



# ЛОКАЦИЈА ПОЖАРЕВАЦ ШЕЋЕРАНА

POWERED BY DATACOM SOLUTIONS



## Кључне карактеристике

Локација Пожаревац – комплекс шећеране поседује значајан инфраструктурни и развојни потенцијал, с обзиром на:

- повољан положај у оквиру индустријске зоне града Пожаревца, у улици Ђуре Ђаковића, у непосредној близини постојећих индустријских и привредних капацитета,
- плански дефинисану намену у оквиру Плана детаљне регулације „Индустријска зона III фаза“, којом је простор опредељен за индустријске, производне и пословне садржаје,
- постојећу индустријску структуру комплекса шећеране, са више производних и складишних објеката различитих димензија који представљају потенцијал за brownfield ревитализацију и адаптацију за нове производне или логистичке намене,
- развијену унутрашњу саобраћајну мрежу и приступне путеве у оквиру индустријске зоне, што омогућава добру функционалну организацију комплекса,
- постојећу инфраструктурну опремљеност (електроенергетска, водоводна и делимично комунална инфраструктура) са могућношћу модернизације и проширења у складу са захтевима будућих инвеститора,
- близину главних саобраћајних праваца и индустријске зоне Пожаревца, што омогућава ефикасно повезивање са регионалном путном мрежом, железничком инфраструктуром и логистичким правцима у Подунавском региону,
- просторну организацију комплекса која омогућава реконструкцију, модернизацију постојећих објеката и изградњу нових производних и логистичких капацитета



Са урбанистичко-правног аспекта, простор је плански 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:** Индустрijско-пословна зона – индустрijски комплекс некадашње шећеране (brownfield локација са постојећим производним и складишним објектима)
- **Локација:** Град Пожаревац – КО Пожаревац, комплекс некадашње Фабрике шећера у улици Ђуре Ђаковића, око 3 km од центра града
- **Плански статус:** Индустрijски, производни и пословни садржаји, уз могућност реализације логистичких, складишних, прерађивачких, сервисних и пратећих административних капацитета
- **Намена:** Пословни, производни и пољопривредно-производни садржаји, уз могућност реализације логистичких, складишних, прерађивачких, сервисних и пратећих административних капацитета
- **Површина обухвата:** Инвестициона локација обухвата више катастарских парцела у КО Пожаревац (7744/1, 7740/6, 7740/3, 7741/1, 7761/3, 7657/1, 7658/1, 7659, 7655/3, 7655/2 и 7655/10), са три постојећа индустрijска објекта површине приближно 5.474 m<sup>2</sup>, 4.073 m<sup>2</sup> и 3.700 m<sup>2</sup>
- **Стање локације:** Комплекс представља brownfield индустрijску локацију са постојећим производним и складишним објектима некадашње шећеране који захтевају реконструкцију и адаптацију за нове индустрijске, производне или логистичке намене. Простор је инфраструктурно опремљен и поседује приступ постојећој електроенергетској, водоводној и канализационој мрежи, уз могућност модернизације и проширења инфраструктурних капацитета у складу са потребама будућих инвеститора. Локација је саобраћајно повезана градском саобраћајном мрежом и удаљена је око 500 m од регионалног пута, око 13 km од ауто-пута Е-75 (Коридор X), око 3 km од железничке станице у Пожаревцу и око 30 km од речне луке у Смедереву. Урбанистички услови омогућавају фазну реконструкцију, модернизацију постојећих објеката и развој нових производних и логистичких капацитета.

### Просторна организација комплекса

Просторна структура инвестиционе локације, коју чине три постојећа индустрijска објекта у оквиру комплекса некадашње шећеране у Пожаревцу, показује функционалну организацију типичну за индустрijске производно-складишне системе.

- **Централна производно-складишна зона** – највећи објекат (објекат 1) налази се у централном делу инвестиционе целине и представља главни индустрijски габарит унутар парцеле. Због своје површине и положаја, овај објекат има потенцијал да представља носећи производни или логистички капацитет будуће инвестиције.

