

## **Inicijativa 1.**

### **UREĐENJE I DETALJAN PRIKAZ INFORMACIJA O PARCELAMA U INDUSTRIJSKOJ ZONI**

#### **Opšti uslovi koji se odnose na uređenje parcela:**

- **Izrada Regulacionog plana, precizirani urbanistički i građevinski detalji.**

Definisati koje su parcele, a zatim i kako bi se morale urediti parcele, tako da ne budu novo ruglo grada. Potrebno je odrediti što je više moguće urbanističkih i građevinskih detalja. Počev od izgleda ograde i kapije, preko položaja, spratnosti, stila gradnje objekata ali i posvetiti pažnju površini izgrađenosti parcele, površini i poziciji parkinga i ne manje značanju količini zelene površine odnosno ekološkom segmentu okoline (Igor Bek, RIZBA d.o.o.)

**Informacija za PS: prilikom revizije Regulacionog plana za industrijsku zonu,** uzeti u obzir i iskazane potrebe privrednika (informacije će se dobiti kroz anketiranje privrednika, da bi se utvrdili njihovi planovi i potrebe, kao i kroz preliminarni marketing).

- **Izgradnja putne ingrastruktore - potrebno je sistematski izgraditi pristupne puteve svakoj pojedinačnoj parceli i pristup magistralnom putu.**

Kako je Načelnik rekao, već je dogovorio nasipanje dijela industrijske zone sa zemljištem koje će biti obezbjeđeno sa trase auto puta.

- Da li će vlasnici parcela morati da se organizuju samostalno i da rade nasipe, asvaltiranja, ivičnjake, određuju granulaciju, širinu, kvalitet asvalta, vrstu podloge i slično ? Ukoliko se ovo pitanje ne riješi u fazi projektovanja, nova industrijska zona bi mogla izgledati svakako samo ne kao reprezentativna poslovna zona. Neki vlasnici parcela će asfaltirati ispred svoje parcele, drugi neće imati sredstava ili neće htjeti da asfaltiraju zbog inata ili očekivanja da to uradi neko umjesto njih. Sa sličnim situacijama se često susrećete svaki puta kada se stvari ne riješe na vrijeme i ostavi narodu da to sami rješavaju kasnije uz dogovor. (Igor Bek, RIZBA d.o.o.)
- **Izgradnja komunalne infrastrukture – vodovod, kanalizacija, elektronapajanje.**

**Vodosnabdijevanje.** Očekuje se rješavanje tog pitanja zajedno sa rješavanjem vodosnabdijevanja za Štrpce, ali nije definisano kada će se to desiti niti na kojem nivou će biti (da li će opština rješavati samo primarnu ili sekundarnu infrastrukturu)? Ako svako bude vodio vodove kuda mu je najbliže i kako to obično biva najjeftinije, doći će se u situaciju da se ne zna kuda idu instalacije niti koji je prečnik dovodne cijevi. Svjež primjer takve organizacije ili neorganizacije su nova naselja u Prnjavoru gdje imate situacije da po sred placa idu cijevi od vode, kanalizacije te se iste oštećuju pri svakom kopanju na parceli.

**Kanalizacija.** Sledeći potencijalni problem je i pitanje kanalizacije. Obzirom da je to područje nisko, postavlja se pitanje na koji način riješiti kanalizaciju. Ukoliko je jedno ili jedino rješenje septičke jame, onda je potrebno da se uradi i plan kako bi se iste povezale i za njih napravili kanali za odvod preliva iz istih.

- **Snabdijevanje električnom energijom.** Pitanje elektro mreže je vjerovatno najdelikatnije i najosjetljivije pitanje. Već dvije godine se govori o izgradnji trafo stanice na vijaci ali za to još ni temelj nije urađen a niti obezbijedena parcela. Za ilustraciju brzine rješavanja tog pitanja treba podsjetiti da su Kinezi za tri godine izgradili i pustili u pogon termoelektranu u Stanarima. Ako se na takav način bude rješavala struja u industrijskoj zoni (a svjedoci smo da se ni u prigradskim naseljima ništa breže ne riješava) onda ćemo prije dočekati da nam pogoni rade na bežično napajanje nego što će biti riješeno pitanje snabdijevanja strujom. **Potrebno je uraditi plan eliktrifikacije, da li će umrežavanje biti podzemno ili nadzemno, ko obezbjeđuje bandere, kablove, kopa kanale, da li su vlasnici parcela dužni da dovode vod od trafo stanice kako je trenutna praksa ili će platiti priključak koji će im biti obezbjeđen ispred ili pored njihove parcele?** (Igor Bek, RIZBA d.o.o.)
- **Cijena zemljišta,** uslovi za ostvarenje umanjenja cijene i postavljanje prioriteta pri prodaji/dodjeli parcela. O cijeni zemljišta, može se govoriti tek nakon što se odgovori prethodna pitanja o uređenju parcele. Privrednici žele da jasno razumeju šta dobijaju za određenu cijenu.

Trebalo bi da Opština obavi uređenje parcela i onda ih ponuditi tržištu po određenoj cijeni ili druga varijanta koja je dugoročno lošija za sve je: da oformi grupu koja bi definisala sve potrebne faktore pri uređenju (urbanističke, arhitektonske, estetske, ekonomske ...) i vršila nadzor uz mogućnost obustavljanja gradnje i korištenja ukoliko korisnik ne poštuje propise vezane za gradnju, uređenje, a potom zemljište proda po nekoj simboličnoj cijeni zainteresovanim privrednicima. (Igor Bek, RIZBA d.o.o.)

**Subvencije, oslobođenje od такси i naknada.** Vrlo važno pitanje je za nas da li postoji mogućnost da Opština oslobodi plaćanja nameta privrednike koji bi gradili poslovni objekat za proizvodnju na zemljištu koje već posjeduju od ranije, (konkretno - renta, uređenje, pretvaranje polj.zemljišta)? (GALA-SLAST d.o.o.)

- **Finalizacija baze podataka o greenfield i brownfield lokacijama** u preporučenom formatu. Pripremiti informaciju za PS da je izrada detaljne baze podataka o lokacijama u izradi, uz podršku GIZ EU ProLocal programa. Obavijestiti privrednike da će sve lokacije biti prikazane na web-stranici opštine namjeljenoj za privredu.

koja je takođe u izradi. Dati realan rok do koga će ova baza podataka biti završena (u zavisnosti od tačke 1)

- **Izrada vodiča za potencijalne investitore.** Prema riječima Igora Beka, „neophodno je da se donese odluka o cijeni pribavljanja dokumentacije za gradnju i pribaljanja potrebnih i drugih dozvola za ovo područje. Ukoliko cijene dokumentacije premašuju cijenu zemljišta i njegovog uređenja onda će se doći u situaciju da će to biti samo jedan promašeni projekat i krnjava zamisao.“ Najaviti PS da će se u narednom periodu izraditi detaljan vodič za investitore, koji će sadržati sve tražene podatke za potencijalne investitore.