



OPŠTINA BIJELO POLJE

RAZVOJNI PLAN

Biznis zona „NEDAKUSI“

Januar, 2016

Sadržaj :

Opšte informacije o Opštini Bijelo Polje.....	2
Opis lokacije biznis zone „Nedakusi”	4
Opšti podaci o lokaciji.....	7
Informacija o pojedinačnim objektima.....	8
Infrastruktura.....	10
Biznis zona “Nedakusi” - Namjena površina prema DUP-u u industrijskoj zoni.....	12

Opšte informacije o Opštini Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje se nalazi na sjeveru Crne Gore, između 42°55' i 43°10' sjeverne geografske širine i 19°30' i 20°05' istočne geografske dužine. Prostire se na 924 km², pokrivajući 6,7% teritorije Crne Gore, što je čini četvrtom opštinom po površini u Crnoj Gori.

Graniči se sa crnogorskim opštinama Pljevlja, Mojkovac i Berane i opštinama Srbije: Prijepolje i Sjenica.

Bjelopoljska opština pripada brdsko – planinskom dijelu sjeverne Crne Gore, okružena visokim planinama. Nalazi se između planina Bjelasice, Lise i Pešterske visoravni. Cijela teritorija Opštine nalazi se na nadmorskoj visini iznad 500 metara. Ispresijecana je brojnim dolinama rijeka, prije svega, Lima i njegovim lijevim (Lješnica, Brzava, Ljubovidja, Lipnica, i desnim pritokama (Goduška rijeka, Ivanjska rijeka, bjelopoljska Bistrica)), koje mu daju posebnu reljefnu fizionomiju.

Područje Opštine pripada brdsko-planinskom području sjeverne Crne Gore. Oko 95% njene teritorije nalazi se iznad 650 m nadmorske visine. Središnjim dijelom, uz rijeku Lim, prostire se dolina dužine 12 km i širine 3 km, čija je najniža nadmorska visina 531m. Gradsko jezgro Opštine nalazi se na dvije terase, nadmorske visine 575 i 620 m. Okolne planine, Bjelasica sa najvišim vrhom Crna Glava (2.137 m), Lisa (1.509 m) i Stožer (1.576 m), čine reljef Opštine veoma zanimljivim.

Najznačajniji hidrografski potencijal u Bijelom Polju je rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče srednjim tokom, dužine 40 km, sa prosječnim proticajem 70,2 m³/sek. Najveće pritoke Lima su Ljubovidja dužine 35 km i Bjelopoljska Bistrica dužine 23 km. Od manjih pritoka, na urbanom području, najznačajnije su: Lješnica, Lipnica, Sljepašnica i Boljanska rijeka. Mineralni i termalni izvori su registrovani u Nedakusima, u dolini rijeke Sljepašnice, u gornjim Nedakusima, Rajkovićima, Dobrom Dolu, Dubravi, Papama i Bučju. Iako male izdašnosti, značajniji izvor nalazi se u Čeoču sa 0,1 lit/sec, koji je kaptiran za industrijsku preradu u fabrici „Rada“. Pored mineralnih, u Nedakusima su registrovani i značajni termalni izvori.

Opština ima umjereno kontinentalnu klimu sa jasno izraženim godišnjim dobima, pri čemu je jesen toplija od proljeća, što pogoduje sazrijevanju biljnih kultura. Bjelopoljska kotlina je okružena planinskim masivima koji utiču na klimu, pojavu temperaturnih razlika, tišine, atmosferske padavine i magle u jesenjim, zimskim i proljećnim mjesecima. Prosječna temperatura u proljeće je 8,7°C, u toku ljetnji mjeseci 16,9°C, na jesen 9,4°C i u zimskom period 0,1°C.

Prema popisu iz 2011. godine, ukupan broj stanovnika na teritoriji opštine Bijelo Polje iznosi 46.051, što čini 7,43%% ukupne crnogorske populacije. Gustina naseljenosti je 49,8 stanovnika/km², što je znatno manje od crnogorskog prosjeka a, istovremeno, dva puta više od prosječne naseljenosti sjevernog regiona.

Opština Bijelo Polje je Opština sa nivoom razvijenosti između 50% i 75% nacionalnog prosjeka (izvor: Strategija regionalnog razvoja). Budžetska potrošnja po glavi stanovnika iznosi 62,4 % prosječne budžetske potrošnje svih opština u Crnoj Gori a 92,8 % prosječne budžetske potrošnje po glavi stanovnika opština sjevernog regiona (izvor: završni računi opština za 2010. godinu i popis stanovništva domaćinstava i stanova u 2011. godini). Geografski položaj Bijelog Polja, prirodni resursi, demografska struktura i saobraćajna povezanost sa okruženjem u najvećoj mjeri opredijelili su ekonomski razvoj Opštine.