- **Пратећи производни објекти** – објекти 2 и 3 налазе се у непосредној близини централног објекта и представљају издужене индустријске хале које су у функционалном смислу повезане са главним објектом. Њихов распоред омогућава организацију производних или складишних активности у више функционалних целина.
- **Интерна саобраћајна приступност** – објекти су позиционирани уз постојеће интерне саобраћајнице комплекса, што омогућава директан приступ теретних возила и индустријске механизације. Ово омогућава ефикасну организацију манипулативних површина и логистике унутар инвестиционе локације.
- **Манипулативне и отворене површине** – простор између објеката и дуж приступних саобраћајница омогућава формирање манипулативних платоа за утовар, истовар и складиштење робе, што је посебно важно за производне и логистичке намене.
- Оваква просторна организација омогућава фазну ревитализацију постојећих објеката, њихову реконструкцију и прилагођавање различитим индустријским, производним или логистичким активностима, у складу са потребама будућег инвеститора
- **Катастарска парцела:** Комплекс се састоји од више катастарских парцела у оквиру комплекса некадашње фабрике шећера у Пожаревцу, у складу са важећом планском документацијом Града Пожареваца. Обухват инвестиционе локације дефинисан је постојећим катастарским стањем и обухвата парцеле 7744/1, 7740/6, 7740/3, 7741/1, 7761/3, 7657/1, 7658/1, 7659, 7655/3, 7655/2 и 7655/10 КО Пожаревац, које чине јединствен простор индустријског комплекса са потенцијалом за ревитализацију постојећих објеката и развој нових производних, логистичких и пословних садржаја.
- **Површина земљишта (м<sup>2</sup>):** Укупна површина обухвата дефинисана је катастарским парцелама које чине предметну инвестициону целину у КО Пожаревац. Парцеле обухваћене инвестиционом локацијом налазе се у оквиру комплекса некадашње фабрике шећера и обухватају земљиште на коме су изграђена три индустријска објекта. Власничка структура земљишта у ширем комплексу је мешовита (Град Пожаревац, Република Србија и други субјекти), што је карактеристично за индустријске brownfield зоне настале трансформацијом великих производних система, уз могућност фазне ревитализације и адаптације објеката у складу са потребама будућих инвеститора.
- **Површина објекта (грађевинска / корисна):** У тренутном стању на локацији постоје три индустријска објекта некадашњег производног комплекса фабрике шећера, који захтевају адаптацију. Овакво стање локацију сврстава у brownfield простор са значајним потенцијалом за ревитализацију и поновну индустријску употребу, уз могућност реконструкције постојећих објеката и прилагођавања новим производним, складишним или логистичким наменама. Урбанистички параметри, укључујући максималне дозвољене грађевинске и корисне

површине, спратност и друге услове изградње, дефинисани су важећом планском документацијом Града Пожаревца.

- **Намена:** Претежно индустријска и производно-пословна намена, са могућношћу реализације прерађивачких, логистичких, складишних, сервисних, административних и других пратећих садржаја у функцији производње и пословања.
- **Тренутни власник и правни статус:** Постојећи објекти који чине предметну инвестициону локацију налазе се у својини Града Пожаревца, док је власничко-правни статус земљишта делимично нерешен и обухвата парцеле у различитим облицима својине. Располагање објектима спроводи се у складу са важећим прописима и одлукама надлежних органа Града Пожаревца, уз могућност решавања имовинско-правних односа на земљишту у оквиру инвестиционог процеса.
- **Статус некретнине:** Brownfield индустријска локација са постојећим, делимично амортизованим објектима некадашњег производног комплекса фабрике шећера, 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 Пожаревца.

### **Локација Шећерана**

Град Пожаревац налази се у источном делу Републике Србије, у Браничевском округу, у зони значајних регионалних саобраћајних праваца који повезују централни део Србије са подунавским и источноевропским транспортним коридорима. Захваљујући свом географском положају, град представља важно административно, привредно и саобраћајно средиште источне Србије.

Инвестициона локација у оквиру комплекса некадашње фабрике шећера у Пожаревцу налази се у индустријској зони града, у улици Ђуре Ђаковића, на око 3 km од центра Пожаревца, и има повољан положај у односу на главне саобраћајне правце у региону. Локација је удаљена:

- приближно 80 km источно од Београда,
- око 3 km од центра Пожаревца,
- око 13 km од ауто-пута Е-75 (Коридор X).

У непосредној близини локације пролази регионална путна мрежа која обезбеђује добру повезаност са ширим транспортним системом Србије. Поред друмског саобраћаја, значајан потенцијал представља и близина железничке инфраструктуре, с обзиром на то да се железничка станица Пожаревац налази на удаљености од око 3 km.

