The page features a decorative graphic consisting of three blue circles of varying sizes, each composed of concentric rings of different shades of blue. These circles are arranged in a diagonal line from the top right towards the bottom right. Two thin, light blue lines intersect at the top left and extend diagonally across the page, framing the circles and the text.

**RAZVOJNI PLAN ZA BIZNIS ZONE NA
TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICA**

jun 2020. godine

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 4 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", broj: 2/18, 34/19 i 38/20), člana 11 stav 3 Uredbe o biznis zonama ("Službeni list Crne Gore", broj: 77/16 i 38/17) i člana 54 stav 1 tačka 4 Statuta Glavnog grada ("Službeni list Crne Gore-Opštinski propisi", broj 8/19), a na prijedlog Upravljača biznis zona Glavnog grada imenovanog Rješenjem Gradonačelnika, broj: 01-018/20-3160 od 19.05.2020. godine, Skupština Glavnog grada, na sjednici održanoj 30. jula 2020. godine, donijela je -

**RAZVOJNI PLAN ZA BIZNIS ZONE
NA TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICA**

UVOD

Biznis zone označavaju teritorijalna područja u kojima se potencijalnim ulagačima i preduzetnicima osiguravaju, prikladne lokacije i infrastrukturna rješenja, te dodatne povlastice i olakšice. Biznis zone se formiraju kako bi se podstakao razvoj preduzetništva i povećao broj direktnih stranih investicija kroz povoljnosti investitorima, pri gradnji poslovnog prostora i infrastrukturnog opremanja zemljišta. Pored toga, biznis zone bi trebalo potencijalnim ulagačima da pruže i niz drugih poslovnih servisa i povoljnosti kako bi potencijalni investitori prepoznali interes i odabrali pomenute zone za svoja ulaganja.

Nastojanja u privlačenju direktnih stranih ulaganja moraju se prilagoditi situacijama i potrebama zemlje u određenom periodu. Privlačenje kvalitetnih investicija neće biti uspješno ako se samo pribjegne određenim mehanizmima za podsticanje ulaganja, nego samo kroz ustanovljavanje čitavog sistema temeljno iznijansiranih stimulativnih faktora koji bi investitorima omogućavao raznorazne dugotrajnije pogodnosti. Jedan od strateških prioriteta Vlade Crne Gore je i privlačenje direktnih stranih investicija koje bi osigurale značajan broj novih radnih mjesta i multiplikativno djelovale na crnogorsku ekonomiju i njenu poziciju na regionalnim tržištima.

Može se reći da su Biznis zone po svome statusu ekonomske enklave, što im osigurava poseban režim povlastica, olakšica i stimulacija kojima privlače strane i domaće investitore da ulažu svoja sredstva u obavljanje određenih ekonomskih djelatnosti. Biznis zone su se u Evropi i svijetu pokazale kao veoma efikasan alat za podsticanje lokalnih ekonomskih aktivnosti kao i za privlačenje direktnih stranih investicija koje značajno utiču na razvoj ekonomskih prilika u svakoj zemlji.

POJAM BIZNIS ZONE

“*Biznis zona* je ograničeni prostor unutar kojeg se odvija određena privredna djelatnost. Biznis zone su oblik preduzetničke infrastrukture koji predstavlja uređen i infrastrukturno opremljen prostor, a namijenjen je za usklađeno i plansko korišćenje od strane većeg broja preduzeća i preduzetnika, pri čemu planski pristup omogućava zajedničko korišćenje prostora, komunalnih, administrativnih, finansijskih, tehničkih i drugih usluga, uz niže troškove poslovanja. Riječ je o dijelu gradskog prostora namijenjenom prije svega industrijskoj proizvodnji u kojoj je planiran veći broj pogona. Industrijski pogoni često imaju zajedničku infrastrukturu (željeznice, putevi, električni vodovi, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije itd.). Biznis zone mogu nastati spontano, ali se najčešće to radi planskim mjerama. U biznis zoni moguće je ponuditi brojne, vremenski ograničene, povoljnosti, kako bi se biznis razvio i opstao, o čemu odluku treba da donese prije svega osnivač. Biznis zonu čine prvenstveno nekretnine (zemljište 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.”¹

