



ЛОКАЦИЈА ТЕХНОС ЧАЧАК

POWERED BY DATACOM SOLUTIONS



Кључне карактеристике

Локација Чачак – комплекс „Технос“ поседује значајан инфраструктурни и развојни потенцијал, с обзиром на:

- повољан положај у оквиру града Чачка, у зони обухваћеној планским документом PGR „Индустријска зона – комплекси болнице и касарне“, којим је простор опредељен за индустрију и пословање; дозвољена је изградња производних, складишних, сервисних и пратећих пословних садржаја, док стамбена намена није дозвољен
- велику површину комплекса од око 60.000 m², са постојећим фондом објеката бруто површине око 10.348 m² и укупно 18 објеката различитих величина, што представља значајан просторни ресурс за brownfield ревитализацију, адаптацију и фазни развој
- постојећу индустријску структуру комплекса, коју чине трафо-станице, колска вага, портирница, магацини, менза, гараже, управна зграда, сортирница, стара сортирница, ливница под притиском, вишенаменски објекат и велика ливница, што омогућава више модела будуће пренамене – производне, логистичке, сервисне и технолошко-развојне
- чињеницу да је више од половине објеката руинирано и ван употребе дуже од 20 година, али уз могућност ревитализације, а по потреби и рушења појединих структура и изградње нових објеката у складу са захтевима инвеститора и планском документацијом, што локацији даје висок степен флексибилности за нове инвестиције
- делимично активан и функционалан комплекс, јер део постојећих објеката већ користе ЈКП „Комуналац“ Чачак, ЈКП „Паркинг сервис“ и Научно-технолошки парк Чачак, што указује да локација није потпуно напуштена и да већ има извесан степен оперативности и урбане интегрисаности
- добру инфраструктурну опремљеност локације: електроенергетску мрежу са трафо-станицом „Технос 1 ливница“ капацитета 1x630 kVA, водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, телефонску, интернет и оптичку инфраструктуру, као и гасовод, што значајно умањује иницијалне трошкове опремања простора
- непосредну повезаност са саобраћајном и логистичком мрежом, будући да је локација удаљена око 2 km од центра града, 1 km од магистралног пута, 7 km од аутопута, има железнички приступ на самој локацији, а аеродром је удаљен око 25 km, што је повољно за производне, дистрибутивне и логистичке намене
- планске параметре који омогућавају даљи развој комплекса, уз индекс заузетости земљишта 40%, саобраћајно-манипулативне површине до 30% и минимум 20% зелених површина, као и спратност која је прилагођена индустријским и пословним функцијама
- просторну организацију комплекса која, према приказу на ситуацији и фотографијама, омогућава реконструкцију постојећих објеката, реорганизацију интерних саобраћајних токова и изградњу нових производних, складишних или технолошких капацитета у оквиру постојеће индустријске парцеле.



Са урбанистичко-правног аспекта, простор је планском документацијом опредељен за развој индустријских, производних и пословних садржаја, уз могућност фазне реализације, ревитализације постојећих brownfield капацитета и инфраструктурног унапређења у складу са потребама будућих инвеститора.

- **Тип комплекса:** Индустријско-пословна зона – индустријски комплекс некадашње фабрике „Технос“ (brownfield локација са постојећим производним, технолошким и складишним објектима)
- **Локација:** Град Чачак – комплекс некадашње фабрике „Технос“, у урбаном подручју града, на око **2 km од центра Чачка**
- **Плански статус:** Индустријски, производни и пословни садржаји, у складу са планским документом PGR „Индустријска зона – комплекси болнице и касарне“, уз могућност реализације производних, технолошких, складишних, сервисних и пратећих административних капацитета
- **Намена:** Пословни, производни и технолошко-развојни садржаји, уз могућност реализације логистичких, складишних, сервисних и пратећих административних капацитета у функцији индустрије и пословања
- **Површина обухвата:** Инвестициона локација обухвата индустријски комплекс површине око **60.000 m²**, са постојећим фондом од **18 објеката** укупне бруто површине приближно **10.348 m²**, који укључују производне хале, магацине, административне и пратеће техничке објекте
- **Стање локације:** Комплекс представља **brownfield индустријску локацију** некадашње фабрике „Технос“ са више постојећих производних, технолошких и складишних објеката. Значајан део објеката је ван функције и захтева реконструкцију, адаптацију или делимичну реконфигурацију за нове индустријске, производне, технолошке или

логистичке намене, док се мањи део комплекса већ користи за јавне и пословне садржаје.

