

# 2021

## КАТАЛОГ ЛОКАЦИЈА ОПШТИНЕ ЂУПРИЈА



Општина Ђуприја

Одсек за локални економски развој

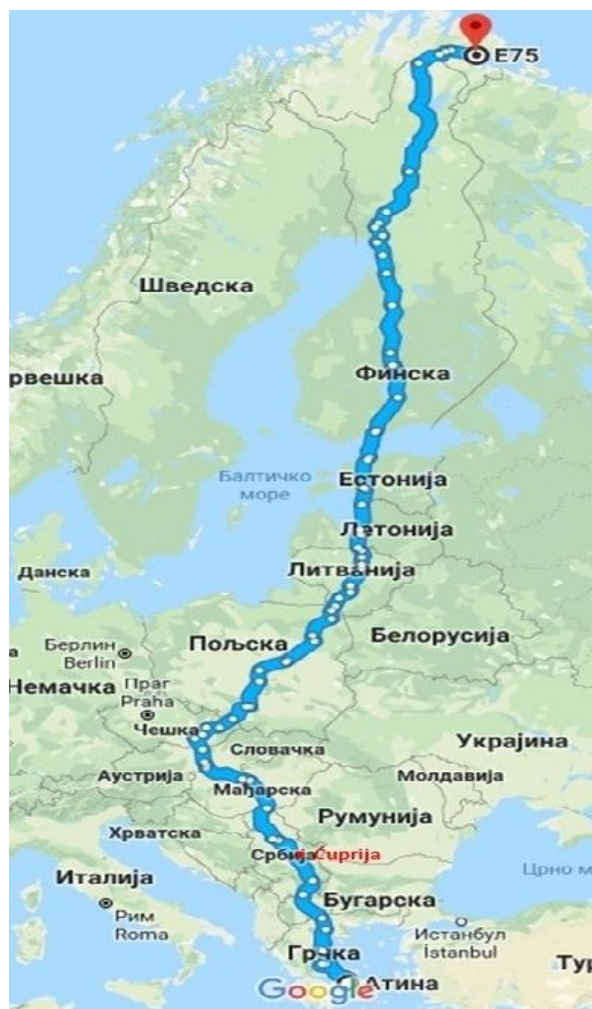
24/03/2021

## САДРЖАЈ

|  |    |
|--|----|
| <b>ПОЛОЖАЈ И ЛОКАЦИЈСКЕ ПРЕДНОСТИ</b> .....                                    | 3  |
| <b>ИНФРАСТРУКТУРНИ ПОТЕНЦИЈАЛИ</b> .....                                       | 4  |
| <b>Индустријска зона Минел</b> .....   | 4  |
| Процењена вредност.....  | 4  |
| Инфраструктурна опремљеност .....  | 5  |
| Постојеће инсталације за Индустијску зону Минел.....                           | 6  |
| <b>Индустријски парк Добричево</b> .....                                       | 7  |
| Саобраћајна повезаност.....  | 7  |
| Начин отуђења или давања земљишта у закуп.....                                 | 7  |
| Инфраструктурна опремљеност .....  | 8  |
| <b>ПОДАЦИ О РАСПОЛОЖИВОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ У ЈЛС</b> .....                        | 9  |
| <b>ПОГОДНОСТИ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ</b> .....   | 10 |
| <b>Препарцелација земљишта</b> .....   | 10 |
| <b>Олакшице предвиђене локалним комуналним таксама</b> .....                   | 10 |
| <b>Олакшице предвиђене локалним административним таксама и накнадама</b> ..... | 11 |

## ПОЛОЖАЈ И ЛОКАЦИЈСКЕ ПРЕДНОСТИ

Општина Ћуприја, налази се у централној Србији у средишту Поморавског округа и има одличан геостратешки положај. Остварује директну везу са државним путем А1, одн. европским путем Е-75 који спаја крајњи север Норвешке са југом Грчке. То је најдужи европски међународни пут који пролази кроз Србију и кроз Ћуприју, а укупна дужина износи 5.639км.



Европски пут Е75 (Google Maps)

Овим ауто-путем Ћуприја је удаљена од Београда 147км, а од Ниша 89км. Кроз општину пролази и магистрална

двоколосечна пруга међународног значаја Е-85 на релацији Будимпешта-Суботица-Београд-Ниш-Скопље-Солун – Атина.

Остали путеви који пролазе кроз територију општине су државни путеви II А реда 158, 160, 186, 187 и државни путеви II Б реда 383, 386. Укупна дужина путева у Ћуприји износи 232км.