Додатну логистичку предност представља близина Дунава, једног од најзначајнијих европских речних транспортних коридора. Најближа речна лука налази се у Смедереву, на удаљености од

око 30 km, што омогућава приступ међународним пловним путевима и развој мултимодалног транспорта.

Најближи међународни аеродром:

- Аеродром „Никола Тесла“ – Београд: око 90 km.

Повољан географски положај, близина главних транспортних коридора и доступност друмске, железничке и речне инфраструктуре чине ову локацију у индустријској зони Пожареваца погодном за развој индустријских, производних, складишних и логистичких активности, са потенцијалом за повезивање са регионалним и међународним тржиштима.



Град Пожаревац заузима супериорну макро-локацију на капији источне Србије, делујући као природна спона између централног дела земље, Подунавља и тржишта Европске уније (Румунија).

- Друмски транспорт: Непосредна близина ауто-пута Е-75 (Коридор 10). Посебан акценат је на изградњи „Дунавског коридора“ (брза саобраћајница Пожаревац – Голубац), која град директно интегрише у најбржу саобраћајну мрежу Србије.
- Мултимодалност: Пожаревац је један од ретких градова који нуди комбинацију друмског, железничког и речног саобраћаја (преко луке у Костолцу на реци Дунав), што драстично смањује логистичке трошкове за транспорт кабастих роба и сировина.

Пожаревац је синоним за енергетску стабилност Србије. Огранак „ТЕ-КО Костолац“ није само производни погон, већ екосистем који генерише:

- Висок ниво техничке експертизе локалне радне снаге.
- Поуздану индустријску инфраструктуру.
- Потенцијал за развој сектора обновљивих извора енергије и пратећих сервисних индустрија за рударство и енергетику.

Град баштини дугу традицију успешне индустријализације, са фокусом на високопрофитабилне гране:

- **Кондиторска и прехранбена индустрија:** Присуство регионалног лидера, компаније „Бамби“, поставило је стандард квалитета и обучености кадра који је применљив у свим секторима прераде хране.
- **Агро-индустријски комплекс:** Изврсна сировинска база Браничевског округа омогућава успостављање комплетних ланаца вредности – од примарне производње до финализације производа са заштићеним географским пореклом

Локална самоуправа активно развија индустријске зоне које су опремљене неопходном комуналном и енергетском инфраструктуром. Кључне предности за инвеститоре укључују:

- **Ефикасна администрација:** Брзо издавање грађевинских дозвола и подршка кроз локалне економске савете.
- **Локални подстицаји:** Специфичне олакшице за запошљавање и инвестирање у производне капацитете.
- **Образовни систем:** Колаборација са средњим стручним школама ради прилагођавања образовних профила потребама привреде (дуално образовање)

Поред тешке индустрије, Пожаревац бележи раст у сектору средњих предузећа:

- Развијена мрежа компанија у области металне прераде, машинства и грађевинарства.
- Све већи удео ИТ и услужних делатности који прате потребе модерне индустрије.
- Потенцијал за циркуларну економију и поновну употребу индустријских нуспроизвода (нпр. пепео и шљака у грађевинској индустрији)

## КОМПАТИБИЛНЕ ИНДУСТРИЈЕ ЗА ИНВЕСТИЦИОНУ ЛОКАЦИЈУ ШЕЋЕРАНА, ЂУРЕ ЂАКОВИЋА

### Постојеће индустрије у Пожаревцу



#### Енергетика и електроенергетски сектор

- Термоелектрана Костолац
- електроенергетска инфраструктура
- производња и одржавање енергетских



#### Металопраерајивачка индустрија

- обрада метала
- производња машинских делова
- индустријска опрема



#### Грађевинска индустрија

- грађевински материјали
- монтажне конструкције
- инфраструктура



#### Пољопривреда и прехранбена производња

- ратарска производња
- прерада хране
- складиштење и дистрибуција



**Пожаревац**

### Компатибилне индустрије за локацију Шећеране



#### Прехранбена индустрија и прерада пољопривредних производа



#### Логистика и дистрибуивни центри

- складиштење
- хладњаче
- регионални дистрибутивни центри
- 3PL логистика



#### Лака производња

- монтажа компоненти
- метални производи
- индустријска опрема



#### Металопраерајивачка и машинска индустрија

Град Пожаревац и шири Браничевски округ располажу стабилном, искусном и висококвалификованом базом радне снаге, са израженим компетенцијама у енергетском сектору, рударству, прехранбеној индустрији и сложеним техничким системима. Вишедеценијска индустријска традиција, предвођена гигантима попут ЕПС-а (Костолац) и Бамбија, представља гарант поузданости и високог нивоа радне етике при планирању капиталних производних и логистичких инвестиција.