Простор је инфраструктурно опремљен и поседује приступ електроенергетској, водоводној, канализационој, телекомуникационој и гасној мрежи, укључујући постојеће трафо-станице, што омогућава релативно брзу ревитализацију комплекса и развој нових индустријских и пословних садржаја.

Локација је добро саобраћајно повезана са градском и регионалном саобраћајном мрежом: удаљена је око 1 km од магистралног пута, око 7 km од ауто-пута „Милош Велики“, има железнички приступ у непосредној близини, док је најближи аеродром удаљен око 25 km.

Постојећи урбанистички услови омогућавају фазну реконструкцију и ревитализацију постојећих brownfield објеката, као и изградњу нових производних, технолошких, складишних и логистичких капацитета у складу са потребама будућих инвеститора

Просторна организација комплекса

Просторна структура инвестиционе локације, коју чини комплекс некадашње фабрике „Технос“ у Чачку са више постојећих индустријских и пратећих објеката, показује просторну и функционалну организацију карактеристичну за велике индустријске производне системе.

- **Централна производно-складишна зона** – у централном делу комплекса налазе се највећи индустријски објекти некадашњег производног система (ливнице и производне хале) који представљају главни индустријски габарит комплекса. Због своје величине, конструктивних карактеристика и положаја унутар парцеле, ови објекти имају потенцијал да представљају носећи производни, технолошки или логистички капацитет будуће инвестиције.
- **Пратећи производни објекти** – у оквиру комплекса налази се више мањих индустријских и пратећих објеката као што су магацини, сортирнице, гараже, административни и технички објекти. Њихов просторни распоред омогућава организацију производних, складишних и сервисних активности у више функционалних целина.
- **Интерна саобраћајна приступност** – објекти у комплексу позиционирани су уз постојећу мрежу интерних саобраћајница које омогућавају приступ индустријским објектима и манипулативним површинама. Оваква организација простора омогућава директан приступ теретних возила и индустријске механизације и погодна је за организацију производне логистике.
- **Манипулативне и отворене површине** – простор између постојећих индустријских објеката и дуж интерних саобраћајница омогућава формирање манипулативних платоа

за утовар, истовар и складиштење робе, као и организацију логистичких активности у оквиру комплекса.

Оваква просторна организација омогућава фазну ревитализацију постојећих објеката, њихову реконструкцију и адаптацију за различите индустријске, производне, технолошке или логистичке намене, у складу са потребама будућих инвеститора.

- **Катастарска парцела:** Комплекс се састоји од више катастарских парцела у оквиру индустријског комплекса некадашње фабрике „Технос“ у Чачку, у складу са важећом планском документацијом града Чачка. Обухват инвестиционе локације дефинисан је постојећим катастарским стањем и чини јединствен простор индустријског комплекса са потенцијалом за ревитализацију постојећих објеката и развој нових производних, логистичких и пословних садржаја.
- **Површина земљишта (m²):** Укупна површина комплекса износи приближно **60.000 m²**. Земљиште обухвата простор некадашњег индустријског система са постојећим индустријским објектима, интерним саобраћајницама и манипулативним површинама. Власничка структура земљишта у ширем комплексу је делимично мешовита, што је карактеристично за индустријске brownfield зоне настале трансформацијом великих производних система.
- **Површина објекта (грађевинска / корисна):** У оквиру комплекса налази се **18 постојећих индустријских и пратећих објеката**, укупне бруто површине приближно **10.348 m²**, који обухватају производне хале, магацине, административне и техничке објекте. Значајан део објеката захтева реконструкцију или адаптацију, што локацију сврстава у brownfield простор са значајним потенцијалом за ревитализацију и поновну индустријску употребу.
- **Намена:** Претежно индустријска и производно-пословна намена, са могућношћу реализације производних, технолошких, логистичких, складишних, сервисних, административних и других пратећих садржаја у функцији индустрије и пословања.
- **Тренутни власник и правни статус:** Постојећи објекти и земљиште који чине предметну инвестициону локацију налазе се у **својини Града Чачка (100%)**. Поједини делови комплекса тренутно се користе за јавне и пословне намене, укључујући активности **ЈКП „Комуналац“ Чачак, ЈКП „Паркинг сервис“ Чачак и Научно-технолошког парка Чачак**. Располагање комплексом спроводи се у складу са важећим прописима и одлукама надлежних органа Града Чачка, уз могућност стављања локације у функцију нових инвестиција и привредних активности.
- **Статус некретнине:** Brownfield индустријска локација са постојећим, делимично амортизованим објектима некадашњег индустријског комплекса „Технос“, који имају потенцијал за реконструкцију, адаптацију и поновну индустријску употребу. Простор је плански опредељен за развој индустријских, производних и пословних делатности и

представља локацију са значајним потенцијалом за реализацију нових инвестиција на територији града Чачка.

