

ОПШТИНА ЋУПРИЈА

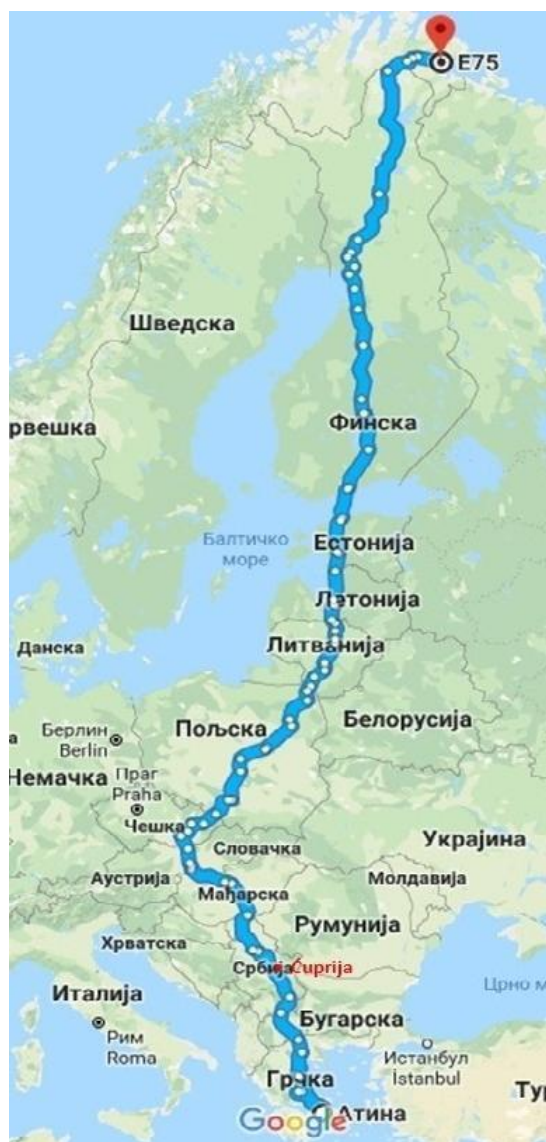


КАТАЛОГ ИНВЕСТИЦИОНИХ ЛОКАЦИЈА
Октобар, 2025.

ПОЛОЖАЈ И ЛОКАЦИЈСКЕ ПРЕДНОСТИ	3
ИНФРАСТРУКТУРНИ ПОТЕНЦИЈАЛИ.....	4
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА МИНЕЛ	4
ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО	7
КОНТАКТ ИНФОРМАЦИЈЕ	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 удаљена 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

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА МИНЕЛ

Индустријска зона Минел намењена је индустријској употреби и налази се између ауто-пута Е-75 Београд-Ниш на истоку и државног пута ДП II А - 158 Ћуприја-Параћин на западу и удаљена само 3 километра од центра града. Ова зона обухвата површину од 242 хектара и пројектована је да омогући изградњу нових објеката у области индустрије, производње и комерцијалних делатности.

Урбанистички параметри за изградњу дефинисани су Планом генералне регулације градског насеља Ћуприја, који је доступан на званичном сајту општине Ћуприја <https://cuprija.rs/sr/dokumenta- kategorija/urbanisticki-planovi/>

РАСПОЛОЖИВЕ ЛОКАЦИЈЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ У ИНДУСТРИЈСКОЈ ЗОНИ МИНЕЛ	
Општина	Ћуприја
Назив инвестиционе могућности/пројекта	Индустријска зона Минел
Опис инвестиције	Индустријска зона Минел намењена је за индустријску употребу и удаљена је од центра града 3км. Зона је изграђена око 40%, тако да остаје могућност нове градње објеката индустрије, производње, комуналних и комерционалних објеката. Претежно је у приватној својини. Земљиште у јавној својини обухвата катастарску парцелу бр. 4503/20 површине 1ha, остало земљиште је у приватном власништву.
Постојећа документација	ПГР градског насеља Ћуприја
Власнички статус потенцијалне инвестиције	Већински у приватном власништву. Распоживост у јавном власништву је 1ha.
Облик стицања права к о ришћења	Јавна својина
Процењена вредност инвестиције	Према последњој Одлуци о утврђивању просечних цена квадратног метра за 2023. годину у општини Ћуприја, цена квадратног метра за непокретности ван зоне I и II износи 955,30 РСД.
Постојећа инфраструктура	Индустријска зона Минел је комплетно инфраструктурно опремљена. - Струја: Изграђена је нова дистрибутивна трафостаница 2х 1000kVA на коју се могу прикључити будући потрошачи - Водовод прикључак на градски водовод, - Канализација градска, - Гас пролази кроз зону - Оптички кабл

