



ЛОКАЦИЈА ДОБРИЧЕВО ЋУПРИЈА

POWERED BY DATACOM SOLUTIONS



2026

Кључне карактеристике

Локација **Добричево** поседује изражен инфраструктурни и развојни потенцијал, с обзиром на положај:

- у зони инфраструктурног коридора Е-75,
- дефинисану индустријску намену,
- разрађену парцелацију и планиране капацитете комуналне и енергетске инфраструктуре.



Са урбанистичко-правног аспекта, простор је плански припремљен за реализацију индустријских, логистичких и пратећих садржаја.

- **Тип комплекса:** Индустријско-пословни парк (greenfield развој)
- **Локација:** Општина Ђуприја – Добричево
- **Плански статус:** Важећи ПДР „Индустријски парк Добричево“ са II изменом и допуном (2021)
- **Намена:** Претежно индустријска и производна, са дозвољеним логистичким, складишним, сервисним и административним садржајима
- **Површина обухвата:** Дефинисана планском документацијом (више развојних блокова са парцелацијом)
- **Стање локације:** Неизграђено / делимично инфраструктурно припремљено земљиште (greenfield), са планираном комуналном и енергетском инфраструктуром и јасно дефинисаним условима спровођења

Индустријска парк Добричево представља плански дефинисан индустријско-пословни комплекс лоциран на територији општине Ђуприја, у непосредној зони инфраструктурног коридора Е-75. Комплекс је замишљен као савремена индустријска и логистичка зона,

намењена развоју производних, складишних, дистрибутивних и пратећих пословних садржаја. Простор је обухваћен важећим Планом детаљне регулације са ИИ изменом и допуном, чиме су унапред дефинисани урбанистички, саобраћајни и инфраструктурни услови за реализацију, уз могућност фазног развоја и флексибилног прилагођавања различитим инвестиционим моделима.

- **Адреса (улица, број, локалитет):** Индустијски парк Добричево, локалитет Добричево, општина Ћуприја, Република Србија (локација се налази на мање од 1 км од прикључка на ауто-пут Е-75 / Коридор 10)
- **Катастарска парцела:** Комплекс се састоји од више катастарских парцела унутар обухвата Плана детаљне регулације „Индустијски парк Добричево“. Појединачни бројеви катастарских парцела формирају се у складу са планском парцелацијом.
- **Површина земљишта (м²):** Укупна површина обухвата износи приближно **636,85 ха**, односно око **6.368.500 м²**.

Структура површина:

- Саобраћајнице (јавна намена): 48,33 ха
- Заштитно зеленило: 10,28 ха
- Остале намене (укључујући зоне заштите): 529,01 ха
- Постојећа инвестиција (SMP Automotive): 49,23 ха
- **Површина објекта (грађевинска / корисна):** У тренутном стању не постоје изграђени објекти у већем делу комплекса (greenfield локација). Максималне дозвољене грађевинске и корисне површине, спратност и индекси изграђености дефинисани су важећим планом детаљне регулације.
- **Намена:** Претежно индустријска и производна намена, са дозвољеним логистичким, складишним, сервисним, административним и пратећим садржајима.
- **Тренутни власник и правни статус:** Земљиште се налази већински у јавној (државној) својини Републике Србије. Располагање земљиштем (продаја или закуп) спроводи се у складу са важећим прописима и одлукама надлежних органа.
- **Статус некретнине:** Неизграђено грађевинско земљиште (греенфиелд), плански припремљено за индустријски и логистички развој и проглашено локацијом од посебног значаја за Поморавски регион.

Локација Добричево

Општина Ћуприја налази се у централном делу Републике Србије, у срцу Поморавског региона, на једном од најзначајнијих националних и регионалних саобраћајних праваца. Град је директно повезан са државним путем IA реда (A1), односно европским ауто-путем **E-75 (Коридор X)**, који представља главну север–југ саобраћајну осу Балкана и повезује Централну Европу са Егејским морем.

Индустријски парк **Добричево** се налази:

- приближно **147 км јужно од Београда**,
- око **89 км северно од Ниша**,
- мање од **1 км од директног прикључка на ауто-пут E-75**