Локација Технос

Град Чачак налази се у западном делу Републике Србије, у Моравичком округу, на раскрсници важних регионалних и националних саобраћајних праваца који повезују централни део Србије са западним и југозападним делом земље. Захваљујући свом географском положају, град представља значајно административно, привредно и индустријско средиште западне Србије, са развијеном индустријском традицијом и снажним производним сектором.

Инвестициона локација у оквиру комплекса некадашње фабрике „Технос“ у Чачку налази се у урбаном индустријском подручју града, у непосредној близини главних градских саобраћајница и индустријских садржаја. Локација је удаљена око 2 km од центра Чачка и има повољан положај у односу на главне саобраћајне правце у региону.

Локација је удаљена:

- приближно 140 km југозападно од Београда,
- око 2 km од центра Чачка,
- око 7 km од ауто-пута Е-763 „Милош Велики“, који представља један од најзначајнијих саобраћајних коридора у западној Србији.

У непосредној близини локације налази се магистрални путни правац који повезује Чачак са Краљевом, Ужицем и Крагујевцем, што омогућава добру повезаност са ширим саобраћајним системом Србије.

Поред друмског саобраћаја, значајан потенцијал представља и близина железничке инфраструктуре, с обзиром на то да се железничка станица Чачак налази на удаљености од око 2 km, што омогућава потенцијалну организацију индустријског и логистичког транспорта.

Најближи међународни аеродром:

- Аеродром „Морава“ – Краљево (Лађевци): око 30 km,
- Аеродром „Никола Тесла“ – Београд: око 140 km.

Повољан географски положај, близина ауто-пута, регионалних путева и железничке инфраструктуре, као и развијено индустријско окружење, чине ову локацију у оквиру комплекса „Технос“ погодном за развој индустријских, производних, технолошких, складишних и логистичких активности, са потенцијалом за повезивање са националним и регионалним тржиштима.



Град Чачак представља примарно саобраћајно и логистичко чвориште Централне и Западне Србије. Његова супериорна локација дефинисана је укрштањем кључних државних путних праваца првог А реда.

- **Друмска инфраструктура:** Конвергенција два стратешка ауто-пута – **Е-763 (Милош Велики)** и **Моравског коридора (Е-761)** – позиционира Чачак као централну тачку за дистрибуцију робе ка Београду, Црној Гори и Босни и Херцеговини. Изградња Моравског коридора обезбеђује директну везу са Коридором 10, чиме се време транспорта до јужне и источне Србије смањује за преко 40%.
- **Ваздушни саобраћај:** Непосредна близина **Аеродрома „Морава“ (Лађевци)** омогућава брзу интеграцију у међународне логистичке ланце, са посебним акцентом на развој карго саобраћаја.
- **Регионална интеграција:** Као административни центар Моравичког управног округа, град генерише привредну активност која обухвата ширу гравитациону зону са преко 200.000 становника.

Стабилност снабдевања енергентима и развијеност техничке инфраструктуре представљају базу за високоинтензивну индустријску производњу.

- **Енергетска поузданост:** Систем хидроелектрана у Овчарско-кабларској клисури и континуирана модернизација електроенергетске мреже осигуравају висок степен сигурности за индустријске потрошаче.
- **Техничка експертиза:** Дугогодишња присутност наменске индустрије и сложених машинских система условила је формирање специфичног профила радне снаге са високим компетенцијама у области металопрераде, електронике и инжењеринга.
- **Гасификација:** Висок степен покривености гасном мрежом омогућава оптимизацију оперативних трошкова у производним процесима који захтевају значајне топлотне капацитете.

Привреду Чачка карактерише висок степен диверзификације и доминација сектора са високом додатом вредношћу.

- **Напредна металопрерада:** Развијена мрежа малих и средњих предузећа специјализованих за производњу алата, машина и компонената, који су директно интегрисани у ланце снабдевања западноевропске аутомобилске индустрије.
- **Сектор текстила и широког конзума:** Чачак је препознат као регионални центар модне индустрије, са етаблираним брэндовима који поседују сопствене дизајнерске и дистрибутивне центре.
- **Агро-индустријски потенцијал:** Висок квалитет примарне пољопривредне производње подржан је савременим прерађивачким капацитетима и хладњачама, што омогућава финализацију производа за извоз на захтевна светска тржишта.