CILJ FORMIRANJA BIZNIS ZONA

Zahvaljujući povlasticama i pogodnostima, mnogi preduzetnici žele da svoje poslovanje i proizvodnju lociraju u biznis zonama. “Unaprijed projektovana i realizovana biznis zona je privlačna za investitore industrijskih i njima srodnih preduzeća, jer se ne moraju brinuti o tome kako da dođu do prostora gdje su uglavnom urbanističkim planovima takve zone predviđene. Istovremeno, stvaranje biznis zona jedno je od najsnažnijih sredstava u rukama lokalnih samouprava i regija da u svoj prostor privuku

¹ “Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori”, Vlada Crne Gore, Ministarstvo ekonomije, Podgorica, 2015, str. 3

industriju. Za državu i Glavni grad to znači pojednostavljene procedure i garancija sprovođenja zoniranja i planiranja razvoja kao i zaštite okoline.”²

Najvažniji resurs kojim lokalna samouprava raspolaže jeste slobodno zemljište za industrijsku izgradnju. Stoga je jako važno da se ugovorno obavežu oni koji koriste biznis zone, da će lokacije svrsishodno koristiti u skladu sa propisima i trendovima tržišta. Shodno tome, poželjno je razvijati laku industriju koja ne ugrožava životnu sredinu.

ZEMLJIŠTE BIZNIS ZONA U GLAVNOM GRADU-PODGORICA

Pregled utvrđenih biznis zona u Podgorici:

Podgorica 1 u zahvatu DUP-a “Industrijska zona A”, **Podgorica 2** u zahvatu DUP-a “Industrijska zona A”, **Podgorica 3** u zahvatu DUP-a “Industrijska zona A”, **Podgorica 4** u zahvatu DUP-a “Industrijska zona A”, **Podgorica 5** u zahvatu DUP-a “Industrijska zona A”, **Podgorica 6** u zahvatu DUP-a “Industrijska zona KAP-a”, **Podgorica 7** u zahvatu DUP-a “Servisno-skladišna zona sa ranžirnom stanicom” i DUP-a “Servisno-skladišna zona”, **Podgorica 8** u zahvatu DUP-a “Agroindustrijska zona”, **Podgorica 9** u zahvatu DUP-a “Konik-Stari Aerodrom III” i **Podgorica 10** u zahvatu DUP-a “Konik-Stari Aerodrom III”.

Sve zone imaju dobru saobraćajnu povezanost sa magistralnim putem i željeznicom. Većina lokacija unutar Agroindustrijske zone, Industrijske zone A i Servisno skladišne zone sa ranžirnom stanicom trenutno nema nikakvih aktivnosti, samo su okvirno date smjernice za namjenu površina. Lokacije zona su relativno dobro povezane - tri i po kilometra od autobusnog terminala odnosno pet kilometara od aerodroma. Naročito, servisno skladišna zona je dobro locirana i povezana. Prostori su obično podijeljeni u različite blokove, ali ne postoji ni jedna kompanija koja trenutno radi unutar istih.

² “Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori”, Vlada Crne Gore, Ministarstvo ekonomije, Podgorica, 2015, str. 3

Na sljedećoj fotografiji, zelenom bojom su šrafirane teritorije biznis zona kao i postojeći prikaz lokacija.



Lokacije u zahvatu biznis zona su dostupne u viđenom stanju i Glavni grad će povjeriti investitorima odnosno korisnicima biznis zone ugovorom o poslovanju u biznis zoni infrastrukturno opremanje istih za dio koji se odnosi na izgradnju vodovoda, kanalizacije, puteva, energetike i telekomunikacija do predmetnih parcela u zahvatu ranije navedenih detaljno urbanističkih planova, sve u skladu sa članom 12 Uredbe o biznis zonama odnosno članom 7 Odluke o osnivanju biznis zona Glavnog grada Podgorica kao i svih ostalih važećih planova i propisa.