Opis lokacije biznis zone “Nedakusi”

Biznis zona “Nedakusi” nalazi se u industrijskoj zoni Opštine Bijelo Polje sa velikim potencijalom za razvoj u okviru djelatnosti: Poljoprivrede, šumarstva i ribarstva; prerađivačke industrije; saobraćaja i skladištenja; informisanja i komunikacije; stručne, naučne i tehničke djelatnosti. Dobro je opremljena u pogledu poslovne infrastrukture što je čini jako pogodnom za buduće investitore. Ukupna površina biznis zone iznosi oko 101 ha.

Što se tiče drumske kao i željezničke infrastrukture odlično je povezana sa ostalim saobraćajnicama. Kroz nju prolazi magistralni put M-21 Beograd-Bar, povezana je sa gradskom obilaznicom a u okviru nje postoji i autobuska stanica. Željeznička pruga Beograd-Bar takođe prolazi pored biznis zone “Nedakusi” a takođe postoji i željeznički pretovarni centar. Jedan od razloga ovako dobre saobraćajne povezanosti jeste i činjenica da je nekada na ovoj površini postojala jaka proizvođačka industrija, koja je danas djelimično u funkciji.

U biznis zoni postoji veoma atraktivan **mikro lokalitet “Vunko”**, ukupne površine od 106.000 m². U okviru “Vunka” 32.000 m² prostora je pokriveno halama (9 hala i 2 upravne zgrade), dok je ostalih 74.000 m² slobodnog zemljišta pogodno za industriju i proizvodnju u skladu sa planskom dokumentacijom.

U pogledu ostale poslovne infrastrukture na prostoru biznis zone postoje dvije trafostanice jačine po 2 MW, voda, kanalizacija, javna rasvjeta, telekomunikacije. U okruženju biznis zone “Nedakusi” na 6 km nalaze se banke, tehnološki i proizvodni park mesne i pekarske industrije, kao i betonska i tekstilna industrija. U okviru zone postoje trgovinski biznis centri.

Subvencije za zapošljavanje može da koristi svako pravno lice i preduzetnik koji u Biznis zoni “Nedakusi” zaposli lica u djelatnostima utvrđenim u skladu sa: “Odlukom o djelatnostima za koje se mogu koristiti subvencije za zapošljavanje u biznis zonama” koju je Vlada Crne Gore donijela 26.07.2012 god.

- Razvoj biznis zone "Nedakusi" će pored navedenog biti omogućen davanjem sledećih finansijskih olakšica Privrednim društvima i preduzetnicima shodno lokalnoj „Odluci o olakšicama za privredna društva i preduzetnike koji posluju u okviru biznis zona „Nedakusi,“ „Cerovo,“ „Vraneška dolina,“ i „Bistrička dolina“ (Sl. CG - Opštinski propisi br. 28/15) :

1. Oslobađanje od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
2. Oslobađanje od plaćanja naknade za korišćenje opštinskih puteva,
3. Oslobađanje od plaćanja prireza na porez na dohodak fizičkih lica,
4. Oslobađanje od plaćanja poreza na nepokretnosti iznad 0.1 % od tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Olakšicu pod gore navedenom alinejom 1 Investitor (privredno društvo i preduzetnik) ostvaruje u iznosu do **7.000,00** eura po jednom novozaposlenom radniku, odnosno novootvorenom radnom mjestu, a može se koristiti samo ako se investiranjem povećava broj zaposlenih za 5 i više radnika. Olakšice iz alineja 2, 3 i 4 odnose se i na postojeća privredna društva i preduzetnike na području opštine Bijelo Polje za proširenje privredne djelatnosti, a mogu se koristiti samo ako se proširenjem povećava broj zaposlenih za 5 i više radnika i važe za period od 3(tri) godine.

Korisnik olakšica je dužan da, prije dobijanja olakšica predviđenih Ugovorom potpisanim sa Opštinom Bijelo Polje, priloži kao sredstvo obezbjeđenja, radi obezbjeđenja ispunjenja ugovornih obaveza korisnika olakšica upis založnog prava hipoteke u korist Opštine Bijelo Polje kod nadležne Uprave za nekretnine, na nepokretnost čija vrijednost mora biti u iznosu ukupno odobrenih, kvantitativno izraženih olakšica.

