

KATALOG GREENFIELD LOKACIJA

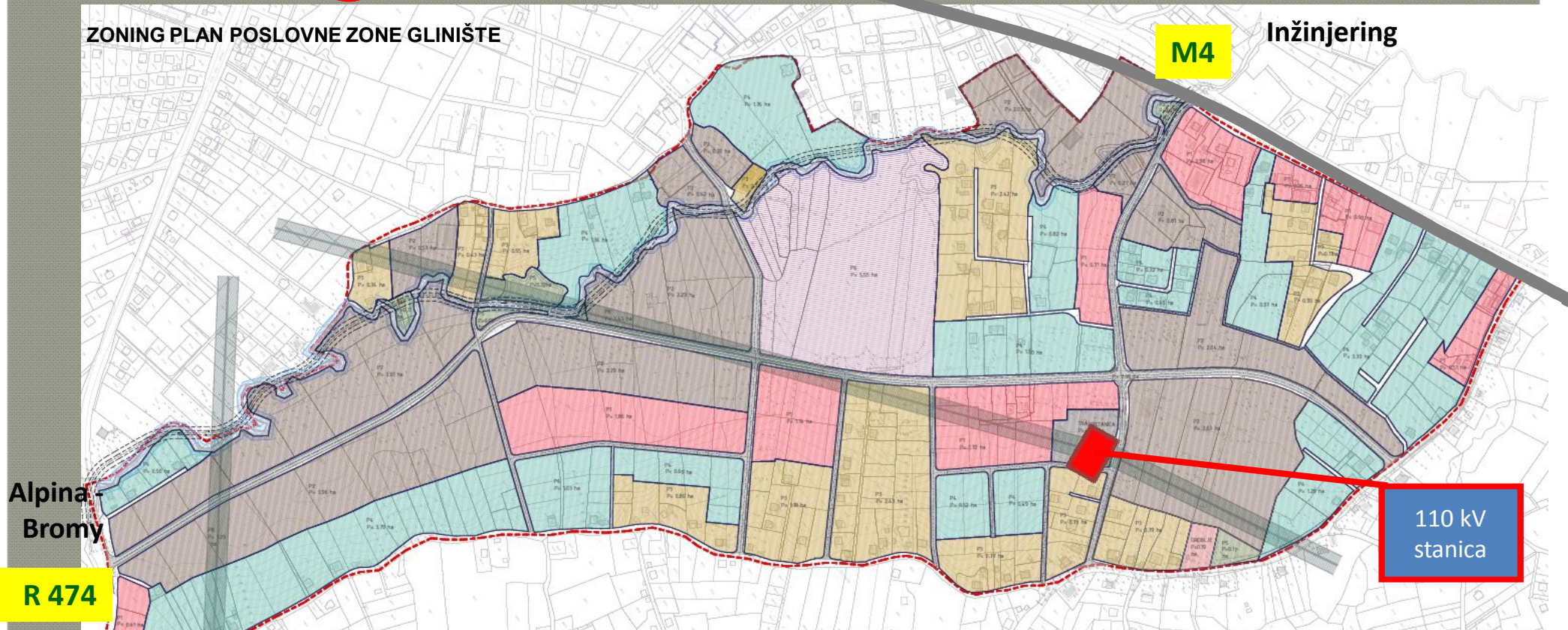
OPĆINA TEŠANJ

KATALOG GREENFIELD LOKACIJA

POSLOVNA ZONA GLINIŠTE

LOKACIJA: Rosulje, POSLOVNA ZONA GLINIŠTE

ZONING PLAN POSLOVNE ZONE GLINIŠTE



Površina Poslovne zone Glinašće iznosi oko 76,16 ha, obuhvata lokalitet čiju zapadnu granicu predstavlja granica obuhvata poslovne zone „Ciglana“ Jelah, na sjevernoj strani granicu predstavljaju granice parcela u okviru građevinskog rejona na tom lokalitetu i dio pojasa magistralne ceste, dok sa istočne i južne strane granicu predstavlja lokalna cesta kroz naselje i dio regionalne ceste R-474.