Стратешки положај Пожаревца, као административног центра региона и чворишта које повезује Коридор X са источном Србијом и Дунавским регионом, омогућава приступ широком тржишту рада у радијусу од 30–60 км. Ово тржиште обухвата општине као што су Смедерево, Велика Плана, Петровац на Млави, Велико Градиште и Мало Црниће, чиме се значајно проширује избор квалификованих кадрова за потребе великих индустријских система.

### Предности тржишта рада

- **Специјализована техничка експертиза:** Радна снага са искуством у одржавању и управљању сложеним енергетским и машинским постројењима.
- **Конкурентност трошкова:** Оптималан баланс између трошкова рада и високог нивоа продуктивности у поређењу са Београдом.

- **Лојалност и стабилност:** Нижа стопа флукуације радне снаге карактеристична за стабилне индустријске центре.
- **Искуство у ФМЦГ сектору:** Висока концентрација кадрова обучених по највишим светским стандардима прехранбене индустрије.
- **Спремност за дуални модел:** Изражена флексибилност локалних кадрова за додатну дообуку и специјализацију према потребама специфичног инвеститора.

### Структура кадровског потенцијала

Радна снага региона примарно је профилисана ка следећим секторима:

- **Енергетика, рударство и геологија:** Стручњаци свих нивоа за експлоатацију и прераду ресурса.
- **Машинство и металопрерада:** Искусни бравари, заваривачи, ЦНЦ оператери и машински инжењери.
- **Прехранбена технологија и производња:** Кадрови са искуством у аутоматизованим линијама за производњу и паковање хране.
- **Транспорт, речна логистика и механизација:** Специфична знања у области тешког транспорта и управљања лучким операцијама (Костолац).
- **Грађевинарство и нискоградња:** Снажна база оперативе за извођење инфраструктурних пројеката.

### Образовна инфраструктура и подршка

У самом Граду Пожаревцу и непосредном окружењу функционише снажна мрежа средњих стручних школа и високошколских јединица која обезбеђује континуиран прилив младих професионалаца из области:

- **Техничких наука:** Машинство, електротехника и рударство (са посебним фокусом на Економску и Техничку школу у Пожаревцу).
- **Пољопривреде и прехранбене технологије:** Дуга традиција средње пољопривредне школе „Соња Маринковић“.
- **Економије, права и администрације:** Кадрови за средњи и виши менаџмент.
- **ИТ и примењене рачунарске технике:** Све већи број младих техничара усмерених ка дигитализацији производних процеса.

Постојећа образовна структура представља темељ за развој нових производних и технолошких пројеката у оквиру **Индустријске зоне „Пожаревац“**.

Синергија енергетске снаге, лидерства у прехранбеном сектору и изврсне саобраћајне повезаности преко Дунавског коридора, позиционира Пожаревац као једну од најатрактивнијих локација за развој:

- **Енергетски интензивних индустрија** (због близине извора енергије).
- **Напредних прехранбених прерађивачких капацитета.**
- **Металског сектора и индустријског сервисирања.**
- **Регионалних логистичких и дистрибутивних центара** са мултимодалним приступом (друм/река/железница).

Овакав профил радне снаге омогућава инвеститорима да у кратком року формирају високофункционалне тимове способне да одговоре на најсавременије захтеве индустријске производње.

### Технички опис

Ова локација је планирана као примарна индустријско-пословна целина, смештена у улици Ђуре Ђаковића у Пожаревцу . Зона нуди доминантан brownfield потенцијал кроз три велика постојећа објекта, који су инфраструктурно интегрисани у оквир некадашњег индустријског комплекса.

Дозвољене и планиране намене обухватају:

- Производне погоне тешке и лаке индустрије.
- Складишне, логистичке и дистрибутивне центре.
- Комерцијалне и пословне садржаје компатибилне са индустријским окружењем.



Инвеститорска оцена: Локација је изузетно атрактивна за велике индустријске системе због постојања масивних објеката и комплетне комуналне опремљености која већ функционише, уз неопходну делимичну реконструкцију

### САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојеће стање: Зона се налази у улици Ђуре Ђаковића, са развијеном мрежом интерних саобраћајница које повезују објекте 1, 2 и 3.
- Инвеститорска оцена: Положај унутар грађевинског рејона града омогућава брз приступ главној градској саобраћајној мрежи и теретном транспорту.

### ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

- Постојеће стање: У оквиру зоне изграђен је функционалан цевовод пречника 110 mm од полиетиленских цеви.
- Планирани развој: Предвиђено је постављање секундарног водовода минималног пречника 110 mm за нове кориснике.
- Инвеститорска оцена: Постојећа хидротехничка инфраструктура омогућава брзо прикључивање без капиталних улагања у примарну мрежу.

### КАНАЛИЗАЦИЈА (ФЕКАЛНА И АТМОСФЕРСКА)

- Постојеће стање: Зона поседује уређену фекалну мрежу и изграђен колектор атмосферских вода са источне стране. Интерни атмосферски систем је тренутно у фази снимања проходности.
- Планирани развој: Предвиђена је реконструкција препумпне станице и фазно проширење мреже.
- Инвеститорска оцена: Потпуна опремљеност оба типа канализације ставља ову зону у висок ранг спремности за инвеститоре, уз минималне трошкове санације препумпног система.

### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојеће стање: Зона располаже са три наменске трафостанице:
  - Шећерана 1: Капацитет 2x1000 kVA (К.П. 7744/1).
  - Шећерана 2 и 3: Постојећи капацитети на К.П. 7655/3 и 7739/1 .
- Планирани развој: Проширења капацитета вршиће се по потреби инвеститора.
- Инвеститорска оцена: Инсталисана снага од 2000 kVA само на једној тачки представља супериорну предност за енергетски интензивне погоне.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојеће стање: Комплетно развијена инфраструктура у власништву „Телекома Србија“ (телефон, интернет и оптичка линија)
- Инвеститорска оцена: Највиши степен опремљености омогућава тренутно успостављање савременог пословања.

## ГАСИФИКАЦИЈА

- Постојеће стање: Доступна дистрибутивна мрежа притиска 16 bara (пречник 160 mm) и 4 bara (пречник 125 mm) .
- Планирани развој: Планирана је даља изградња мреже пречника 125 mm.
- Инвеститорска оцена: Систем високог притиска од 16 бара унутар саме радне зоне је идеалан за велике индустријске потрошаче.

Индустријска зона фаза III представља премијум инвестициону локацију у Пожаревцу са следећим предностима:

- Инфраструктурна комплетност: Зона са потпуно развијеном оптиком, канализационим колекторима и великим електро-капацитетима
- Стратешки гас: Прикључци на 16 бара су већ активни у склопу радне зоне.

Развојни изазови: Неопходна реконструкција препумпне станице за канализацију и финализација снимања проходности атмосферских вода






## СНАГЕ (S)

- **Висок инсталирани енергетски капацитет:** Зона располаже сопственим трафостаницама, укључујући "Шећерану 1" капацитета **2x1000 kVA**.
- **Врхунска гасна инфраструктура:** Доступност дистрибутивне мреже високог притиска (**16 bara** и **4 bara**) директно у склопу радне зоне.
- **Комплетна телекомуникациона опремљеност:** Постојеће инсталације у власништву „Телекома Србија“ укључују телефонске, интернет и **оптичке линије**.



## РИЗИЦИ И МИТИГАТИВНЕ МЕРЕ

Индустријска зона **Шећерана, Буре Ђаковића – Пожаревац**

СЕГМЕНТ ИНФРАСТРУКТУРЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПРЕДЛОЖЕНЕ МИТИГАЦИОНЕ МЕРЕ
 Електроенергетска инфраструктура	<b>Електроенергетска инфраструктура</b> Шећерана 1: 2x1000 kW (К.П. 7744/1). Шећерана 2 и 3: Инсталисана снага 2000 kW представља значајан капацитет за индустријске погоне.	* проширење капацитета по потреби инвеститора * изградња нових трафостаница
 Водоснабдевање	<b>Водоснабдевање</b> Изграђен водоводни цевовод Ø110 mm (полиетиленске цеви). Могућност брзог прикључења нових корисника.	* изградња секундарног водовода Ø110 mm * проширење прикључака за нове инвеститоре * оптимизација индустријског водоснабдевања
 Канализациона инфраструктура	<b>Канализациона инфраструктура</b> Постоји фекална канализација. Изграђен колектор атмосферских вода са источне стране комплекса. Интерни систем атмосферских вода је у фази снимања проходности.	* реконструкција препумпне станице * фазно проширење мреже * оптимизација система одвојена вода
 Саобраћајна инфраструктура	<b>Саобраћајна инфраструктура</b> Зона се налази у улици Буре Ђаковића. Интерне саобраћајнице повезују објекте 1, 2 и 3. Локација има директан приступ градској саобраћајној мрежи.	* уређење манипулативних платоа * реконструкција интерних путева по потреби * оптимизација приступа за теретна возила
 Телекомуникациона инфраструктура	<b>Телекомуникациона инфраструктура</b> Развијена инфраструктура „Телекома Србија“. * телефон * интернет * оптичка линија	* проширење оптичке мреже * интеграција дигиталних индустријских система

