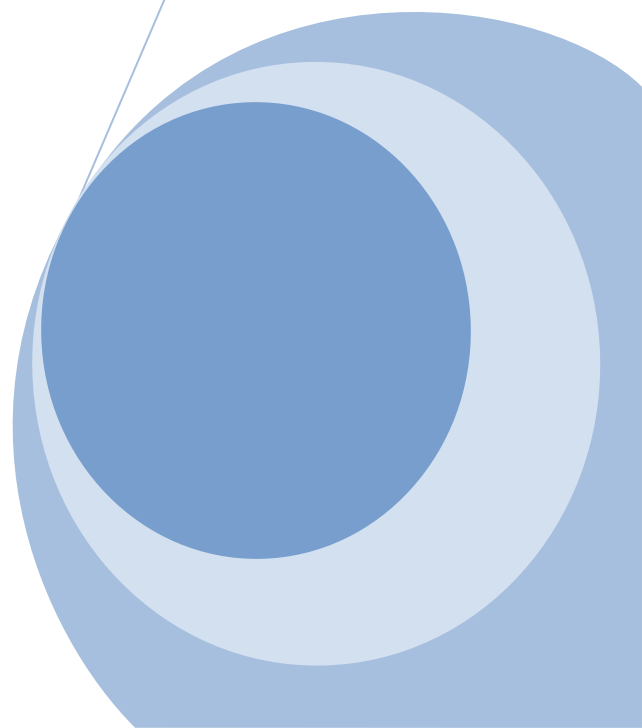
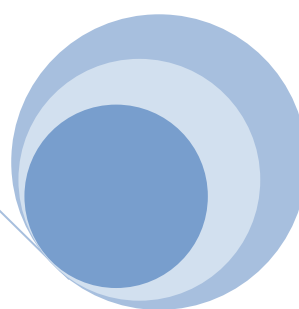
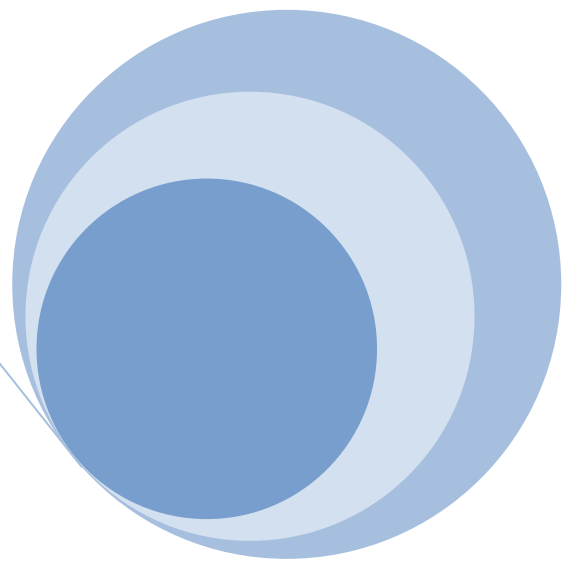


**POSLOVNE ZONE
GRAD ZENICA**



SADRŽAJ:

- sadržaj	2
- razmještaj radnih – privrednih zona	3
- I Sjeverna privredna zona	4-7
- II Južna privredna zona	8-9
- III Jugoistočna privredna zona	10-11
- IV Vangradsko područje	12-13

RAZMJETAJ RADNIH - PRIVREDNIH ZONA

Za gradsko područje u toku 1983.godine usvojen je Urbanistički plan grada Zenica, u kojem je definisana organizacija gradskog područja sa namjenom površina.

U navedenom planskom dokumentu (koji je u fazi revizije) prezentirani su i ciljevi budućeg razvoja grada, a jedan od ciljeva je i obezbjeđenje što povoljnijih uslova za lociranje novih privrednih kapaciteta, kako u odnosu na tehnološke uslove, tako i u odnosu na njihovo racionalnije uklapanje u urbanu strukturu grada.

Za razvoj privrede Urbanističkim planom planirane su tri zone (sa podzonama) unutar gradskog područja:

- **Sjeverna privredna zona** u kojoj su locirane podzone:

Željezara, Šljivik, Kanal, Brist i Podbrežje

- **Južna privredna zona** u kojoj su locirane podzone:

Raspotočje i Bilmišće

- **Jugoistočna privredna zona:**

Drivuša sa lociranim kompleksom metalne industrije, dok je preostalo područje planirano za razvoj privrede.