Најближи путнички аеродром Константин Велики удаљен је 80км. Најближи гранични прелаз је ка Бугарској (Вршка Чука) 110км, док је од граничног прелаза Ђердап са Румунијом удаљена 206км. Од Босне и Херцеговине и граничног прелаза Котроман дели је 225км, а од Македоније и граничног прелаза Прешево 237км.

Од већих градова земаља у окружењу, најближа је Софија у Бугарској 249км, затим Скопље 290км, Сарајево 357км и Подгорица 408км. Од Будимпеште је дели 524км, од Беча 761км, Минхена 1087км, а од Милана 1178км.

Ћуприја се налази на најнижој моравској тераси у централном делу Србије на обалама реке Раванице и Велике Мораве, у средишњем делу горњег Поморавља. Општина је смештена у долини, са десне стране опасана благим обронцима Кучајских планина, а са леве стране планином Јухор. И поред тога Ћуприја се сматра равничарско низијским градом. Површина општине износи 28.700ха, од чега укупну пољопривредну површину чини 92,9%.

## ИНФРАСТРУКТУРНИ ПОТЕНЦИЈАЛИ

Општина Ћуприја располаже са две индустријске зоне: Индустријском зоном Минел и Индустријским парком Добричево.

- Индустријска зона Минел простире се на 242ha од чега је 7,5ha расположивог простора у јавној својини.
- Индустријски парк Добричево је гринфилд локација, која се простире на 636ha расположивог земљишта, претежно у државном власништву.

### Индустријска зона Минел

Индустријска зона Минел намењена је за индустријску употребу и налази се између ауто-пута Е-75 Београд-Ниш са источне и државног пута ДП II А - 158 Ћуприја-Параћин са западне стране. Удаљеност од центра града је 3km. Зона је изграђена тако да остаје могућност нове градње објеката индустрије, производње, комуналних и комерционалних објеката.

Према Плану генералне регулације градског насеља Ћуприја, површина ове Индустријске зоне износи 242,40ha и претежно је у приватном власништву, док инвестициона понуда расположивог грађевинског земљишта које се налази у јавној својини општине Ћуприја, износи 7,5ha.

Индустријска зона Минел је комплетно инфраструктурно опремљена и пружа

могућност нове градње објеката индустрије, производње, комуналних и комерцијалних објеката.

Урбанистички параметри изградње прописани су Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја који се може преузети на сајту општине Ћуприја: <https://cuprija.rs/sr/dokumentakategorija/urbanisticki-planovi/>

### ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ

На индустријском простору, општина је у могућности да формира парцеле према потребама инвеститора, обезбеди грађевинско земљиште које је инфраструктурно опремљено, отуђи грађевинско земљиште у јавној својини, а у складу са Законом и Уредбом РС.<sup>1</sup>

Почетна цена, утврђује се на основу *Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020.годину на територији општине Ћуприја*<sup>2</sup> где просечна цена квадратног метра у

<sup>1</sup> Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити, или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (Сл.гласник РС, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), Доступно на: <https://www.paragraf.rs/propisi/uredba-uslovima-nacinu-postupku-kojima-gradjevinsko-zemljiste-javnoj-svojini-otudjiti.html>

<sup>2</sup> Одлука о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020.годину на територији општине Ћуприја, Сл.гласник општине Ћуприја, бр.44/2019, стр.2, доступно на: <https://cuprija.rs/sr/wp-content/uploads/2019/02/0044.pdf>

У зависности од околности и курса Одлука ће бити подложна променама

Индустијској зони износи 650,30РСД. Грађевинско земљиште отуђује се лицитацијом, лицу које понуди највећу цену, а која мора бити иста или већа од износа утврђене почетне цене и која се не може накнадно умањивати. У изузетним ситуацијама и у зависности од потенцијалних улагања на индустријском простору, општина може да отуђи грађевинско земљиште у јавној својини по цени мањој од тржишне или без накнаде.