	- Јавна расвета
Саобраћајна повезаност	Индустријска зона Минел налази се између ауто- пута Е-75 Београд-Ниш и државног пута IIА - 158 Ћуприја-Параћин на који директно приступа. Удаљеност од центра града је 3км.
Остале информације	Индустријска зона Минел је потпуно инфраструктурно и комунално опремљена. У зони су доступни гас, оптички кабл, градски водовод и канализација, као и јавна расвета. Ова опремљеност чини зону веома привлачном за инвеститоре, пружајући све потребне услове за развој пословања. Индустријска зона Минел је од 2024. године унапредила снабдевање електричном енергијом, изградњом 10/0,4 kV дистрибутивне трафостанице, као једне од најбољих овог типа у нашој земљи.
Фотографије	

Индустријска зона Минел, расположива парцела; трафостаница

ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО

Индустријски парк Добричево је централна индустријска зона која је проглашена локацијом високог приоритета Владе Републике Србије за цело Поморавље. Комплетна локација је Greenfield и обухвата 637ha земљишта, претежно у државном власништву. Намењена је за изградњу, индустријску употребу или пољопривреду.

ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО													
Општина	Ђуприја												
Назив инвестиционе могућности/пројекта	Изградња објекта индустријске производње, у Индустријском парку Добричево код Ђуприје												
Опис инвестиције	Индустријски парк Добричево је централна индустријска зона која је проглашена локацијом високог приоритета Владе Републике Србије за цело Поморавље. Комплетна локација је Greenfield и обухвата 637ha земљишта, претежно у државном власништву. Намењена је за изградњу, индустријску употребу или пољопривреду. <i>Биланс површина:</i> <table> <tr> <th>Намена</th><th>Површина</th></tr> <tr> <td>јавна намена - саобраћајнице</td><td>48,33ha</td></tr> <tr> <td>заштитно зеленило</td><td>10,28 ha</td></tr> <tr> <td>остале намене (укључујући и зоне заштите)</td><td>529,01 ha</td></tr> <tr> <td>Немачка компанија „SMP Automotive“</td><td>49,23 ha</td></tr> <tr> <td><i>Укупно:</i></td><td>636,85 ha</td></tr> </table>	Намена	Површина	јавна намена - саобраћајнице	48,33ha	заштитно зеленило	10,28 ha	остале намене (укључујући и зоне заштите)	529,01 ha	Немачка компанија „SMP Automotive“	49,23 ha	<i>Укупно:</i>	636,85 ha
Намена	Површина												
јавна намена - саобраћајнице	48,33ha												
заштитно зеленило	10,28 ha												
остале намене (укључујући и зоне заштите)	529,01 ha												
Немачка компанија „SMP Automotive“	49,23 ha												
<i>Укупно:</i>	636,85 ha												
Постојећа документација	ПДР Индустријски парк Добричево												
Власнички статус потенцијалне инвестиције	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. ¹
Облик стицања права коришћења	Продаја. У индустријском парку, могуће је формирање парцела за продају према потребама инвеститора.
Процењена вредност инвестиције	Почетна цена, утврђује се на основу <i>Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2023.годину на територији општине Ћуприја</i> ² где просечна цена квадратног метра у индустријској зони износи 955,30 РСД.
Постојећа инфраструктура	<i>Електроенергетска мрежа</i> Кроз западни део подручја пролазе следећи далеководи: - ДВ 400 кV, број 423/2, ТС 400/220/110 кV "Ниш 2" - ТС Јагодина 4, - ДВ 110 кV, број 1141, ТС Јагодина 4 - ТС Ћуприја, - ДВ 110 кV, број 152/4, ТС Јагодина 4 - ТС Параћин 1. Кроз јужни део подручја: - ДВ 110 кV, број 1142, ТС Ћуприја - ТС Стењевац, - ДВ 35 кV, ТС Ћуприја 1 - ТС Сењски рудник. Далековод 35 кV, ТС Ћуприја 1 - ТС Сењски рудник је у овом тренутку у потпуности искоришћен тако да нема капацитета да се на њега прикључи додатна ТС. С обзиром на планирано повећање потреба за електричном енергијом, предвиђа се изградња нове трафостанице 35/10 кV. <i>Телекомуникациона мрежа</i> Ово подручје је тренутно повезано на градску телекомуникациону мрежу. Проширивањем мреже саобраћајне инфраструктуре за кориснике у комплексу положиће се кабловски водови. <i>Водоснабдевање</i> Са десне стране пута Ћуприја-Деспотовац, изграђен је челични цевовод пречника Ø 600мм, којим се Ћуприја снабдева водом са