Локална самоуправа спроводи активну политику привлачења директних инвестиција кроз низ подстицајних мера и развој инфраструктуре.

- **Индустријске зоне:** Опремљене локације у Прељини и Коњевићима пружају инвеститорима комплетну инфраструктурну опремљеност (саобраћајнице, енергетика, телекомуникације) на самом прикључку ауто-пута.
- **Ефикасност администрације:** Имплементација електронског система за издавање дозвола и постојање тима за локални економски развој значајно скраћују време од идеје до реализације пројекта.
- **Синергија науке и привреде:** Научно-технолошки парк Чачак и Факултет техничких наука представљају кључне партнере у процесу дигиталне трансформације и развоја иновативних производа.

ПЕРСПЕКТИВЕ РАЗВОЈА И ТРЖИШНИ ТРЕНДОВИ

- **Логистички центри:** Због стратешког положаја, предвиђа се снажан раст потражње за складишним просторима "Класе А".
- **ИТ и услужни сектор:** Све већа концентрација стручњака у области софтверског инжењеринга и пословних услуга.
- **Туристичка инфраструктура:** Потенцијал за гринфилд инвестиције у области велнес и здравственог туризма у Овчар Бањи.



Град Чачак и шири Моравички округ располажу динамичном, предузимљивом и висококвалификованом базом радне снаге, са израженим компетенцијама у металопрерађивачкој индустрији, машинству, ИТ сектору и производњи текстила. Вишедеценијска индустријска традиција, предвођена системима попут компаније „Слобода“, „Техноградње“ и низом водећих приватних извозно оријентисаних компанија, представља гарант високе продуктивности и технолошке писмености при планирању капиталних производних и развојних инвестиција.

Стратешки положај Чачка, као административног центра Моравичког округа и главног саобраћајног чворишта Западне Србије, омогућава несметан приступ тржишту рада у радијусу од 30–50 км. Овај гравитациони простор обухвата Горњи Милановац, Лучане, Ивањицу,

Краљево и Пожегу, чиме се обезбеђује континуиран прилив стручног кадра за потребе софистицираних индустријских и технолошких система.

ПРЕДНОСТИ ТРЖИШТА РАДА

- **Напредна техничка писменост:** Радна снага са екстензивним искуством у прецизној механици, изради алата и управљању сложеним CNC и аутоматизованим системима.
- **Снажан предузетнички менталитет:** Висок степен иницијативе и прилагодљивости локалних кадрова, што значајно скраћује време обуке (onboarding) за нове производне процесе.
- **Регионална мобилност:** Захваљујући изградњи ауто-путева, мобилност радне снаге из суседних општина је на историјском максимуму, омогућавајући лаку регрутацију специфичних профила.
- **Иновациони капацитет:** Висока концентрација стручњака усмерених ка развоју нових производа, дизајну и софтверском инжењерингу.
- **Стабилност и професионализам:** Традиција рада у великим системима која подразумева високу дисциплину, познавање ИСО стандарда квалитета и безбедности на раду.

СТРУКТУРА КАДРОВСКОГ ПОТЕНЦИЈАЛА

Радна снага региона примарно је профилисана ка следећим стратешким секторима:

- **Металопрерада и машинство:** Врхунски инжењери машинства, металолодачи, заваривачи са међународним сертификатима и техничари мехатронике.
- **Информационе технологије и електроника:** Растућа база софтверских девелопера и стручњака за дигитално управљање индустријским процесима.
- **Текстилна индустрија и дизајн:** Кадрови са дугогодишњим искуством у серијској производњи високе моде, кројењу и управљању текстилном логистиком.
- **Грађевинарство и инфраструктура:** Снажна оперативна база за извођење најсложенијих захвата у нискоградњи и високоградњи.
- **Прехрамбена технологија и воћарство:** Специјализовани кадрови за прераду и паковање хране, са фокусом на савремене системе хлађења и сушења воћа.

ОБРАЗОВНА ИНФРАСТРУКТУРА И ПОДРШКА

У Граду Чачку функционише развијен систем средњег и високог образовања који је стратешки повезан са потребама локалне привреде:

- **Факултет техничких наука (ФТН) Чачак:** Кључна институција која школује инжењере електротехнике, рачунарства и менаџмента, уз блиску сарадњу са индустријом кроз програме стручне праксе.