Navedene zone su u periodu nakon donošenja Urbanističkog plana skoro u potpunosti izgrađene, osim Jugoistočne zone – Drivuša, kao i područja Brist i Podbrežje, zbog toga što je zemljište na ovim lokalitetima uglavnom u privatnom vlasništvu sa usitnjenom parcelacijom, što predstavlja problem prilikom eksproprijacije zemljišta, odnosno privođenju zemljišta planiranoj namjeni.

Također je na području Bilmišća, nakon 1995.godine znatno povećana stambena izgradnja, te se planirana namjena može realizirati samo djelimično.

Iz tih razloga se pristupilo reviziji ovoga planskog dokumenta, te će novi planski dokument dati pravo stanje i viziju budućeg razvoja privrednih i drugih zona u gradu Zenica.

I/ SJEVERNA PRIVREDNA ZONA

- RADNA ZONA "ZENICA I"
- RADNA ZONA "KANAL"
- RADNA ZONA "ŠLJIVIK"

INDUSTRIJSKO/ POSLOVNA ZONA "ZENICA I" - OPĆI PODACI

Lokacija	Poslovna zona Zenica I - Zenica
Tip zone	Smeđa
Vrsta zone po namjeni	proizvodno-poslovna
Način upravljanja zonom	Grad Zenica
Vlasništvo nad zonom	Mješovito
Površina zone	33,10 ha
Broj slobodnih parcela (njihova površina)	8 ha
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Da
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Da
Plin	Da
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Prema Urbanističkom planu grada Zenice ovo područje spada u radne površine, za koji je urađeno urbanističko rješenje «Radna zona Zenica I» (usvojeno na Vijeću općine Zenica na šestoj sjednici, održanoj 29.aprila 2005.god.), prema kojem je ovaj prostor opredjeljen za razvoj privrede, tj. razvoj srednjih i malih preduzeća.

Zona se naslanja na postojeću industrijsku zonu Željezare.

Unutar Zone kao jedinstvene prostorne i organizacione cjeline planirane su:

- Industrijska zona – prostorno najveći sadržaj Zone, koji predstavlja prostor u kojem će se obavljati različite privredne djelatnosti uz poštivanje propisa, osobito u pogledu očuvanja i zaštite okoliša. Poduzetnicima se nudi opremljeno građevinsko zemljište za novu izgradnju ili postojeći objekti, koji se mogu kupiti ili iznajmiti.
- Uređeni radni prostor, kao lokacijska zajednica poslovno organizovanih poduzetnika raznih djelatnosti proizvodnje i usluga iz segmenta malog poduzetništva, pod jedinstvenom upravom Zone
- Poduzetnički inkubator je lokacijska zajednica malih poduzetnika, koji tek počinju poslovati i kojima se uz tehničku, stručno-savjetodavnu i finansijsku pomoć, pod jedinstvenom upravom Zone, omogućuje opstanak i razvoj djelatnosti do trenutka kada budu sposobni dalje poslovati samostalno.

U proteklom periodu gradska uprava je radila na asfaltiranju i izgradnji unutrašnjih saobraćajnica.

Urađene su nove trafostanice.

Radi se na uklanjanju devastiranih objekata i uređenju zemljišta i infrastrukture. Postojeća vodovodna i kanalizaciona infrastruktura zadovoljava potrebe kompanija u Zoni. Prečistač otpadnih voda ne postoji, ali će grad u narednom periodu raditi na njegovoj izgradnji. Grad Zenica održava transportnu infrastrukturu, rasvjetu, a vodovodnu i kanalizacionu mrežu održava JP ViK.

Pored Biznis inkubatora koji je smješten u objektu od 5.000m², u Zoni je formiran i Centar savremenih tehnologija u objektu od 1.500m².

U Zoni preferiraju proizvodne djelatnosti. Investitori su u obavezi gradskoj upravi predložiti svoju poslovnu ideju, što predstavlja prvi korak u procesu ulaska neke firme u Zonu. Nakon toga slijedi proces objave javne licitacije za prodaju zemljišta radi građenja.

U industrijskoj zoni postoji još slobodnih parcela, površine cca 8 ha, na koje bi se zainteresirani investitori mogli smjestiti.