- **Развијена хидротехничка мрежа:** Постојање изграђеног водовода (110mm) и функционалне фекалне и атмосферске канализације са колекторима.
- **Brownfield потенцијал:** Три масивна постојећа објекта омогућавају брзу адаптацију и почетак производних активности.

#### СЛАБОСТИ (W)

- **Потреба за реконструкцијом:** Постојећа канализациона мрежа захтева радове на реконструкцији, пре свега препумпне станице.
- **Неутврђена проходност дела мреже:** Систем за прикупљање атмосферских вода унутар зоне је у фази снимања ради утврђивања тачног стања и пречника.
- **Специфичан својински статус дела имовине.**

#### ПРИЛИКЕ (O)

- **Индустријска традиција и локација:** Позиција у улици Ђуре Ђаковића, у срцу индустријске зоне града, олакшава приступ квалификованој радној снази.
- **Фазно проширење капацитета:** Планска документација предвиђа даљу изградњу гасне мреже и проширење канализационих колектора према потребама нових корисника.
- **Јавно-приватно партнерство:** Већинско власништво Града Пожареваца над парцелама и објектима 2 и 3 омогућава директне преговоре и брзу активацију зоне.

#### ПРЕТЊЕ (T)

- **Непозната расположива слободна снага:** Иако су капацитети трафостаница високи, тренутно нема прецизних података о преосталој слободној снази за нове прикључке.
- **Застарелост техничких објеката:** Дужи период неактивности појединих делова комплекса може открити додатне скривене трошкове приликом снимања проходности инсталација

#### **Анализа власничког статуса**

Земљиште у обухвату Индустријске зоне фаза III у Пожаревцу налази се у мешовитој својини, са доминантним уделом јавне својине Града Пожареваца, у оквиру катастарске општине Пожаревац.

Према достављеним изводима из плана грађевинских парцела са власничком структуром, кључне парцеле и објекти у обухвату зоне имају статус :

- Власништво Града Пожареваца: обухвата већину слободних површина и кључне објекте
- Власништво Републике Србије и
- Приватно власништво.

Земљиште које је уписано као својина Града Пожаревца представља стратешки ресурс за брзу реализацију инвестиција. Оваква структура омогућава институционално управљање и директне преговоре са локалном самоуправом.

Плански обухват је формиран кроз План детаљне регулације (ПДР) „Индустријска зона III фаза“ у улици Ђуре Ђаковића, чиме су створени предуслови за :

- Брзу активацију постојећих објеката (Brownfield): кроз адаптацију или реконструкцију масивних производних хала .
- Фазно располагање земљиштем: отуђење или давање у закуп преосталих грађевинских површина у власништву града.
- Високу инфраструктурну опремљеност: приступ изграђеним мрежама воде, струје, гаса и оптике које су већ унете у планску документацију .
- Ефикасно издавање дозвола: с обзиром на то да је ПДР већ усвојен и јасно дефинише урбанистичко-техничке услове за индустријску намену .

Правни основ за располагање земљиштем дефинисан је важећим Планом детаљне регулације, Законом о планирању и изградњи и прописима који уређују располагање грађевинским земљиштем у јавној својини, уз уважавање специфичности стечајног поступка за део имовине Републике Србије.

### **Цена земљишта**

С обзиром на то да се земљиште већим делом налази у јавној својини Града Пожаревца, поступак отуђења или давања у закуп спроводи се у складу са важећим прописима, при чему се пореска цена користи као основ за формирање почетне вредности.