- **Средње стручно образовање:** Техничка школа у Чачку (машинство и електротехника) и Прехрамбено-угоститељска школа представљају главне изворе квалификованог техничког особља.
- **Научно-технолошки парк (НТП) Чачак:** Делује као катализатор сарадње између науке и привреде, пружајући инфраструктурну подршку за едукацију и дообуку кадрова у складу са Индустријом 4.0.
- **Дуално образовање:** Активна имплементација дуалног модела у сарадњи са Регионалном привредном комором, што омогућава компанијама да директно учествују у профилисању будућих запослених.

Технички опис

Ова локација је планирана као примарна индустријско-пословна целина, смештена у оквиру комплекса некадашње фабрике „Технос“ у Чачку. Зона представља изразит brownfield потенцијал, са укупном површином од око 60.000 m² и фондом од 18 постојећих објеката укупне бруто површине од приближно 10.348 m², који су инфраструктурно интегрисани у оквир некадашњег индустријског комплекса.

Дозвољене и планиране намене обухватају:

- производне погоне различитог спектра индустријских и прерађивачких делатности,
- складишне, логистичке и робно-транспортне капацитете,
- пословне и услужне садржаје компатибилне са основном индустријском наменом,
- пратеће административне, сервисне и технолошке садржаје.

Инвеститорска оцена: Локација је веома атрактивна за инвеститоре који траже већи brownfield индустријски комплекс у урбаном подручју, са постојећом инфраструктуром, повољном саобраћајном повезаношћу и могућношћу фазне ревитализације, реконструкције или замене постојећих објеката у складу са потребама будуће инвестиције.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Постојеће стање:** Комплекс се налази у урбаном делу Чачка, са приступом преко постојеће градске саобраћајне мреже и интерних саобраћајница унутар самог комплекса. Локација има повољну позицију у односу на главне градске и регионалне путне правце, а у документацији је евидентирано и присуство железничке инфраструктуре.
- **Инвеститорска оцена:** Положај у оквиру урбане индустријске зоне омогућава ефикасан приступ теретном и путничком саобраћају, као и добру организацију интерне логистике и манипулативних површина, што је посебно важно за производне и складишне системе.

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

- **Постојеће стање:** У саобраћајници Николе Тесле постоји ливеногвоздени цевовод пречника 300 mm, што представља снажну основу за водоснабдевање постојећих и будућих корисника комплекса.
- **Планирани развој:** Даљи развој и прикључење будућих корисника могу се реализовати кроз реконструкцију и доградњу секундарне мреже, у складу са фазама развоја комплекса и захтевима инвеститора.
- **Инвеститорска оцена:** Постојећа водоводна инфраструктура представља значајну предност, јер омогућава релативно брзо прикључење и смањује потребу за већим улагањима у примарну мрежу.

КАНАЛИЗАЦИЈА (ФЕКАЛНА И АТМОСФЕРСКА)

- **Постојеће стање:** У саобраћајници Николе Тесле постоји армирано-бетонски колектор фекалне канализације пречника 1200 mm, као и атмосферски армирано-бетонски колектор пречника 1200 mm.
- **Планирани развој:** Даљи развој канализационе мреже зависиће од нових функционалних потреба комплекса, уз могућност реконструкције, модернизације и доградње интерних прикључака и система одвођења.
- **Инвеститорска оцена:** Постојање обе врсте канализационе инфраструктуре представља висок степен комуналне опремљености и значајно повећава спремност локације за брзу активацију нових индустријских, производних и пословних садржаја.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Постојеће стање:** Локација располаже значајним електроенергетским капацитетима. У документацији су евидентиране две трафо-станице:
 - ТС „Технос 1 ливница“ 10/0,4 kV, на КП 5751/10 КО Чачак, капацитета 1x630 kVA,
 - ТС 35/10 kV, на КП 5697/1 КО Чачак, капацитета 2x4 MVA.
- **Планирани развој:** Проширење капацитета и евентуална модернизација електроенергетске мреже вршиће се у складу са захтевима будућих корисника и енергетским потребама планираних производних система.
- **Инвеститорска оцена:** Постојећи електроенергетски капацитети представљају једну од највећих предности локације, јер омогућавају развој енергетски захтевних индустријских, производних и технолошких делатности без потребе за иницијалним улагањима у основну енергетску инфраструктуру.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Постојеће стање:** На простору комплекса постоје изграђене инсталације у власништву „Телеком Србија“ а.д., укључујући:
 - телефонску линију,
 - интернет мрежу,
 - оптичку линију.
- **Инвеститорска оцена:** Висок степен телекомуникационе опремљености омогућава непосредно успостављање савременог пословања, дигиталне контроле процеса, видео-надзора, ИТ подршке и напредних индустријских система.