POSLOVNA ZONA "KANAL" - OPĆI PODACI

Lokacija	Kanal, Zenica
Tip zone	Smeđa
Vrsta zone po namjeni	zona skladišta, transporta i trgovine
Način upravljanja zonom	nije definisano
Vlasništvo nad zonom (javno, privatno, mješovito)	Privatno
Površina zone	10,25 ha
Broj slobodnih parcela	nema
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Da
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Da
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Privredna zona Kanal nalazi se u obuhvatu RP "Kanal" (faza nacrt), čija je ukupna površina 35,94 ha. Zona namjenjena poslovnim kompleksima sa funkcijama skladištenja, trgovine i sl. smještena je na jugo-zapadnoj strani obuhvata RP "Kanal" i zauzima površinu od 10,25 ha.

Na njoj su prije rata egzistirali poslovni kompleksi GP "Bosna", "Feroelektro", ZPP, "Mljekara", koji su poslije rata uglavnom privatizirani.

Osnovna djelatnost poslovnih kompleksa je skladištenje, transport i trgovina.

Broj i veličina poslovnih kompleksa ovisiće o trenutnoj potrebi (zakonu tržišta).

Pristup pojedinim kompleksima omogućen je sa primarne saobraćajnice Kanal, koja se dalje veže na gradski i vangradski saobraćaj.

Parcele u ovoj Zoni su uglavnom izgrađene, tako da postoji mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i promjene namjene postojećih objekata.

POSLOVNA ZONA "ŠLJIVIK" - OPĆI PODACI

Lokacija	Šljivik, Zenica
Tip zone	Smeđa
Vrsta zone po namjeni	Industrijsko / poslovna
Način upravljanja zonom	nije definisano
Vlasništvo nad zonom (javno, privatno, mješovito)	Privatno
Površina zone	12,85 ha
Broj slobodnih parcela	nema
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Da
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Da
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Za ovo područje urađen je RP "Šljivik", koji je usvojen 3. oktobra 2005.godine i čija je Odluka o usvajanju i Odluka o provođenju objavljena u "Službenim novinama općine Zenica", broj:7/05.

Plan je ukupne površine 29,53ha, od čega sama trgovinsko-poslovna zona obuhvata:

a/ trgovinsko-poslovnu zonu sa skladišnim prostorom površine 6,63ha, koja uključuje skladišni kompleks Željezare sa upravnim objektom i carinskim terminalom ukupne brutto građevinske površine 24.888m².

b/ trgovinsko-poslovnu zonu površine 6,22ha, na kojoj se planira izgradnja 31.058m² brutto razvijene površine poslovnih objekata lociranih u okviru četiri građevinske parcele.

Koeficijent izgrađenosti $K_i=0,31$

Procenat izgrađenosti $Pr=19,33\%$

U ovoj poslovnoj zoni uslovi za kolski i pješački saobraćaj su zadovoljavajući, dok se uslovi za stacionarni saobraćaj moraju poboljšati.

Također treba naglasiti da kroz ovo područje prolazi trasa transevropskog željezničkog pravca – pruga Vrpolje-Sarajevo, kao i industrijski kolosjek, tj.priključni krak željezničke pruge, na prugu Vrpolje-Sarajevo.

Prisustvo industrijskog kolosjeka u ovoj zoni je od velikog značaja obzirom na karakter zone.

U Zoni je izvršena privatizacija parcela.

Parcele u ovoj Zoni su uglavnom izgrađene, tako da postoji mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i promjene namjene postojećih objekata.

III/ JUŽNA PRIVREDNA ZONA

- RADNA ZONA "RASPOTOČJE"

POSLOVNA ZONA "RASPOTOČJE" - OPĆI PODACI

Lokacija	Raspotočje, Zenica
Tip zone	Smeđa
Vrsta zone po namjeni	Industrijska/poduzetničko-zanatska
Način upravljanja zonom	nije definisano
Vlasništvo nad zonom (javno, privatno, mješovito)	Mješovito
Površina zone	22,68 ha
Broj slobodnih parcela (njihova površina)	0,68 ha
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Da
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Da
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Lokalitet poslovne zone "Raspotočje" definiran je Regulacionim planom "Radna zona Raspotočje" – koji je u fazi nacрта.

Prostor obuhvata regulacionog plana ukupne površine 44,34 ha u okviru urbane postavke grada kao cjeline sa svojim karakteristikama u prostornoj osobenosti namjene površina predstavlja zonu za privredni razvoj grada (Južna privredna zona).