Privredna društva i preduzetnici, radi ostvarivanja gore navedenih finansijskih olakšica ove odluke moraju u radni odnos primiti **nezaposlena lica** sa evidencije Biroa rada. Privredna društva i preduzetnici u skladu sa lokalnom Odlukom o olakšicama dobiće

građevinsku dozvolu od nadležnog organa u roku od 15 dana od dana podnošenja kompletne dokumentacije uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Privredna društva i preduzetnici u skladu sa lokalnom Odlukom o olakšicama, dužni su zaposliti određeni broj radnika u roku od 60 dana od dana pravosnažnosti upotrebne dozvole.

Za ostvarivanje finansijskih olakšica moraju biti ispunjeni sledeći ulovi:

- da protiv investitora nije pokrenut stečajni postupak, odnosno nijesu stečeni uslovi za pokretanje stečajnog postupka;
- da Investitor nema neizmirenih obaveza prema **Opštini Bijelo Polje** ;

Svi privredni subjekti shodno “Odluci o djelatnostima za koje se mogu koristiti subvencije za zapošljavanje u biznis zonama” koji planiraju graditi objekte dužni su obezbijediti saglasnost nadležnog organa lokalne samouprave o uticaju na životnu sredinu, a shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (sl. list RCG br. 080/05, sl. list CG, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13) i Uredbe o projektima za koje je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja.

Što se tiče imovinskih odnosa, cjelokupna imovina biznis zone “Nedakusi” je u vlasništvu privrednih subjekata i fizičkih lica. Postoji intencija da kompletna imovina preduzeća “Vunko” koje je u stečaju, bude vlasništvo države CG ili lokalne samouprave Bijelo Polje, sa mogućnošću proglašenja biznis zonom od strateškog interesa za Crnu Goru.

OPŠTI PODACI O LOKACIJI

Katastarska parcela	Povšina m²	Namjena zemljišta	List nepokretnosti
„Vunko“	102554		
8/41	92510	Zemljišta uz privredne zgradu	3595 KO Bijelo Polje
5	10044	Zemljište uz privrednu zgradu	397 KO Bijelo Polje
„Inkom“	49707		
90/04	49707	Zemljište uz privrednu zgradu	534 KO Nedakusi
„Siti Park“	39298		
91/1, 91/5	39298	Zemljište uz privrednu zgradu	837 KO Nedakusi
„Polipak“	11650		
82/101	9797	Zemljište uz privrednu zgradu	770 KO Bijelo Polje
87	1357		
88	496		
„PKB ZELENICA“ H.NOVI	9325		
18/1	8525	Zemljište uz privrednu zgradu	370 KO Bijelo Polje
19/2	800		
„Eko Meduza“	270843		
Od 82/5-82/44	38991	Njiva	83 KO Nedakusi
77/100	72926	Njiva	83 KO Nedakusi
74/1	77515	Njiva	83 KO Nedakusi
84/100	2387	Pašnjak	83 KO Nedakusi
75	693	Livada	83 KO Nedakusi
80/100	776	Voćnjak	83 KO Nedakusi
85	1155	Voćnjak	83 KO Nedakusi
79/100	9709	Njiva	83 KO Nedakusi
1088/1	5251	Njiva	83 KO Nedakusi
1089/2	54517	Njiva	617 KO Nedakusi
90/100	6923	Njiva	819 KO Nedakusi
„Lenka“	32207		
4/1	7836	Njiva	392 KO Nedakusi
4/2	11180	Njiva	392 KO Nedakusi

4/3	6770	Njiva	392 KO Nedakusi
4/4	3391	Njiva	392 KO Nedakusi
4/5	3030	Njiva	392 KO Nedakusi

INFORMACIJA

O POJEDINAČNIM OBJEKTIMA

Rb.	Katastarska parcela	Naziv ili namjena objekta	Godina izrade	Površina	Dimenzija mxm	Visina po jednom spratu	Broj spratova	Nosivost poda
1.	8/1 i 5	„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	4130	70x59	5m	P	Neograničena
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	2312	68x34	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1716	66x26	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1596	114x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1500	125x12	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1456	56x25	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1400	70x20	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1242	69x18	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	1200	60x20	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	966	69x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	840	42x20	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	840	56x15	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	784	56x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	715	55x13	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	648	36x18	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	612	36x17	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	612	36x17	5m	P	