ГАСИФИКАЦИЈА

- **Постојеће стање:** На локацији је евидентирана подземна гасоводна инфраструктура од RE цеви квалитета S-5, пречника F40 mm, са улазним притиском од 4 бара.
- **Планирани развој:** Могућа је даља модернизација и проширење гасоводне инфраструктуре у складу са захтевима нових производних, пословних и технолошких корисника.
- **Инвеститорска оцена:** Постојање гасне мреже унутар комплекса представља важну предност за капацитете који захтевају стабилан и економичан енергент, нарочито у производним и прерађивачким процесима.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

- **Постојеће стање:** Према планском основу PGR „Индустријска зона – комплекси болнице и касарне“ у Чачку, намена простора је **индустрија и пословање**.

Плански параметри:

- индекс заузетости земљишта: **40%**,
- саобраћајно-манипулативне површине: до **30%**,
- зелене површине: минимум **20%**,
- производни објекти и складишта: углавном **Пр**, евентуално **Пр+1**,
- пословни објекти: максимално **По+Пр+2**.
- **Инвеститорска оцена:** Плански оквир обезбеђује висок степен флексибилности за фазну ревитализацију комплекса, реконструкцију постојећих објеката и изградњу нових производних, складишних и пословних капацитета.

CHAGE (S)

- Висок електроенергетски капацитет: Комплекс располаже значајним енергетским потенцијалом кроз постојеће трафостанице, укључујући ТС „Технос 1 ливница“ (10/0,4 kV) капацитета 1x630 kVA, као и трафостаницу 35/10 kV капацитета 2x4 MVA, што представља снажну основу за индустријске и технолошке системе.

- Развијена комунална инфраструктура: Локација има приступ водоводној, канализационој, електроенергетској, гасној и телекомуникационој мрежи, што омогућава релативно брзо стављање комплекса у функцију.

- Комплетна телекомуникациона опремљеност: Постојеће инсталације у власништву „Телеком Србија“ омогућавају приступ телефонској, интернет и оптичкој мрежи.

- Добра саобраћајна повезаност: Локација има приступ градској саобраћајној мрежи, налази се на око 2 km од центра Чачка, око 7 km од ауто-пута „Милош Велики“, а посебну предност представља железнички приступ у оквиру комплекса.

- Значајан brownfield потенцијал: Комплекс обухвата око 60.000 m² земљишта и 18 постојећих објеката укупне бруто површине око 10.348 m², што омогућава фазну ревитализацију и брзо покретање производних активности.

- 100% власништво Града Чачка: Јасна власничка структура омогућава једноставније доношење инвестиционих одлука и директну сарадњу са локалном самоуправом.

СЛАБОСТИ (W)

- Руинираност дела објеката: Више од половине постојећих индустријских објеката је ван употребе дужи временски период и захтева реконструкцију или замену новом изградњом.

- Потреба за техничком проценом инфраструктуре: Део постојећих инсталација и интерних система захтева додатну техничку анализу и евентуалну модернизацију.

- Неусклађеност старих индустријских објеката са савременим производним стандардима: Поједини објекти захтевају значајне адаптације како би се прилагодили модерним индустријским технологијама.



Ризици и митигативне мере Индустријски комплекс „Технос“ – Чачак

СЕГМЕНТ ИНФРАСТРУКТУРЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПРЕДЛОЖЕНЕ МИТИГАЦИОНЕ МЕРЕ
 Електроенергетска инфраструктура	Електроенергетска инфраструктура Постојећи електроенергетски систем обезбеђује стабилно снабдевање комплекса и представља добру основу за индустријске потрошаче.	* модернизација и реконструкција постојећих трафостаница * повећање капацитета по потреби инвеститора * изградња додатних трафостаница за нове производне капацитете
 Водоснабдевање	Водоснабдевање У саобраћајници Николе Тесле изграђен је ливеногвоздени водоводни цевовод Ø300 mm који омогућава прикључење индустријских потрошача.	* изградња секундарне водоводне мреже за нове кориснике * проширење индустријског водоснабдевања унутар комплекса * оптимизација система снабдевања водом за производне процесе
 Канализациона инфраструктура	Канализациона инфраструктура * фекална канализација – армирано-бетонски колектор Ø1200 mm * атмосферска канализација – армирано-бетонски колектор Ø1200 mm	* реконструкција и модернизација интерне канализационе мреже * фазно проширење мреже у складу са развојем комплекса * оптимизација система одвођења атмосферских вода
 Саобраћајна инфраструктура	Саобраћајна инфраструктура * удаљеност од центра града: око 2 km * удаљеност од магистралног пута: око 1 km * удаљеност од ауто-пута „Милош Велики“: око 7 km * железнички приступ на самој локацији	* реконструкција интерних саобраћајница комплекса * уређење манипулативних платона за теретни транспорт * оптимизација приступа теретним возилима
 Телекомуникациона инфраструктура	Телекомуникациона инфраструктура Развијена телекомуникациона инфраструктура у власништву „Телеком Србија“ а.д. * телефонска мрежа * интернет * оптичка линија	* проширење оптичке мреже унутар комплекса * интеграција дигиталних индустријских система * развој инфраструктуре за индустрију 4.0