U okviru radne zone Raspotočje, pored postojećih radnih kompleksa (koji ovom prostoru daju karakter radne zone) planirani su i novi (zona male privrede).

- Postojeći radni kompleksi su uglavnom u granicama izgrađenih prostora, ukupne površine 21,83 ha.
- Zona male privrede (mala preduzeća) površine 0,68 ha.

Ukupna površina radnih kompleksa iznosi 22,68 ha.

Postojeći radni kompleksi potiču iz prijeratnog perioda, gdje su egzistirala postrojenja DP "Instalacije", DP "Izgradnja-Invest", DP "Impek", "Borac" Travnik, DP "Arel", "Prim", DP "Rudnici srednja Bosna".

Nakon rata izvršena je privatizacija ovih pogona, iz čega je proizašla i promjena namjena.

Parcele u ovoj Zoni su uglavnom izgrađene, tako da postoji mogućnost rekonstrukcije, dogradnje i promjene namjene postojećih objekata.

III/ JUGOISTOČNA PRIVREDNA ZONA

- RADNA ZONA "DRIVUŠA"

POSLOVNA ZONA "DRIVUŠA" - OPĆI PODACI

Lokacija	Drivuša - Zenica
Tip zone	Zelena
Vrsta zone po namjeni	Industrijska/poduzetničko-zanatska
Način upravljanja zonom	nije definisano
Vlasništvo nad zonom (javno, privatno, mješovito)	Privatno
Površina zone	11,25 ha
Broj slobodnih parcela (njihova površina)	11,25 ha
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Ne
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Da
Gas	Ne
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Lokalitet poslovne zone "Drivuša" definiran je Regulacionim planom "Radna zona Drivuša" – koji je u fazi nacрта. Prostor obuhvata regulacionog plana ukupne površine 42 ha u okviru urbane postavke grada kao cjeline sa svojim karakteristikama u prostornoj osobenosti namjene površina predstavlja zonu za privredni razvoj grada (Jugoistočna privredna zona). Sama lokacija Zone je atraktivna u blizini grada Zenica, koja će izgradnjom II faze GGM-a (vangradska dionica) dobiti na značaju obuhvata površinu od 11,25 ha.

Predmetne lokacije definisane su kao prostori za privredni razvoj i prihvatanje različitih djelatnosti. Kako je prostor svojom osnovnom namjenom radna zona bez ograničavajućih faktora u odnosu na djelatnosti, ostavlja se zainteresiranim subjektima da ponude odgovarajuće investicione programe.

Unutar definisanih prostora kao šireg prostornog obuhvata može se izvršiti preparcelacija zavisno od iskazanih potreba, a sve vezano za osnovnu postavku saobraćaja.

Zonu malih i srednjih preduzeća treba posmatrati kao zaokruženu urbanističko-arhitektonsku cjelinu čiji je jedino ograničavajući faktor – koeficijent izgrađenosti ne veći od 1,0.

Zemljište u Zoni je privatno, koje je neizgrađeno i na koje bi se zainteresirani investitori mogli smjestiti.

IV/ VANGRADSKO PODRUČJE

- RADNA ZONA "AGRO-BIZNIS ZONA"

POSLOVNA ZONA "AGRO-BIZNIS ZONA" - OPĆI PODACI

Lokacija	Nemila
Tip zone	Zelena
Vrsta zone po namjeni	Proizvodno-poslovna
Način upravljanja zonom	Grad Zenica-djelimično
Vlasništvo nad zonom	Mješovito
Površina zone	3,4 ha
Broj slobodnih parcela (njihova površina)	3,4 ha
Cijena zemljišta u zoni	KM/m ²
Karakteristike terena	Ravan
Opasnost od poplava, klizišta...	Ne
Transportna infrastruktura u zoni	Da
El. energija	Da
Voda (za piće/tehnološka)	Da
Telefon	Da
Kanalizacija	Ne
Gas	Ne
Mogućnost odlaganja čvrstog otpada	Da

Na osnovu analize lokacije, gradsko vijeće Zenice donijelo je odluku o formiranju ove "Agro-biznis zone".