¹Уредба 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, 30/2018 и 53/2021), Доступно на: <https://www.paragraf.rs/propisi/uredba-uslovima-nacinu-postupku-kojima-gradjevinsko-zemljiste-javnoj-svojini-otudjiti.html>

² Одлука о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2023.годину на територији општине Ћуприја, Сл.гласник општине Ћуприја, бр.34/2022, стр.1, доступно на: <https://cuprija.rs/sr/wp-content/uploads/2023/02/0034.pdf>
У зависности од околности и курса Одлука ће бити подложна променама

изворишта "Немања" и са ове трасе, узет је прикључак за водоснабдевање насеља Добричево.

Како би се обезбедило сигурно и квалитетно водоснабдевање свих потрошача неопходно повећање количине воде (оријентационо око 20Л/с тзв. санитарне воде) са нових извора, не ослањајући се на капацитете постојећег водоснабдевања. Могућа је изградња нових капацитета до планираних 4000 м³.

Коришћење подземних вода као природног ресурса, може се остварити према:

- условима заштите природе по којима се врше геолошка истраживања;
- одобрењу за детаљна хидрогеолошка истраживања;
- елаборату о утврђеним резервама и квалитету подземних вода;
- овери билансних резерви подземних вода.

Сагласно ст за коришћење ресурса подземних вода о бухвата следеће:

- сагласност - одобрење за коришћење ресурса подземне воде;
- границе простора на коме ће се користити ресурс подземних вода;
- утврђене и оверене резерве ресурса подземне воде;
- пројекат коришћења ресурса подземних вода;
- акт органа надлежног за послове урбанизма општине о усаглашености коришћења подземне воде са просторним и урбанистичким планом;
- процена утицаја на животну средину за коришћење ресурса подземне воде;
- водни услови надлежног јавног водопривредног предузећа.

Каналисање

На предметном подручју није изграђена канализациона мрежа. Употребљене воде из постојећих објеката сакупљају се у индивидуалне септичке јаме.

Гасификација и топлификација

Изграђен је магистрални гасовод МГ-08 Велико Орашје–Параћин, максималног радног притиска (МРП) 50 бар, пречника Ø457 мм.

Изграђен је и дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска 4 бар.

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.

Саобраћајна повезаност	Главна саобраћајница је државни пут IА реда ознака А1 (државна граница са Мађарском тј. гранични прелаз Хоргош – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом тј. гранични прелаз Прешево). 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 IIA реда 160 (Пожаревац – Жабари – Свилајнац – Деспотовац – Двориште – Ресавица – Сење – Ћуприја) пролази кроз централно подручје и доминантна је саобраћајница, а профил пута је 7,5 м коловоза и по 3 м тротоара обострано. – Државни пут IIA реда 186 (Ћуприја – Вирине – Деспотовац – Двориште – Водна – Крепољин), а профил пута је 7,5м коловоза и по 3 м тротоара обострано. – Општински пут Ћуприја-Батинац - саобраћајница која спаја Државни пут IIA реда 160, а профил пута је 6 м коловоза и по 2.5 м тротоара обострано. Додатна улагања за главну приступну саобраћајницу ДП IIA реда 160 која дели Индустијски парк Добричево на два блока нису потребна, јер је саобраћајница комплетно реконструисана 2019.године, док приступне саобраћајнице унутар блокова нису изграђене, али су планом предвиђене. Тренутно је у изради пројектно-техничка документација која би повезивала ДП IIA реда 160 и ДП IIA реда 186.
Остале информације	Влада Републике Србије препознала је потенцијал и донела је одлуку да се Индустијски парк “Добричево” који се простира на више од 600 ха унутар Коридора 10 на територији општине Ћуприја, прогласи локацијом високог приоритета за цело Поморавље. Простор се налази у централниј Србији, на самом улазу у Ћуприју, већински је у државном власништву и локација је претежно Greenfield.

Фотографије



КОНТАКТ ИНФОРМАЦИЈЕ

ОПШТИНА ЋУПРИЈА
Одсек за локални екомоски развој

e-mail: kler@cuprija.rs
телефон: 035 815 09 14
www.cuprija.rs