ПРИЛИКЕ (О)

- Индустијска традиција града Чачка: Дугогодишња индустријска база и развијен сектор машинства и металопрераде представљају значајан потенцијал за нове инвестиције.
- Планска намена за индустрију и пословање: Простор је обухваћен планским документом PGR „Индустријска зона – комплекси болнице и касарне“, који омогућава развој производних, складишних, логистичких и пословних капацитета.
- Фазна ревитализација комплекса: Велика површина и постојећи објекти омогућавају постепени развој инвестиције и различите моделе коришћења простора.
- Близина технолошких и образовних институција: Присуство Факултета техничких наука и Научно-технолошког парка Чачак омогућава повезивање индустрије са иновацијама и истраживањем.
- Развој ауто-пута „Милош Велики“: Побољшање саобраћајне повезаности западне Србије повећава логистички потенцијал локације.

ПРЕТЊЕ (Т)

- Потенцијални трошкови реконструкције: Дужи период неактивности дела комплекса може довести до додатних инвестиционих трошкова приликом санације објеката и инфраструктуре.
- Конкуренција нових greenfield индустријских зона: Појава нових индустријских зона са потпуно новом инфраструктуром може представљати конкуренцију за привлачење инвеститора.
- Потреба за модернизацијом старих индустријских објеката: За одређене типове производње може бити потребна потпуна реконструкција или нова изградња.

АНАЛИЗА ВЛАСНИЧКОГ СТАТУСА

Земљиште и објекти у оквиру индустријског комплекса „Технос“ у Чачку налазе се у 100% власништву Града Чачка. Овај јасан власнички статус представља значајну институционалну предност и омогућава ефикасно управљање инвестиционим процесима.

Локација је обухваћена планским документом План генералне регулације „Индустријска зона – комплекси болнице и касарне“, којим су дефинисани урбанистички и технички услови за развој индустријских и пословних делатности.

Оваква структура омогућава:

- брзу активацију brownfield комплекса кроз реконструкцију или адаптацију постојећих објеката,
- фазно располагање земљиштем у складу са инвестиционим моделом,
- висок степен инфраструктурне опремљености, уз приступ постојећим мрежама воде, струје, гаса и телекомуникација,
- ефикасно издавање дозвола, с обзиром на то да је плански оквир већ дефинисан.

Правни основ за располагање земљиштем дефинисан је важећом планском документацијом Града Чачка и Законом о планирању и изградњи, као и прописима који регулишу располагање грађевинским земљиштем у јавној својини.

Цена земљишта

С обзиром на то да се **земљиште и објекти у оквиру комплекса „Технос“ налазе у 100% својини Града Чачка**, поступак располагања (отуђење, закуп или други модел инвестиционог улагања) спроводи се у складу са важећим прописима који регулишу располагање грађевинским земљиштем у јавној својини.

За потребе утврђивања пореза на имовину, Град Чачак категорише грађевинско земљиште према зонама и степену инфраструктурне опремљености. С обзиром на то да се комплекс „Технос“ налази у **грађевинском рејону града Чачка**, у оквиру урбане индустријске зоне са приступом постојећој комуналној инфраструктури (електроенергетска мрежа, водовод, канализација, гас и телекомуникације), локација се може сврстати у **урбану индустријску зону високог приоритета за инвестиције**.

Просечне цене земљишта у индустријским зонама Чачка у 2026. години показују значајно виши ниво у односу на периферне и руралне локације, нарочито када је реч о brownfield комплексима који поседују постојећу инфраструктуру и индустријске објекте.