#### **ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ**

Индустијска зона Минел, комплетно је инфраструктурно опремљена:

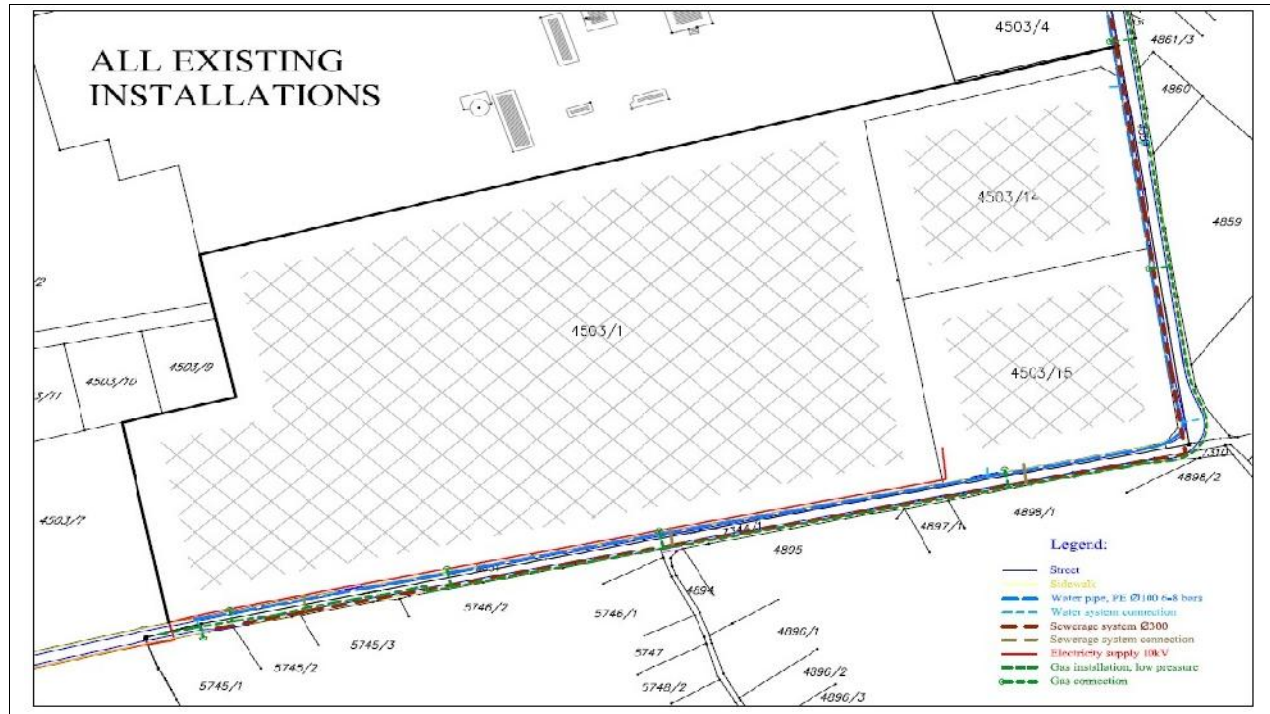
- Струја: постоји кабловски вод 10kV,
- Водовод: прикључак на градску водоводну мрежу, постоји додатна могућност сопственог извора снабдевања,
- Канализација: предвиђен прикључак на градску канализациону мрежу; алтернатива/ постојећи канали за атмосферске воде алтернатива – постојећи канали за атмосферске воде,
- Гас: кроз зону пролази гасно-дистрибутивна мрежа,
- Интерне саобраћајнице: предвиђене су ПГР-ом



*Индустијска зона Минел*

## ПОСТОЈЕЋЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ ЗА ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ МИНЕЛ

Приказ дефинише означене улице, тротоаре, водоводну инсталацију, канализациони систем, електричну енергију, повезивање на дистрибутивну гасну мрежу.



Индустријска зона Минел, постојеће инсталације

## ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО



Ортофото снимак локације Индустијски парк Добричево у односу на трогорађе (Google Maps)



Ортофото снимак локације (Google Maps)

Индустијски парк Добричево је централна индустријска зона која је проглашена локацијом високог приоритета Владе Републике Србије за цело Поморавље. Комплетна локација је greenfield и обухвата 636ha земљишта, претежно у државном власништву. Намењена је за изградњу, индустријску употребу или пољопривреду.

### САОБРАЋАЈНА ПОВЕЗАНОСТ

Главна саобраћајница је државни пут IА реда ознака А1. Индустијски парк Добричево налази се на мање од једног километра до саобраћајног прикључка и излаза на ауто – пут Е-75.

Мрежа осталих саобраћајница обухвата државни пут II А реда 160 Ђуприја – Сење – Ресавица, државни пут IIA реда 186 Ђуприја –Деспотовац и општински пут Ђуприја-Батинас.

### НАЧИН ОТУЂЕЊА ИЛИ ДАВАЊА ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Инвестициона понуда расположивог неизграђеног грађевинског земљишта налази се већински у јавној својини РС.