Područje obuhvaćeno Planom kroz urbanističku postavku predstavlja samostalnu i jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Prostor obuhvaćen Planom nalazi se na oko 5km sjeverno od grada Tešnja, ima karakter savremene humane poslovne zone, koja pored poslovno-proizvodnih i skladišnih objekata ima sadržaje iz reda tercijarnih privrednih djelatnosti (trgovina, poslovanje, zanatstvo i usluge, ugostiteljstvo i turizam i sl.), društvene djelatnosti (vrtić i ambulanta) i sportske i rekreativne sadržaje, koji će biti u funkciji kako samog planiranog naselja tako i šireg područja.

OSNOVNE INFORMACIJE

1.5.	Vlasništvo (mješovito, opštinsko, privatno)	Mješovito	
1.6.	Površina zone u (ha)	Ukupna površina u (ha)	Površina slobodnih parcela u (ha)
		76,16	cca 61,06
1.7.	Vlasništvo zemljišta u zoni	Javno vlasništvo u (ha)	Privatno vlasništvo u (ha)
		4,3	71,86



Formirana je 2009.godine kada su krenula i prva ulaganja u infrastrukturu. Za istu je donesen Zoning plan kojim su utvrđene namjene zona kako bi se omogućio razvoj predmetnog lokaliteta uz maksimalno uklapanje i približavanje okolnim sadržajima. Zemljište unutar iste raspoređeno je u 4 zone građenja: proizvodna, poslovno-proizvodna, stambeno-poslovna i turističko-rekreativna. U posljednjih nekoliko godina izvršena je značajna infrastrukturna opremljenost zone koja se naročito ogleda u formiranju novih saobraćajnica i njihovom uređenju tako da je izvršeno spajanje regionalne i magistralne ceste na još jednom mjestu čime je smanjena saobraćajna gužva u raskrsnici Jelah te je izvršeno spajanje poslovne zone Ciglana i Glinište novom primjerenom saobraćajnicom.

Cca 2000m – DUŽINA ASFALTIRANIH SAOBRAĆAJNICA /novoformiranih/

OSNOVNE INFORMACIJE

Vrsta zone prema nastanku: Smeđa

UDALJENOST ZONE (u km) OD:

Centra grada/općine

5,1

Magistralnog puta

Uz magistralni put M4

Auto puta

150,0

Željeznice

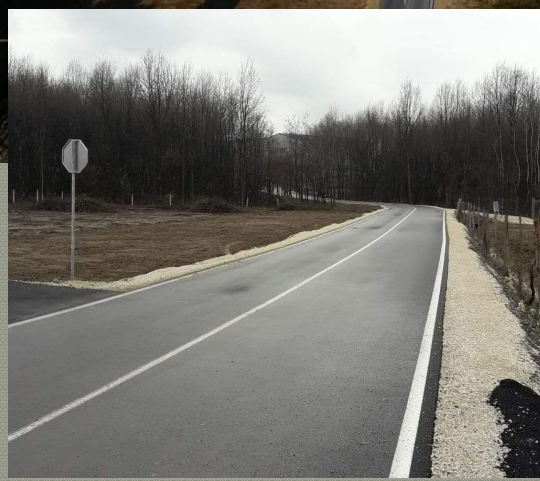
26,6

Aerodroma

84,2

Luke

303,0



00:03:02

PLAN I MOGUĆNOSTI:

Otvoreno je 760 dunuma površine koja ranije nije bila korištena te su obezbijeđene 33 nove lokacije za investiranje.

Zoning planom prikazani plan parcelacije nije obavezujući za investitore jer vlasnici pojedinačnih parcela u obuhvatu plana imaju mogućnost da vrše proširenja i smanjenja svojih parcela a sve zavisno od konkretnih potreba. Sadržaji su samo okvirno određeni i mogu se prilagođavati budućim potrebama korisnika i vlasnika objekata sve dok nisu u suprotnosti sa osnovnom namjenom zone.