- **Почетна вредност земљишта:** Узимајући у обзир степен инфраструктурне опремљености, урбани положај и индустријску намену локације, почетна цена земљишта у овом делу индустријске зоне може се проценити у распону од 18 до 25 EUR/m².
- **Вредност постојећих објеката:** У оквиру комплекса „Технос“ налази се 18 постојећих индустријских и пратећих објеката укупне бруто површине око 10.348 m². За индустријске објекте овог типа у функционалним индустријским зонама Чачка, тржишна вредност се најчешће креће у распону од 220 до 420 EUR/m², у зависности од степена очуваности конструкције, стања кровне конструкције и потребе за реконструкцијом

Закључак

Локација „Технос“ представља једну од најзначајнијих brownfield инвестиционих прилика у **урбаном подручју Чачка**, са изразитим потенцијалом за ревитализацију постојећег индустријског комплекса и развој савремених производних, технолошких и логистичких система. Велика површина комплекса, постојећи фонд индустријских објеката и добра инфраструктурна опремљеност чине ову локацију погодном за инвеститоре који траже функционално индустријско окружење у оквиру градског подручја.

Иако комплекс омогућава и изградњу нових објеката, стање постојећих капацитета указује на следеће кључне закључке:

- **Примарно дефинисање као Brownfield инвестиције:** Комплекс обухвата значајан број постојећих индустријских и пратећих објеката укупне бруто површине око 10.348 m². Иако је део објеката руиниран и ван употребе дужи период, њихова просторна организација и индустријски карактер омогућавају фазну ревитализацију, адаптацију или замену новим производним капацитетима, што инвеститорима омогућава флексибилан приступ развоју пројекта.
- **Кључна конкурентска предност – инфраструктурна и енергетска опремљеност:** Локација располаже значајним инфраструктурним ресурсима, укључујући трафостаницу „Технос 1 ливница“ капацитета 630 kVA и трафостаницу 35/10 kV капацитета 2x4 MVA у непосредној близини комплекса. Поред тога, доступни су водоводни и канализациони колектори, гасна инфраструктура и оптичка телекомуникациона мрежа, што омогућава брзу интеграцију савремених индустријских технологија и производних система.
- **Власнички статус и институционална подршка:** Земљиште и објекти у комплексу налазе се у 100% својини Града Чачка, што обезбеђује јасан правни статус и омогућава директну сарадњу са локалном самоуправом у процесу реализације инвестиције.

Локација „Технос“ има висок инвестициони потенцијал за партнере који траже индустријски комплекс у урбаном окружењу, са постојећом инфраструктуром, железничким приступом и повољном саобраћајном повезаношћу са ауто-путем „Милош Велики“. Постојећи инфраструктурни и енергетски капацитети значајно смањују иницијалне трошкове инвестиције, јер је велики део основне комуналне и енергетске инфраструктуре већ изграђен и у функцији

.

Београд, јануар 2026

За DatacomSolutions

Јелена Петковић, MRICS, RV, Лиценцирани проценитељ 296

Перко Ђермановић, судски вештак машинске струке

Фото документација





Ограничење одговорности и изјаве о поузданости података (Disclaimer)

Овај извештај израђен је искључиво у информативне и саветодавне сврхе, на основу података, документације и информација које су биле доступне ауторима у тренутку израде документа. Сви наводи, процене, анализе и закључци представљају стручно мишљење аутора важеће искључиво на дан израде извештаја и подложни су променама услед измене релевантних околности, прописа, тржишних услова или доступности нових информација.

Аутори извештаја нису преузели обавезу нити одговорност за ажурирање, допуњавање или ревизију овог документа након дана његовог потписивања, без обзира на евентуалне промене које могу наступити након тог датума.

Подаци коришћени у изради извештаја потичу из јавно доступних извора, планске и техничке документације, као и информација добијених од надлежних институција и трећих лица. Аутори нису вршили независну ревизију, верификацију или форензичку проверу тачности, потпуности и ажурности свих коришћених података, осим у обиму који је уобичајен за овакву врсту стручне анализе.

Извештај не представља правни, порески, инвестициони или финансијски савет, нити се може сматрати обавезујућом основом за доношење инвестиционих, пословних или правних одлука. Сваки корисник документа дужан је да пре доношења било каквих одлука спроведе сопствену независну анализу, укључујући правну, финансијску, техничку и пореску проверу.

Аутори извештаја, као ни лица повезана са њима, не носе никакву одговорност за евентуалну штету, губитке или последице, директне или индиректне, које могу настати коришћењем овог извештаја или ослањањем на податке, процене и закључке садржане у њему.

Коришћење, дистрибуција или репродукција овог извештаја, у целини или делимично, дозвољена је искључиво уз претходну сагласност аутора и само у сврхе за које је документ израђен.