Preciznije, infrastrukturno opremanje biznis zone obuhvata izgradnju saobraćajne, vodovodne, kanalizacione, energetske i telekomunikacione infrastrukture u okviru lokacije biznis zone u skladu sa prostorno-planskim dokumentima i razvojnim planom.

Međusobna prava i obaveze između korisnika biznis zona i gorenavedenog privrednog društva, nadležnog za uređivanje građevinskog zemljišta, izgradnju, rekonstrukciju, održavanje i korišćenje poslovnog prostora i realizaciju investicija od interesa za Glavni grad (Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Podgorica), uređuju se posebnim ugovorom. Izgradnju energetske infrastrukture korisnik obezbeđuje u skladu sa zakonom. Infrastruktura u okviru lokacije biznis zone u svojini je Glavnog grada u skladu sa zakonom.

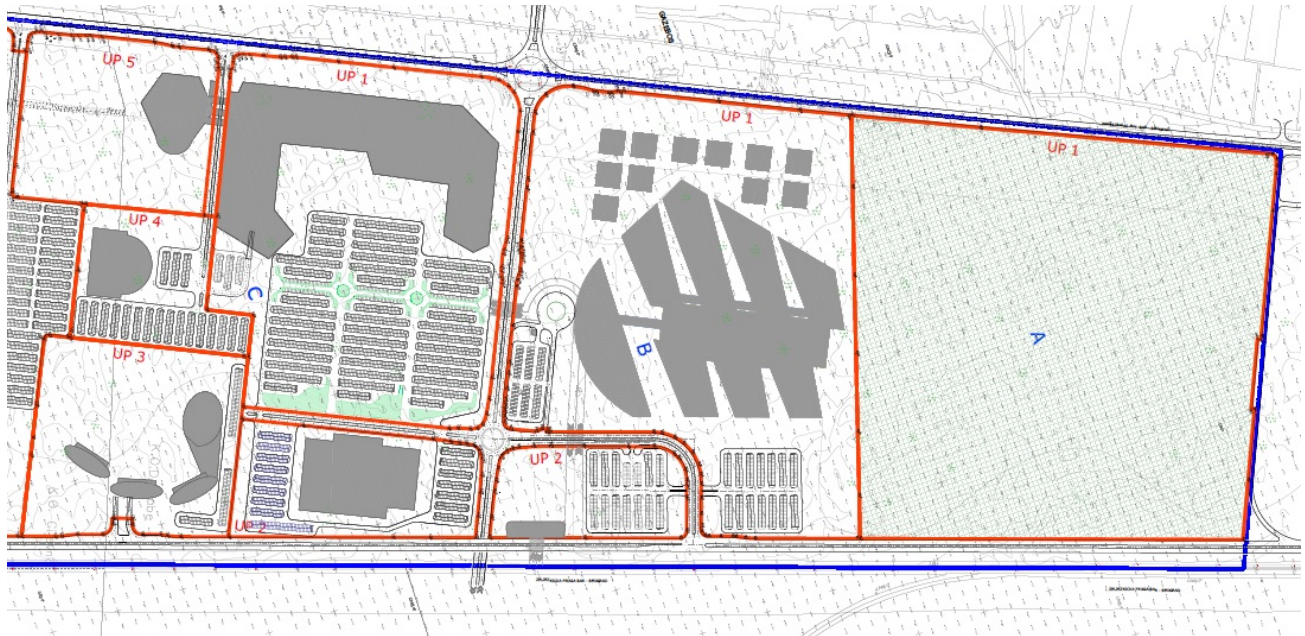
SAOBRAĆAJNA POVEZANOST LOKACIJE

Saobraćajna povezanost lokacija je veoma dobra, jer se zemljište nalazi na magistralnom putu Bar-Podgorica-Bijelo Polje, u blizini Aerodroma Podgorica i graniči se sa kolosjekom pruge Beograd-Bar. Udaljenost od Grada Podgorice je do 5 kilometara. Takođe blizina Luke Bar koja se nalazi na 40-ak kilometara od lokacije značajno doprinosi njenoj atraktivnosti. Pomenute činjenice govore o kvalitetnoj saobraćajnoj povezanosti lokacije, što predstavlja preduslov dobro osmišljenih biznis zona i odabira njenih lokacija.