ZONE UTVRĐENE PLANOM:

- zona P1 / poslovna zona/ cca 8,18 ha
- zona P2 / poslovno-proizvodna zona/ cca 22,22 ha
- zona P3 / stambena zona / cca 11,56 ha
- zona P4 / stambeno-poslovna zona / cca 18,78 ha
- zona P5 / zelena zona/ cca 0,76 ha
- zona P6 / turističko-rekreativna zona/ cca 5,55 ha
- zona P7 / zona saobraćaja/ cca 2,68 ha
- zona P8 / zona sigurnosti dalekovoda/ cca 4,72 ha
- zona P9 / zona zaštite vodnog pojasa/ cca 1,36 ha

KATALOG GREENFIELD LOKACIJA

POSLOVNA ZONA BUKVA

LOKACIJA: Bukva, POSLOVNA ZONA BUKVA (sa Vilom)

22,65 ha privatno
9,5 ha javno



REGULACIONI PLAN POSLOVNE ZONE BUKVA (SA VILOM)

22,65 ha privatno
9,5 ha javno



1.5.	Vlasništvo (mješovito, opštinsko, privatno)	Mješovito	
1.6.	Površina zone u (ha)	Ukupna površina u (ha)	Površina slobodnih parcela u (ha)
		33,25	cca 8,6
1.7.	Vlasništvo zemljišta u zoni	Javno vlasništvo u (ha)	Privatno vlasništvo u (ha)
		cca9,6	cca23,65
1.8.	Koordinate za markiranje poslovne zone	Geodetske	Geografske

Cca 2150m – DUŽINA PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA /uključujući lokalnu cestu/

Cca 2000m – DUŽINA ASFALTIRANIH SAOBRAĆAJNICA /novoformiranih/

OSNOVNE INFORMACIJE



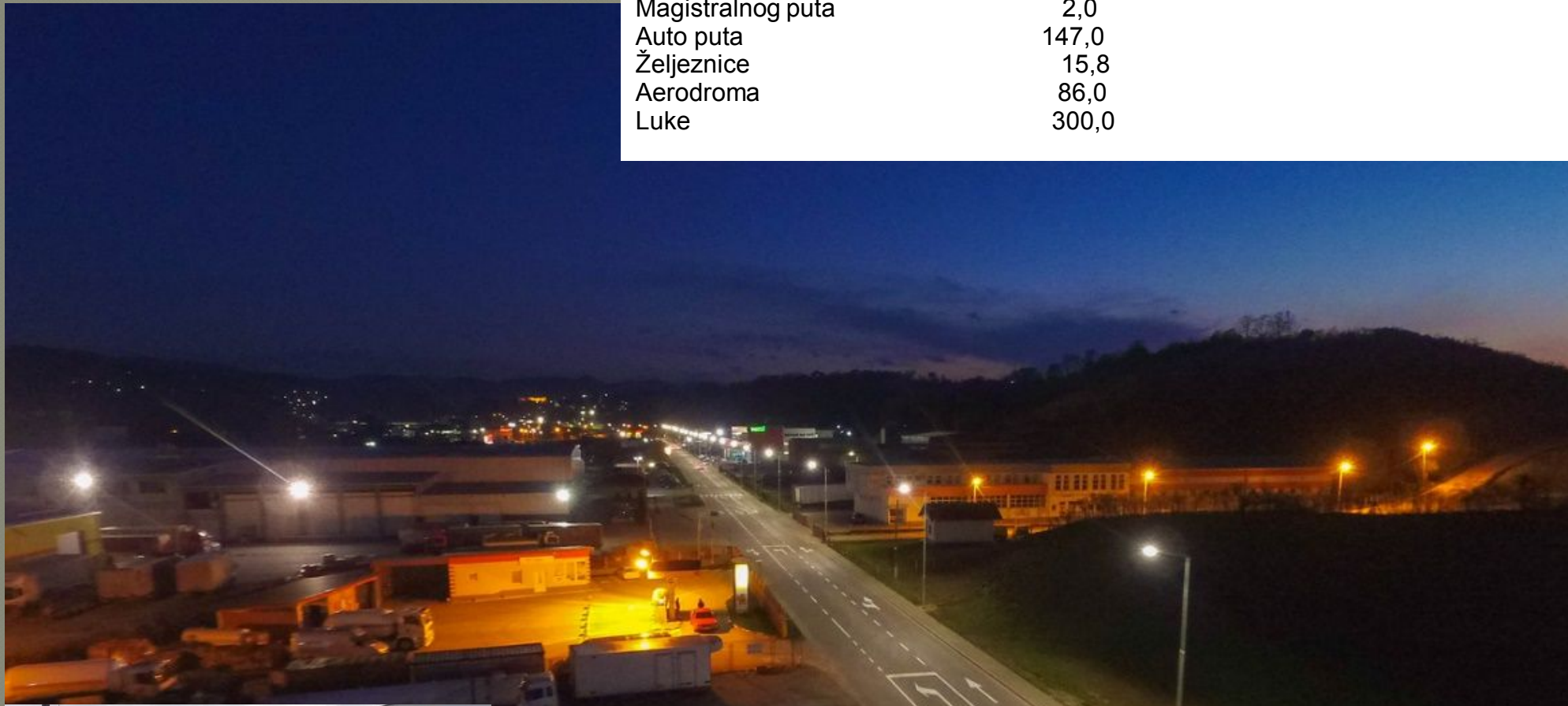
Područje obuhvaćeno Planom kroz urbanističku postavku predstavlja samostalnu i jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu. Istovremeno predstavlja prostor koji potpada pod granice urbanog područja Tešnja, a definisan je kao građevinski rejon, sa dominantnom namjenom - poslovna zona. Na obuhvatnom području u granicama ovog Plana planirana je izgradnja malih i srednjih preduzeća, da bi cjelokupan Plan prema namjeni (postojeći i planirani sadržaji) bio homogenizovan. U okviru Plana zadržavaju se već izgrađeni privredni objekti uz moguće intervencije (rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje) shodno odredbama datim u ovoj Odluci. Neznatan broj objekata (izbjegličko naselje) planirani su za dislociranje. Saobraćajna postavka područja Plana zasnovana je na postojećoj mreži saobraćajnica, predviđenih za rekonstrukciju i modernizaciju kao i formiranje novih saobraćajnica, sa osnovnim ciljem uspostavljanja kvalitetnijeg i bezbjednijeg saobraćajnog kretanja.