Поступак отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде на коме је власник Република Србија, спроводи Дирекција.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на коме је власник јединица локалне самоуправе спроводи орган кога одреди ЈЛС, у складу са Законом и Уредбом.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити, или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене

У индустријском парку, могуће је формирање парцела за продају према потребама инвеститора.

#### **ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ**

Индустријски парк Добричево је новоформирана Индустријска зона која је претежно гринфилд. Тренутно од постојеће инфраструктуре садржи:

– Струја: Кроз подручје пролази више далековада, али је највише у употреби Далековод 35 кV, ТС Ђуприја 1 - ТС Сењски рудник који је у овом тренутку скоро у потпуности искоришћен.

С обзиром на планирано повећање потреба за електричном енергијом, предвиђа се изградња нове трафостанице 35/10 кV.

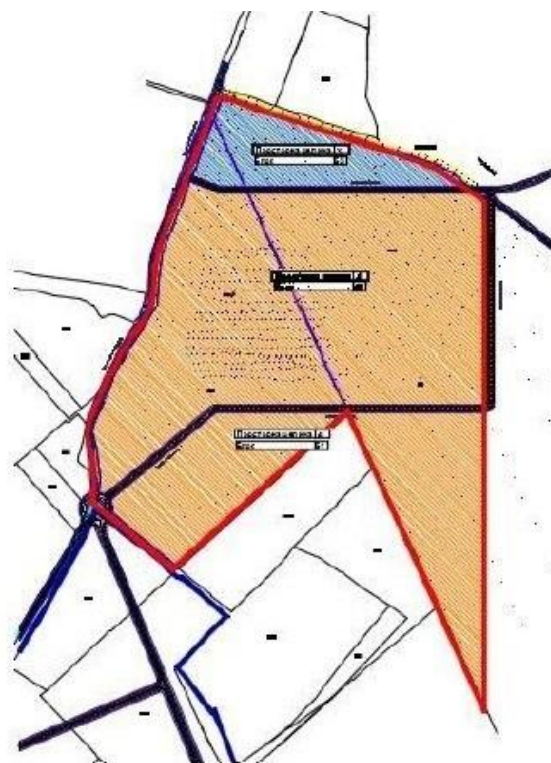
– Водовод: Водоснабдевање се за насеље Добричево обавља преко изворишта Немања. Могућа је изградња нових капацитета до 4.000m<sup>3</sup>, али и употреба подземних вода у складу са прописаним условима.

– Телекомуникација: Подручје је повезано на градску телекомуникациону мрежу.

– Гас: Изграђен је магистрални гасовод МГ-08 Велико Орашје – Параћин, максималног радног притиска (МРП)

50 бара, пречника Ø457 mm. Изграђен је и дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска 4 бара.

– Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз републику Србију (Сомбор - Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина - Ниш) у обухвату ПДР планира се изградња продуктовода за транспорт нафтних деривата.



*Подручја Индустријског парка Добричево (ПДР Добричево)*

---

*непокретности* (Сл.гласник РС, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018) Доступно на: <https://www.paragraf.rs/propisi/uredba-uslovima-nacinu-postupku-kojima-gradjevinsko-zemljiste-javnoj-svojini-otudjiti.html>



ПОДАЦИ О РАСПОЛОЖИВОЈ ИНФРАСТРУКТУРИ И ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ ЈЛС

| Бр  | Назив локације  | Путна мрежа  | Електрична енергија   | Техничка/ пијаћа вода   | Канализациона мрежа   | Гас  | Телекомуникације  | Планови   |
|---|---|--|---|---|---|--|---|---|
| <b>I "Индустријска зона у Ђуприји" (Јужна зона пословања)</b> |   |  |   |   |   |  |   |   |
| 1   | Индустријска зона "Минел" 7.5ha у К.О. Ђуприја - град могућа парцелација по потреби | Градска саобраћајница, ширине коловоза 7м, са прикључком на државни пут пут ДП II А - 158, Ђуприја - Параћин;              | ТС "Ђуприја 5" 35/6kV;<br>ТС "Товилиште 1" 10/04 kV;<br>ТС "Товилиште 2" 10/04 kV;<br>Далековод капацитета 35 kV  | Техничка и пијаћа вода, попречни пресек главног цевовода Ø 80   | Фекална канализација, попречног пресека Ø 300;<br>Спроведена кишна канализација             | Дистрибутив на гасна мрежа, радног притиска до 4 бара  | Спроведена кабловска канализација, телекомуникације доступне постављањем оптичког кабла | Планирана доградња атмосферске и фекалне канализационе мреже;<br>планирано проширење дистрибутивне гасне мреже 4 бар                                |
| 2   | Индустријски парк Добричево, 636 ha, могућа парцелација по потреби                  | Државни пут ДП IА Е75;<br>Државни пут IIА реда 160, Ђуприја - Деспотовац;<br>Државни пут IIА реда 186, Ђуприја - Крепољин; | Кроз подручје пролази више далековода, али је највише у употреби<br>Далековод 35 kV, ТС Ђуприја 1 - ТС Сењски рудник који је у овом тренутку скоро у потпуности искоришћен.<br>ПДР-ом, предвиђа се изградња нове трафостанице 35/10 kV. | Могућа је изградња нових капацитета до 4.000m <sup>3</sup> , али и употреба подземних вода у складу са прописаним условима. | Кроз Индустијски парк Добричево, не пролази градска канализација, користе се септичке јаме. | Транспортни гасовод 50 бар, пречника Ø457 мм.<br>Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска 4 бара | Подручје је повезано на градску телекомуникациону мрежу                                 | Планирано комплетно комунално опремање, изградња саобраћајница изградња одговарајуће ТТ мреже, атмосферска и фекална канализација, водоводна мрежа; |