		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	576	32x18	5m	P	Neograničena
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	504	28x18	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	462	33x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	442	34x13	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	378	27x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	369	41x9	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	342	19x18	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	324	18x18	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	252	18x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	247	19x13	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	216	18x12	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	210	15x14	5m	P	
	8/1 i 5	„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	196	14x14	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	184	23x8	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	108	18x6	5m	P	
		„Vunko“ Proizvodni prostor	1962	108	12x9	5m	P	
		“Vunko “ Pomoćni prostor		5567				
				34764				
	91/1 91/5	„Inkom“ 1. Proizvodna hala 2. Proizvodna hala 3. Proizvodna hala		10600 4800 4800 1000	80x60 80x60 80x12	8m 8m 8m	P P P	Neograničena
	90/04	“Siti Park“ 1. Prodajni prostor		11200 11200	160x70	5; 8 m	P	Neogranična
	87	“Polipak“ 1. Proizvodna hala 2. Proizvodna hala 3. Proizvodna hala		6777 4410 1638 729	105x42 42x39 27x27	13,5 8 8	P P P	Neograničena
		PKB ZELENKA H.NOVI		5400				
	18/1	1. Proizvodna hala	1947	1800	60x30	5m	P	Neograničena
	18/1	2. Proizvodna hala	1947	1800	60x30	5m	P+1	20 t
	18/1	3. Proizvodna hala	1947	1800	60x30	5m	P+2	20 t

INFRASTRUKTURA

Električna energija	Postoji	Ukupno instalirana snaga (8 + 4) MWA	Visok napon KV 35/10	Srednji napon KV	Nizak napon V DTS 10/04 89 kom.	Ukoliko električne energije nema na lokaciji, koliko je udaljena najbliža priključna stanica. Najdalje 1 km od Doo Imperijala
Voda	Voda za piće	Ukoliko postoji industrijska voda pritisak				
Postojeća infrastruktura	Da	6 bara				
Vazduh pod pritiskom	Postoji Pritisak (bar)					
Postojeća infrastruktura						
Priljučak za gas	Postoji	Pritisak (bar)	Ukoliko gasa nema na lokaciji, kolika je udaljena najbliža priključna stanica			
Postojeća infrastruktura	Ne	-	-	-	-	
Grijanje	Postoji	Tip grijanja i opis				
Postojeća	Ne	-				

infrastruktua						
Internet priključak	Postoji	Tip veze i ukupna brzina				
Postojeća infrastruktura	92 %	ADSL 10 mbt/sek				
Ostala infrastruktura						
Telefon	Postoji					
Eksterne saobraćajnice	Postoji					
Drugo						

BIZNIS ZONA "NEDAKUSI"

NAMJENA POVRŠINA PREMA DUP-u – INDUSTRIJSKA ZONA

Komercijalni sadržaji :

K9 (P=1032 m²)

K8 (P=1473 m² + 2079 m²)

K7 (P= 7045 m²)

K10 (P=2875 m² + 1199 m² +6510 m² 1919 m²+ 6025 m²)

K6 (P=3848 m²)

K5 (P=3217 m²)

K4 (P=2143 m²)

K3 (P=3297 m²)

K2 (P=3669 m²)

Ukupno :

P = 46331 m²

Indusrtija :

I9 (P=10367 m²)

I8 (P=4827 m²)

I7 (P= 26428 m²)

I6 (P= 6298 m² + 11357 m² + 9287 m² + 10530 m² + 30030 m² + 21300 m²)

I5 (P= 109990 m² + 17182 m²)

I4 (P= 49859 m² + 20119 m²)
I3 (P= 88920 m² + 21 390 m²)
I2 (P= 34 584 m²)
I1 (P= 27 346 m²)

Ukupno :

P = 499 814 m²

Mala privreda :

MP12 (P=11941 m² + 11464 m²)
MP11 (P=3835 m²)
MP10 (P=65550 m² + 75 445 m²)
MP9 (P=58566 m² + 72 024 m²)
MP8 (P=10311 m²)
MP7 (P= 13156 m²)
MP6 (P= 12226 m²)
MP5 (P= 12469 m²)
MP4 (P= 28747 m² + 20969 m² + 9046 m²)
MP3 (P= 15457 m²)
MP2 (15424 m²)
MP1 (14397 m²)

Ukupno :

MP = 451 027 m²

Individualno stanovanje :

C16 (P=1701 m²)

C15 (P=2509 m²)

C17 (P=3011 m²)

Ukupno :

C = 7221 m²

Zaštitno zelenilo

P= 7284 m² + 2466 m² + 3796 m²

Ukupno :

P = 13 546 m²

UKUPNO :

K + I + MP + C + Z = 1 017 939 m² (101,7939.00 ha)

*Naziv planskog dokumenta: Prostorno urbanistički plan opštine Bijelo Polje i DUP Industrijske zone i područje terminala.