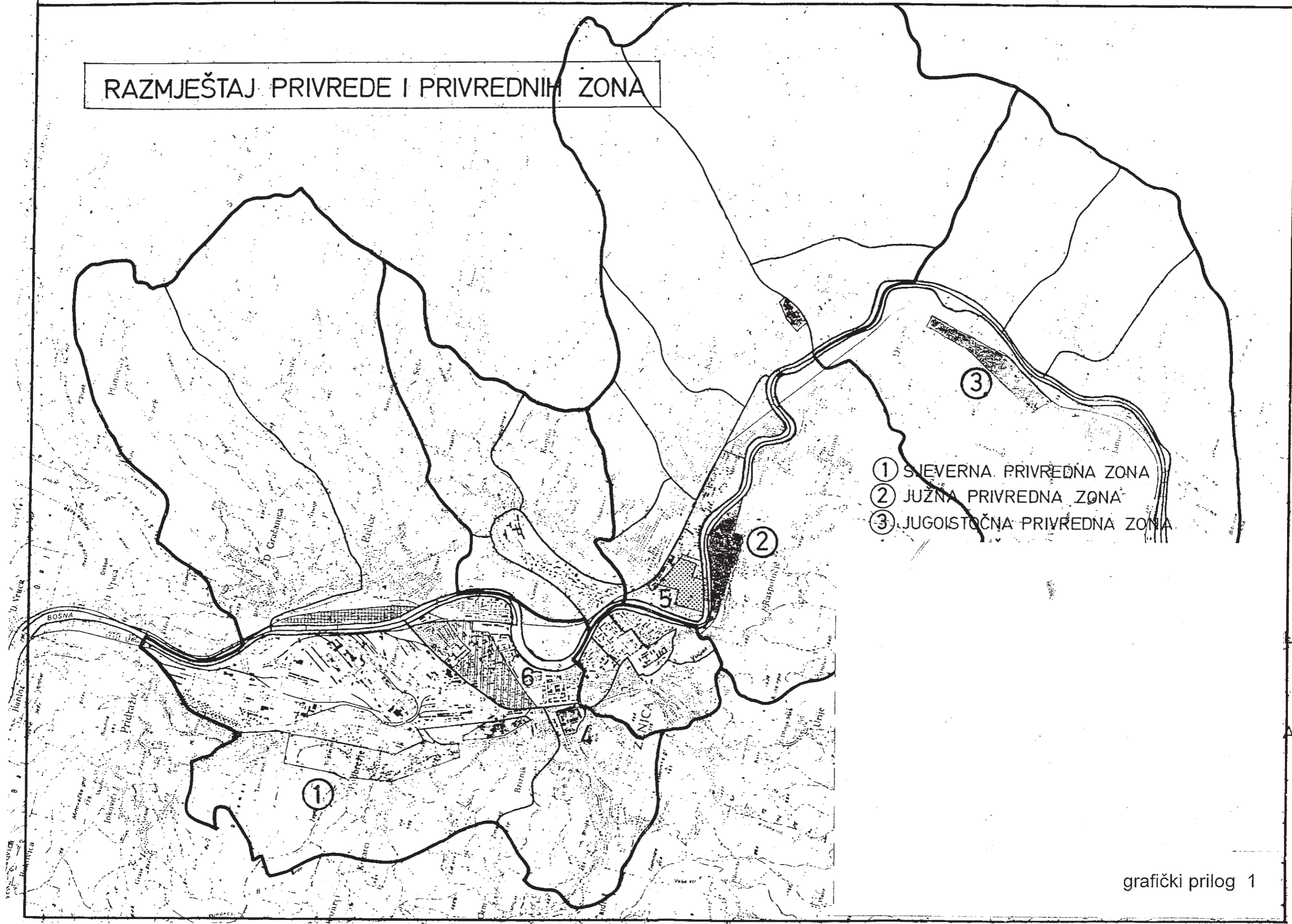
U tom smislu je ova Zona planirana i u Urbanističkom planu Nemila (koji je u završnoj fazi izrade).

Postojeći objekti su u prilično dobrom stanju, ali se mogu ekonomično adaptirati i prilagoditi potrebnoj namjeni.

U Zoni se planira realizacija agro-biznis centra, koji bi podržavao poljoprivredne proizvođače, u smislu institucionalne podrške, nastupa na tržištu, nabavke repromaterijala, edukacije i sl.

Površina Zone koja je u državnoj svojini je 2 ha, dok je u privatnom vlasništvu 1,4 ha.