За потребе утврђивања пореза на имовину, Град Пожаревац категорише земљиште према зонама. С обзиром на то да се ова локација налази у грађевинском рејону самог града (улица Ђуре Ђаковића) и представља потпуно опремљену радну зону, она спада у индустријску зону првог приоритета. Просечне цене за ову категорију земљишта у 2026. години значајно су више у односу на изванградске локације:

- **Почетна вредност:** На основу статуса опремљености (оптика, гас 16 вага, канализациони колектори), почетна цена за ову зону се креће око **15–22 ЕУР/м<sup>2</sup>** и за објекте **480 ЕУР/м<sup>2</sup>**.

За објекте овог типа у функционалним индустријским зонама Пожаревца, цена објекте се креће у распону од **250 до 450 ЕУР/м<sup>2</sup>**, у зависности од степена очуваности конструкције и кровног покривача.

### **Закључак**

Локација „Шећерана“ представља примарну brownfield прилику у грађевинском рејону Пожаревца, која је због своје функционалне инфраструктуре и постојећих објеката намењена технолошки напредним и енергетски захтевним индустријским системима . Иако зона нуди и простор за нова проширења, стање постојећег комплекса намеће следеће закључке:

- **Примарно дефинисање као Brownfield инвестиције:** Производне хале су конструктивно стабилне, поседују значајну корисну висину и индустријске подне плоче високе носивости. Инвеститор треба да планира пројекат кроз адаптацију и ревитализацију постојећих габарита, што значајно скраћује време до почетка производње и смањује потребу за новим грађевинским дозволама за основне конструкције.
- **Кључна конкурентска предност – Енергетска и Дигитална спремност:** Доступност наменске трафостанице капацитета **2x1000 kVA** директно на локацији , уз изграђену **оптичку мрежу** и гас високог притиска (**16 bara**), представља стратешки ресурс који ову зону чини супериорном. Овај степен опремљености омогућава моменталну интеграцију савремених производних линија и ИТ система.
- **Власнички статус и административна сигурност:** Доминантно власништво Града Пожаревца над објектима омогућава чисту правну ситуацију и брз пренос права за закуп или куповину.

Локација је највишег инвестиционог ранга за партнере који траже готово индустријско окружење у урбаној зони. Висока инфраструктурна опремљеност оправдава већи почетни улаз у земљиште, јер елиминише трошкове изградње примарних водова и комуналних колектора који су већ у функцији.