PRIKAZ ZELENIH I ZAJEDNIČKIH POVRŠINA

Zelene i zajedničke površine u okviru Biznis zona su određene planskim dokumentima za ova područja. Tako, u okviru DUP-a "Industrijska zona A" planirana „zelena zona“ u površini od 348229 m², ukupna površina planiranih zelenih površina u okviru DUP-a "Servisno-skladišna zona sa ranžirnom stanicom" iznosi 350039m², u okviru DUP-a "Agroindustrijske zona" je planirana zelena površina u iznosu od 26697 m², u okviru DUP-a "Industrijska zona KAP-a" planirane zelene površine iznose 821937m², u okviru DUP-a "Servisno skladišna zona" zelene površine iznose 164496m² dok u okviru DUP-a "Konik-Stari Aerodrom III" javne zelene površine planirane su na 786308 m².

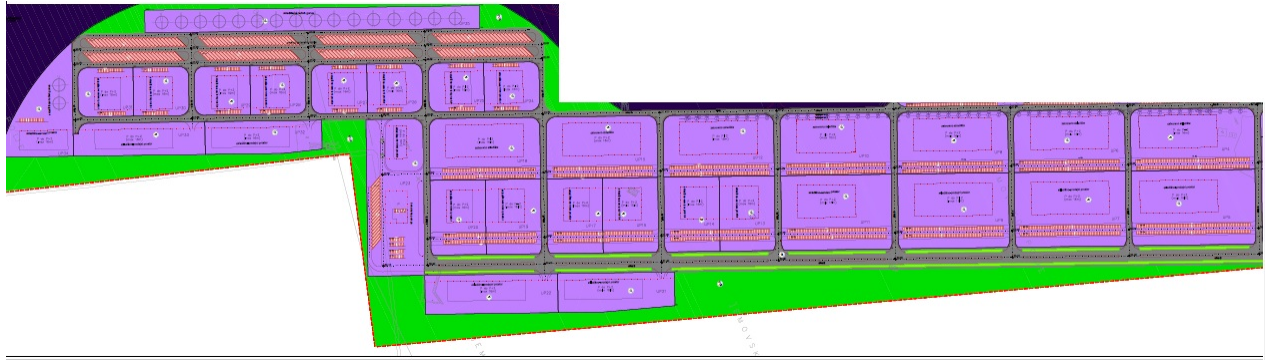
ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONA PODGORICA 1-5 U ZAHVATU DUP-A "INDUSTRIJSKA ZONA A":