RAZMJEŠTAJ PRIVREDE I PRIVREDNIH ZONA



- ① SJEVERNA PRIVREDNA ZONA
- ② JUŽNA PRIVREDNA ZONA
- ③ JUGOISTOČNA PRIVREDNA ZONA



Regulacioni plan "Kanal" konceptcija

1:5000





POSTOJEĆI OBJEKTI

-  stambeni
-  stamb. poslovni
-  poslovni
-  pomoćni
-  nadstrešnica
-  T.S.
-  skladište
-  brana (prateći objekti)




PLANIRANE ZONE

-  željeznica i teretni terminal
-  poslovni kompleksi

SAOBRAĆAJ

-  primarna
-  prilazna
-  trotoar
-  parking površine

ZELENILO

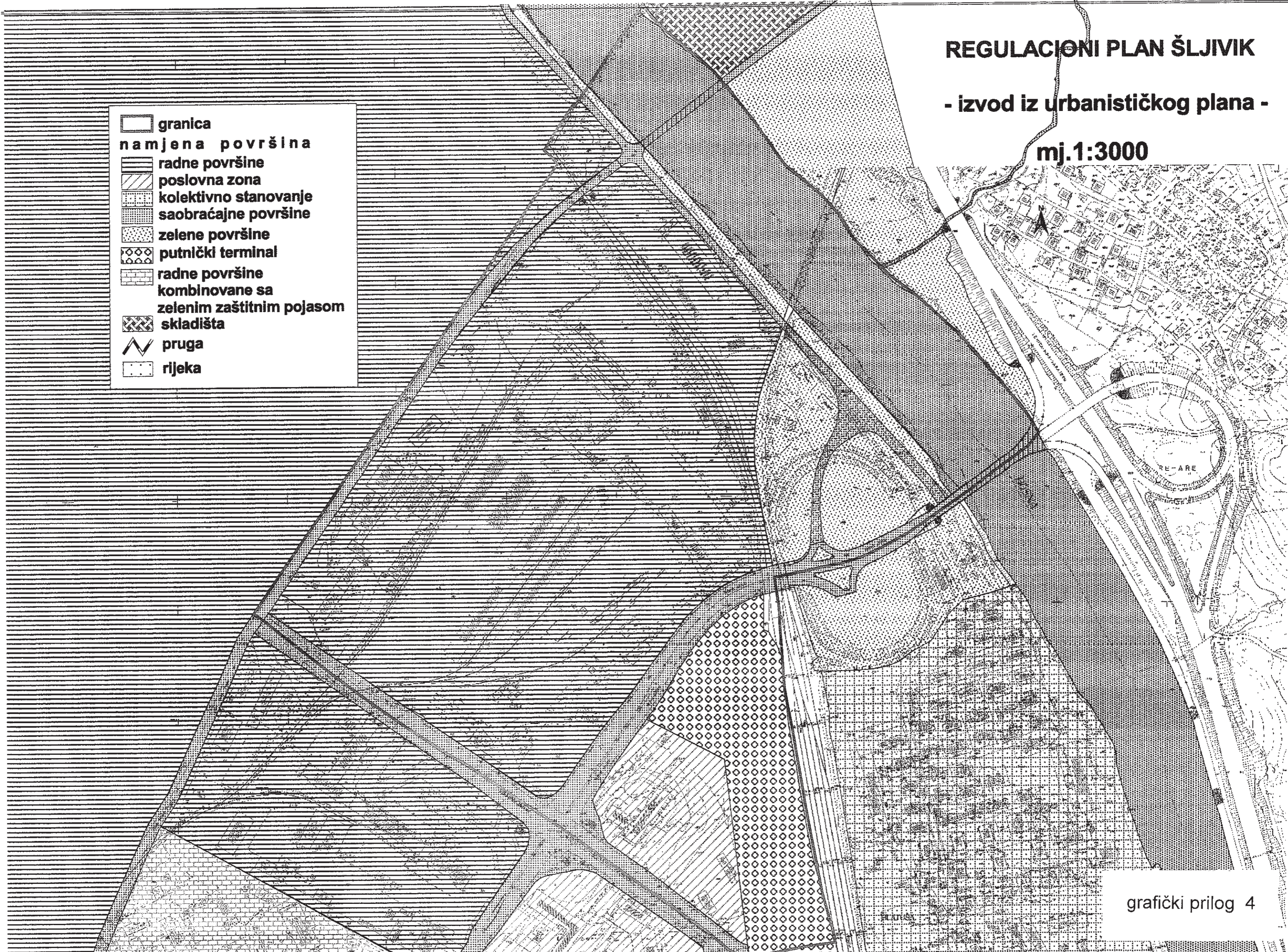
-  stabla
-  zelene površine
-  granica obuhvata

