica.

Ulcinj

U okviru Opštine Ulcinj planirane su sledeće biznis zone: zona za industriju sa površinom od 36,74 ha za koju nema DUP, UP ili LSL i nije izvedena infrastruktura; servisno - skladišna zona sa površinom od 9 ha na lokalitetu Ulcinjsko polje na kojoj se nalaze podignuti objekti za skladištenje, proizvodnju i prodaju; zona servisa dnevnih potreba – posebne usluge (zanati, tehnički servisi i servisiranje goriva, komplementarne trgovine i drugo) sa površinom od cca 2 ha uz Bulevar "Teuta" na lijevoj strani prema Velikoj plaži. Osim navedenih zona na teritoriji Opštine Ulcinj ne postoji prostor sa kompletno obezbeđenom infrastrukturom, koji bi se smatrao kao biznis zona.

Danilovgrad

Prostornim planom opštine Danilovgrad koji je usvojen 2007. godine, definisane su biznis zone i to na sledeći način:

- Agro-industrijska zona – zemljišni posjed u blizini Spuža, na kojem su već izgrađeni ili se grade veći agroproduktivni i agropreparativni pogoni (farme, mlinovi, pogoni za proizvodnju stočne hrane, klanice). Ovoj zoni pripada i uža pojas oko željezničke stanice Spuž za izgradnju skladišta i eventualno industrijskih pogona.
- Druga biznis zona uz magistralni put M-18 obuhvata prostor u dužini od 12 km. Direktni pristup sa magistrale nije moguć, osim preko pristupne saobraćajnice sa kontrolisanim uključenjima. Radi očuvanja koridora predviđeno je da se poslovni objekti grade na 25 m, a industrijski i proizvodni objekti i pogoni na 60 m od ivice puta. U slobodnom pojasu između pomenutih objekata i puta treba graditi servisnu saobraćajnicu, kao i pripadajuće parking prostore i zelene površine.
- Zona koja obuhvata prostor na potezu lokalnog puta Danilovgrad – Spuž – KPD-om u dužini 10,6 km. Predviđena širina pojasa ove zone je 100 m od katastarske ivice puta.
- Zona koja obuhvata područje oko željezničke stanice u Danilovgradu i pojas sa desne strane starog magistralnog puta Podgorica – Nikšić, gledano prema Nikšiću, od Danilovgrada (benzinska pumpa) do granice sa opštinom Nikšić (Glava Zete).
- Biznis zone za turizam, sport i rekreaciju – planinski i izletnički turizam (Studeno, Ponikvica, Vukotica, Garač), sport i rekreacija (Glava Zete i golf tereni Viško Polje).

Sve biznis zone koje su definisane Prostornim planom su uglavnom opremljene sa svom potrebnom infrastrukturom.

Podgorica

Prema Odluci o raspolaganju građevinskim zemljištem u 2011. godini. u glavnom gradu su predviđene sledeće biznis zone:

Br.	Naziv zone	Površina (m ²)
1.	Urbanistički projekat "Skladišta i servisi – Cijevna" Blok 15	28.435
2.	DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom"	252.912
3.	DUP "Agroindustrijska zona"	177.434
4.	DUP "Servisno-skladišna zona uz željezničku prugu-Vatrogasni dom"	3.298
5.	DUP "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put-Zona B"	5.255
6.	DUP "Prvi maj"	4.232
7.	DUP "Donja Gorica"	290
8.	DUP "Industrijska zona-Kombinat aluminijuma"	51.226
9.	DUP "Drač-putnički terminal" – Izmjene i dopune	11.589
10.	DUP "Servisno-skladišna zona" – Izmjene i dopune	34.744
11.	DUP "Konik-Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune	2.371
12.	DUP "Industrijska zona A" – Izmjene i dopune	48.344
13.	DUP "Drač-Nova Varoš-Zona A-podzona a3"	2.352
14.	DUP "Pobrežje-Zone G" – Izmjene i dopune	3.285
15.	DUP "Poslovni centar Kruševac-Zona B" (djelimično)	
16.	Urbanistički projekat "Nova Varoš-Blok G" (djelimično)	
17.	DUP "Pobrežje" – Izmjene i dopune	8.630
18.	DUP "Blok 5" (djelimično)	
19.	DUP "Prvoborac" (djelimično)	
20.	DUP "Blok 18-19" (djelimično)	