## ПОГОДНОСТИ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ

### ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА ЗЕМЉИШТА

На индустријском простору, општина је у могућности да формира парцеле према потребама инвеститора, обезбеди грађевинско земљиште које је инфраструктурно опремљено, отуђи грађевинско земљиште у јавној својини, обезбеди закуп пословног простора на одређено време и обезбеди подстицаје за одређена инвестициона улагања, а на основу *Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити, или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности* (Сл.гласник РС, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018) <https://www.paragraf.rs/propisi/uredba-uslovima-nacinu-postupku-kojima-gradjevinско-zemljiste-javnoj-svojini-otudjiti.html>

Општина Ћуприја сваке године у складу са буџетом планира одређена средства за подршку економском развоју.

Одлуком о буџету општине Ћуприја за 2021.годину <sup>4</sup> испланирана су средства за Локални економски развој, за Мере активне политике запошљавања у износу

<sup>4</sup> Општина Ћуприја.2021. Службени гласник. Доступно на: <https://cuprija.rs/sr/dokumenta-kategorija/2020-godina/> Приступљено: 04.фебруара 2021.

од 3.000.000,00. За подстицаје у пољопривреди, до сада су се одвајала средства за очување, подстицање, унапређење и развој пољопривредне производње, за унапређење конкурентности стандарда квалитета, за набавку опреме за пољопривредну производњу.

Одлуком о буџету за 2021.годину за Подршку за спровођење пољопривредне политике у локалној заједници, предвиђено је 2.300.000,00, а за Мере подршке руралном развоју 4.900.000,00.

Општина даје олакшице и код локалних комуналних такси, код локалних административних такси и накнада и спроводи *Уредбу којом се прописују услови начин и поступак под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити, или дати у закуп по цени мањој од тржишне, односно закупине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности.*

### ОЛАКШИЦЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЛОКАЛНИМ КОМУНАЛНИМ ТАКСАМА

Одлуком о локалним комуналним таксама за општину Ћуприја наводе се предвиђене олакшице које се односе на правна лица која су разврстана у средња, мала и микро предузећа, а не баве се делатностима електропривреде, банкарства, телекомуникација, поштанским услугама, осигурањем

имовине и лица, производњом и трговином нафте и дериватима нафте, производњом цемента, дуванским производима и казина, коцкарнице и кладионице. Ова правна лица и предузетници у складу са законом треба да плаћају локалну комуналну таксу у износу од две просечне зараде. Одлуком је подела извршена на основу пословног прихода који остварају тако да они који имају пословни приход од 50.000.000 дин до 100.000.000 динара плаћају комуналну таксу у износу од једне просечне зараде, а они који имају пословни приход од 100.000.000 дин. до 150.000.000 динара плаћају комуналну таксу у износу од једне и по просечне зараде. Износ од две просечне зараде плаћају само они који имају пословни приход преко 150.000.000 дин.

Наведене олакшице важе за 2021.годину, али се примењују и неколико година уназад.

### **ОЛАКШИЦЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЛОКАЛНИМ АДМИНИСТРАТИВНИМ ТАКСАМА И НАКНАДАМА**

Одлуком о локалним административним таксама и накнадама, у делу Акти и управне радње у области урбанизма смањена је такса од 10.100,00 динара на 1.100,00 динара за Захтев за издавање или измену локацијских услова за објекат категорије Г у циљу стимулисања грађана и привреде да више користе као енергент природни гас, како би се заштитила животна средина.