REGULACIONI PLAN ŠLJIVIK

- izvod iz urbanističkog plana -

mj.1:3000

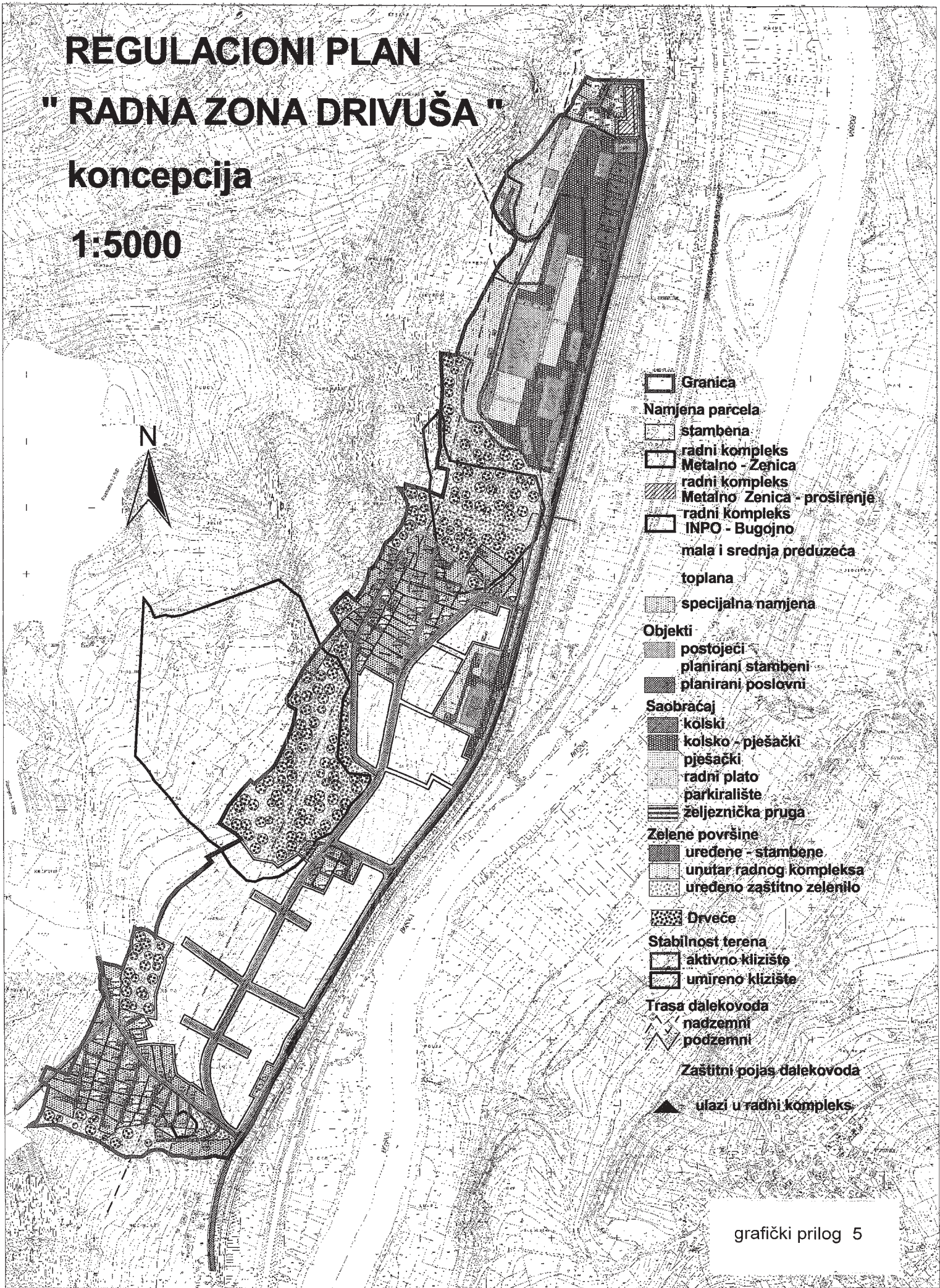
-  granica
- namjena površina**
-  radne površine
-  poslovna zona
-  kolektivno stanovanje
-  saobraćajne površine
-  zelene površine
-  putnički terminal
-  radne površine kombinovane sa zelenim zaštitnim pojasom
-  skladišta
-  pruga
-  rijeka