Београд, јануар 2026

За DatacomSolutions

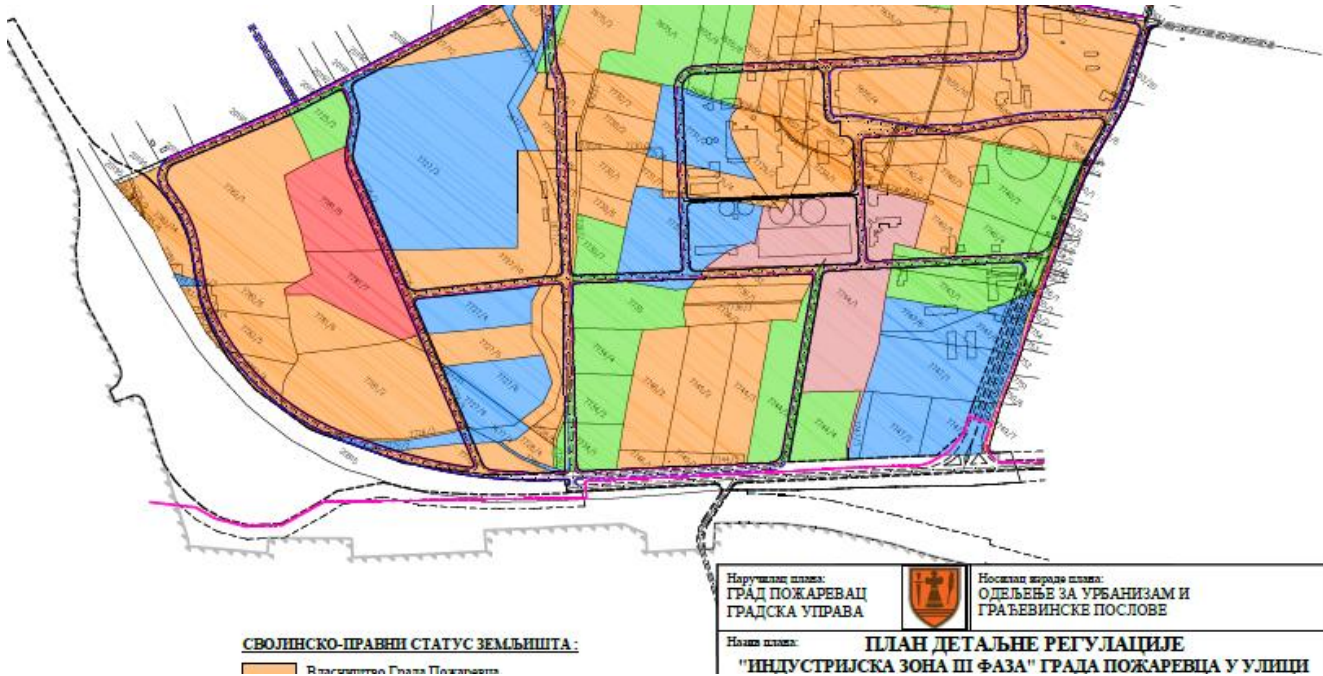
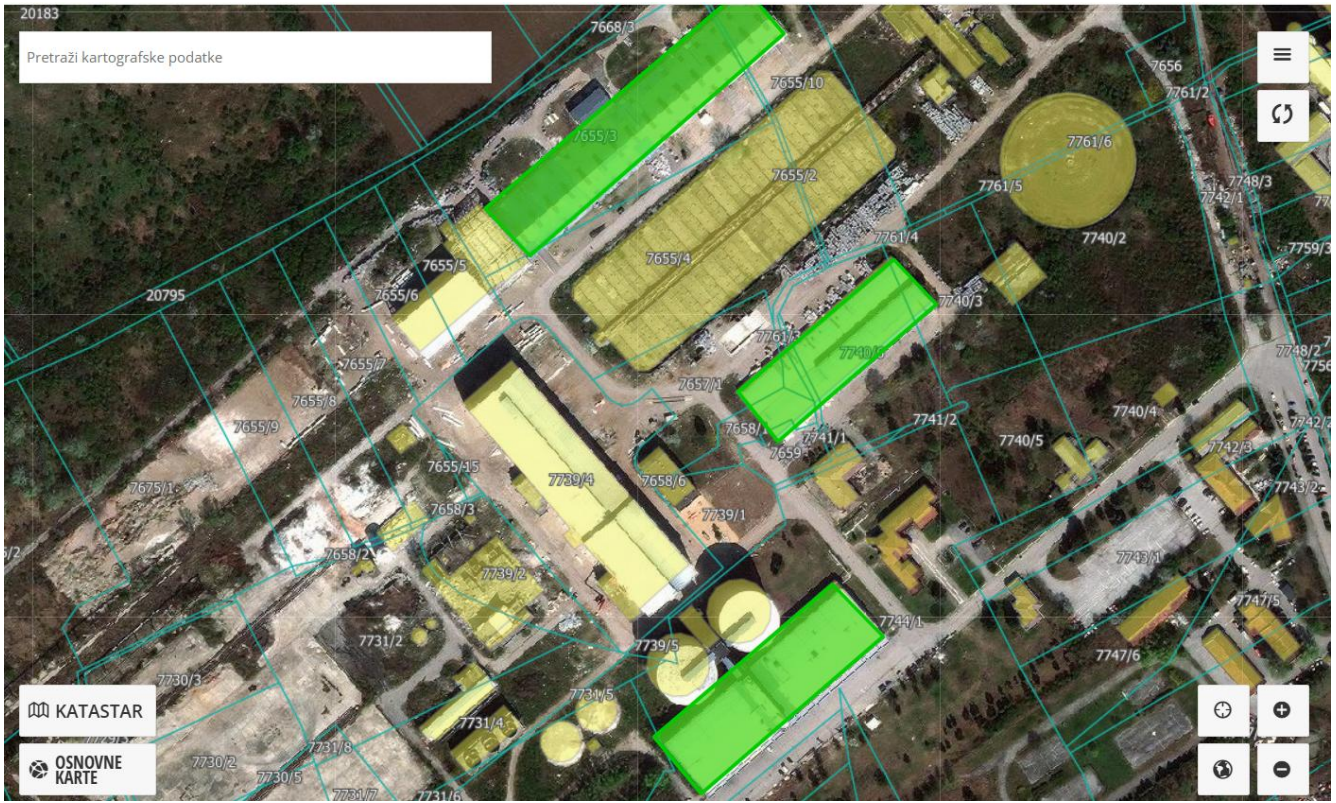
---

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.*