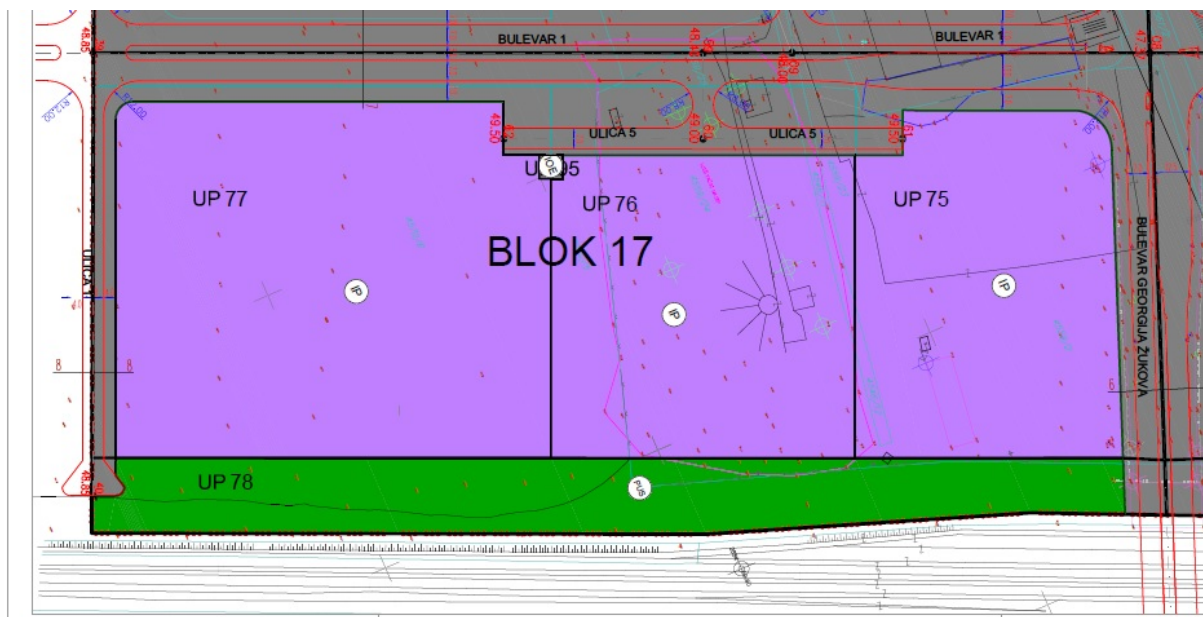
ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONE PODGORICA 6 U ZAHVATU DUP-A "INDUSTRIJSKA ZONA KAP-A":



ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONE PODGORICA 7 U ZAHVATU DUP-A “SERVISNO-SKLADIŠNA ZONA SA RANŽIRNOM STANICOM”:



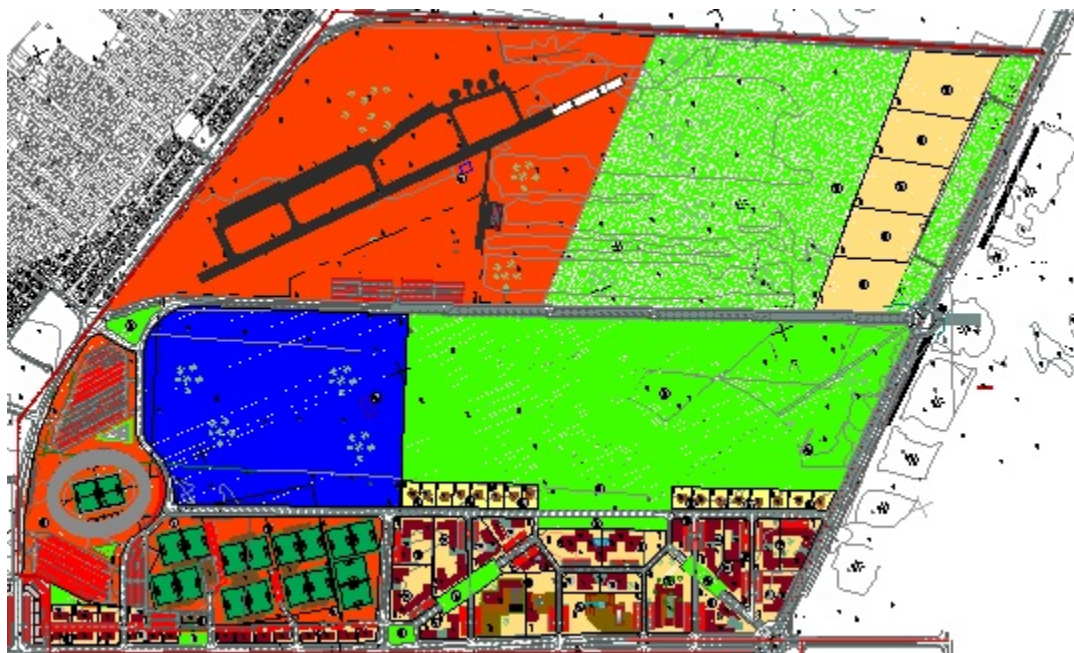
ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONE PODGORICA 7 U ZAHVATU DUP-A “SERVISNO-SKLADIŠNA ZONA”:



ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONE PODGORICA 8 U ZAHVATU DUP-A „AGROINDUSTRIJSKA ZONA”:



ZELENE I ZAJEDNIČKE POVRŠINE U SKLOPU BIZNIS ZONE PODGORICA 9 I 10 U ZAHVATU DUP-A "KONIK- STARI AERODROM III":



SLOBODNE POVRŠINE I NJIHOVE NAMJENE

Slobodne površine biznis zona će se realizovati u skladu sa djelatnostima odnosno namjenama definisanim detaljnim urbanističkim planovima.

Takođe, važno je i ostaviti mogućnost uspostave širokog spektra djelatnosti koje se žele afirmisati, ali i voditi računa o strateškim prioritetima grada i države. Djelatnosti koje mogu biti podržane u biznis zoni su:

- poljoprivreda - agroindustrija (mala agroprivreda i trgovina, prerada mlijeka i mlječnih proizvoda, mlinsko-pekarska industrija, prerada voća i povrća, proizvodnja bezalkoholnih pića, proizvodnja gotovih jela, proizvodnja mesa i mesnih proizvoda), hladnjače;
- prerađivačka industrija (prehrambena, tekstilna, industrija kože i obuće, grafička industrija, mašinska industrija);
- drvena industrija;
- skladištenje;
- informisanje i komunikacije;
- stručne, naučne i tehničke djelatnosti;
- magacini otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog tipa;
- radni pogoni prerade, dorade, pakovanja i ekspedicije;
- izložbeno-prodajni saloni;
- robno-distributivni centri;
- uslužne djelatnosti;
- rezervna zona industrije i skladištenja;
- ostala industrija i skladištenje;
- objekti i mreže infrastrukture;
- saobraćajne površine
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);

- expo centar; centralnih djelatnosti; mješovita namjena; sporta i rekreacije; ugostiteljski sadržaj - smještajni objekti;
- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, rafinerije, flotacije, topionice, željezare, asfaltne i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva i sl;
- servisne zone; slobodne zone i skladišta; ranžima stanica sa robnom stanicom; skladišno-servisni objekti; zatvorena skladišta; poslovni objekti u funkciji carinskih skladišta;
- komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe.

ZAKLJUČNE OCJENE

Na osnovu gore navedenih informacija, jasno su prikazani postojeći i planirani prikazi. Sprovedene analize su pokazale da su koristi od biznis zone mnogostruke, kako za korisnike biznis zone tako i za državu i Glavni grad Podgorica.

Koristi za državu i Glavni grad:

- 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.

Koristi 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,
- 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.³

Razvoj biznis zona će u potpunosti biti usklađen sa planskim dokumentima u čijem su zahvatima iste.

Broj: 02-016/20-627

Podgorica, 30. jula 2020. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

**PREDSJEDNIK,
dr Đorđe Suhih**

³ "Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori", Vlada Crne Gore, Ministarstvo ekonomije, Podgorica, 2015, str. 5

SADRŽAJ

UVOD	3
POJAM BIZNIS ZONE.....	4
CILJ FORMIRANJA BIZNIS ZONA	4
ZEMLJIŠTE BIZNIS ZONA U GLAVNOM GRADU-PODGORICA.....	5
INFRASTRUKTURA U OKVIRU BIZNIS ZONA.....	6
SAOBRAĆAJNA POVEZANOST LOKACIJE	9
PRIKAZ ZELENIH I ZAJEDNIČKIH POVRŠINA	9
SLOBODNE POVRŠINE I NJIHOVE NAMJENE	14
ZAKLJUČNE OCJENE	16