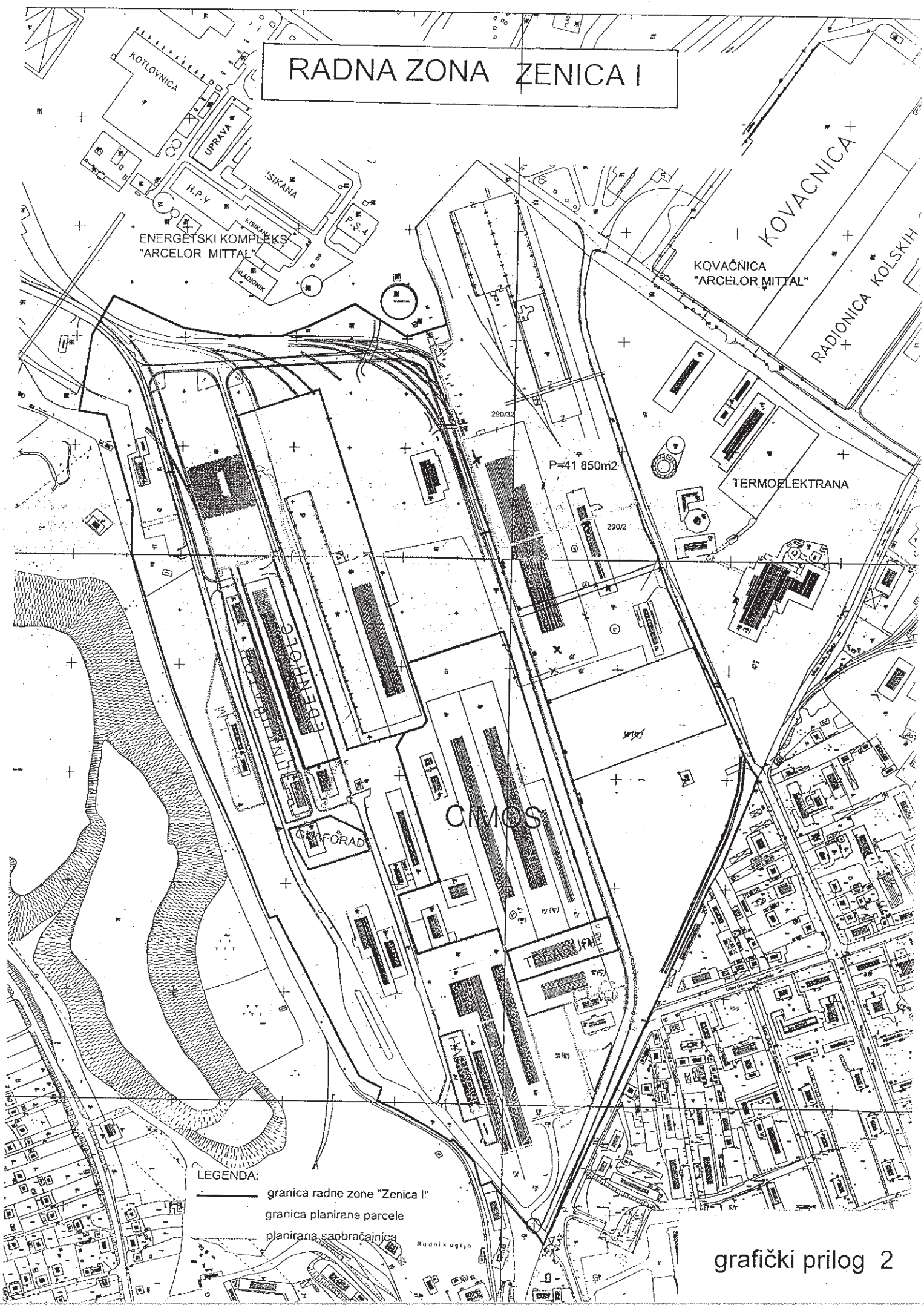
REGULACIONI PLAN " RADNA ZONA DRIVUŠA "

konceptcija

1:5000



RADNA ZONA ZENICA I



- LEGENDA:
- granica radne zone "Zenica I"
 - granica planirane parcele
 - - - planirana saobraćajnica

IZVOD IZ KONCEPCIJE URBANISTIČKOG PLANA "NEMILA"