Bar

U Opštini Bar definisana su četiri prostora predviđena za biznis zone:

- **Zaleđe Luke Bar, Novi Bar** – za trgovinu, proizvodnju, industriju, biznis centar, lučki terminal; površina zone iznosi cca 340 ha, a najveći korisnik je Luka Bar; za ovu zonu je donijet GUP Bara, a 2003. godine je usvojen detaljni urbanistički plan i djelom je priveden namjeni (lučka, proizvodna i trgovačka zona). Postoje uslovi za obezbjeđenje infrastrukture; magistralni put je jedna od granica zone, željeznica je u zahvatu same zone, aerodrom Golubovci je udaljen 40km, a centar grada 1km.
- **Polje – Tomba – Zaljevo** - za trgovinu, proizvodnju, industriju i robno-transportni centar; površina zone iznosi cca 320ha i uglavnom je u privatnom vlasništvu; zona je djelimično izgrađena ali ne prema razvojnim planovima; magistralni put je jedna od granica zone, aerodrom Golubovci je 45 km udaljen, a centar grada oko 3 km.
- **Zaljevo** – za industriju i robno-transportni centar; površina zone je cca 51ha i uglavnom je u privatnoj svojini; osnovna namjena površine i objekata je za kamenolom, fabrike betona, asfaltne baze, skladišta, trgovinu, saobraćaj; magistralni put je jedna od granica zone, aerodrom Golubovci je 45 km udaljen, a centar opštine oko 3km.
- **Bartula** – za industriju i proizvodnju; površina zone je cca 7,5 ha, a uglavnom je u privatnom vlasništvu (nekadašnje preduzeće "Primorka" – Bar); donijet je GUP Bara (nekadašnja fabrika za proizvodnju ulja, sokova i peciva); infrastruktura je djelimično

izvedena; magistralni put je udaljen oko 1 km, aerodrom Golubovci 50km, a centar grada je 6km od zone; izgrađene su interne saobraćajnice, riješeno je vodosnadbjevanje, odvođenje otpadnih voda i elektrosnadbjevanje; vlasnik zone traži prenamjenu zemljišta, u stambeno-poslovnu zonu, za površinu od cca 4,8 ha.

Kotor

Kad je u pitanju Opština Kotor urađen je DUP industrijske zone u Grbaljskom polju koji ima planiranu namjenu za: proizvodne pogone, skladišta i servise, objekte infrastrukture i centralne djelatnosti. Biznis zona se pruža paralelno sa novoprojektovanim jadranskim putem, prosječne širine 600m i dužine oko 1700m, nije ograničena sa sjeverne strane pa je moguće njeno širenje. Takođe, usvojen je i PPO Kotor za područje Grblja, Lokalna studija lokacije Grbalj 1 i 2, gdje su planirani: komercijalni objekti, administrativni objekti, magacinsko-skladišni objekti i poslovno-proizvodni objekti.



Napomena: U toku je proces definisanja zona u drugim opštinama koje nijesu blagovremeno dostavile informacije.

Primjeri konkretnih biznis zona

Biznis zona – Luka Bar

Biznis zona predviđena na ovom području locirana je u zaleđu Luke Bar i u Novom Baru. Prevažadno je namjenjena za trgovinu, proizvodnju, industriju, biznis centar i lučki terminal. Najveći korisnik zone je Luka Bar.

Površina ove biznis zone je cca 340 ha, a teren je ravan. Zemljište i objekti su u vlasništvu države, opštine, fizičkih i drugih pravnih lica. Donijet je GUP Bara, a 2003. godine je usvojen detaljni urbanistički plan i dijelom je priveden namjeni (lučka, proizvodna i trgovačka zona).

Infrastruktura izvan zone je dobro razvijena. Sadrži saobraćajnice, vodosnadbjevanje, odvođenje otpadnih voda, gas, elektro mrežu i slično. Magistralni put je jedna od granica zone, a željeznica je u samom zahvatu zone. Aerodrom Golubovci je udaljen oko 40km od zone.



Infrastruktura u zoni je djelimično izgrađena i obuhvata: saobraćajnice, vodosnadbjevanje, odvođenje otpadnih voda, elektro mrežu (TS, dovodi) i plin. Od strane investitora postoji veliko interesovanje naročito za lučki dio biznis zone.