OSNOVNE INFORMACIJE:

Vrsta zone prema nastanku: Smeđa

UDALJENOST ZONE (u km) OD:

Centra grada/općine	2,9
Magistralnog puta	2,0
Auto puta	147,0
Željeznice	15,8
Aerodroma	86,0
Luke	300,0



PLAN I MOGUĆNOSTI:

Na svakoj parceli data je mogućnost izgradnje poslovnog objekta, odnosno rekonstrukcije postojećeg objekta, uz obezbjeđivanje kolskog pristupa do svake parcele. Ostali prostori na obuhvatnom području koji se izdvajaju kao posebne parcele su saobraćajne površine, zelene površine kao i površina regulisanog vodotoka sa zaštitnim pojasom. Minimalna površina parcele je 2000 m²



Regulacionim planom utvrđena je jedinstvena namjena površine (poslovna zona) u skladu sa namjenom postojećih i planiranih sadržaja. Svi objekti i sadržaji trebaju se locirati na prostorima na kojima su predviđeni, na osnovu orjentaciono datih gabarita i uz planiranu spratnost, poštujući pri tom regulacione i građevinske linije. Za sve postojeće objekte koji se zadržavaju daje se mogućnost građevinskih intervencija u smislu dogradnji, rekonstrukcija i adaptacija i dr. ili izgradnjom novog objekta na postojećoj lokaciji u datim okvirima građevinskog bloka. Za ovu kategoriju objekata daje se mogućnost dogradnje i nadogradnje, što će se utvrditi Stručnim mišljenjem i Urbanističko-tehničkim od strane nadležnog organa. Kod novoplaniranih objekata sve prateće sadržaje obavezno smjestiti u okviru gabarita objekta.