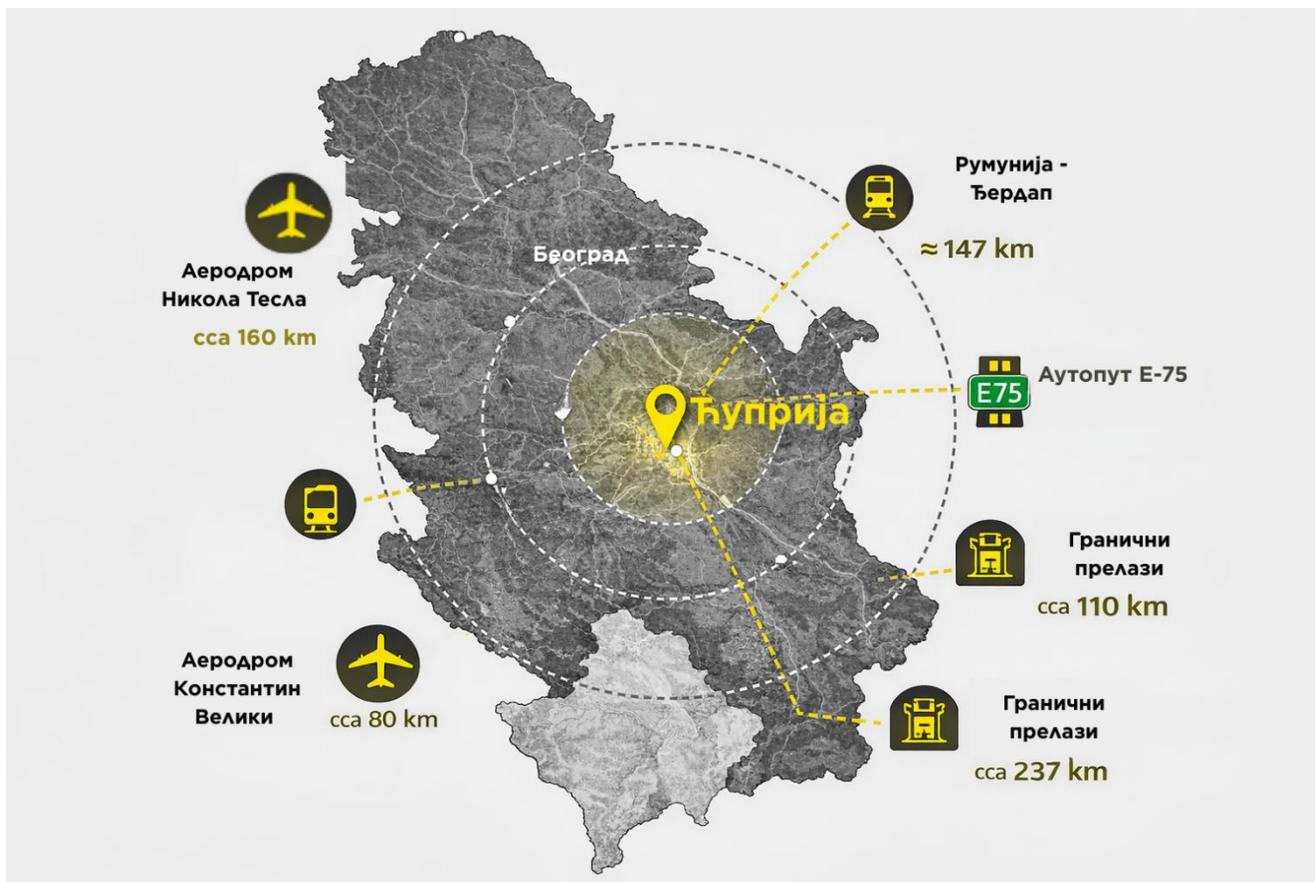
Кроз територију општине пролази и **међународна двоколосечна железничка пруга E-85** (Будимпешта – Београд – Ниш – Скопље – Солун), чиме је обезбеђена ефикасна железничка веза за теретни и путнички саобраћај.

Најближи међународни аеродром:

- **Аеродром „Константин Велики“ – Ниш: око 80 км**

Близина граница и међународних тржишта:

- Бугарска (Вршачка Чука): око 110 км
- Северна Македонија (Прешево): око 237 км
- Румунија (Ђердап): око 150 км



Овакав положај омогућава брз и рационалан транспорт робе ка тржиштима Југоисточне Европе, Централне Европе и ширег ЕУ простора.

Ћуприја има дугу индустријску и производну традицију и представља једно од препознатљивих индустријских чворишта Поморавског региона. Општина је препозната од стране Републике Србије као локација са израженим развојним потенцијалом, што је потврђено проглашењем **Индустријског парка Добричево локацијом високог приоритета за регионални развој**.

На територији општине већ функционишу:

- индустријски и производни погони,
- логистички и складишни капацитети,
- међународни инвеститори у аутомобилској и прерађивачкој индустрији.

Постојање развијене индустријске зоне и великих greenfield локација омогућава:

- брзу реализацију нових инвестиција,
- фазни развој производних и логистичких капацитета,
- прилагођавање различитим индустријским гранама (аутомобилска индустрија, логистика, прехранбена индустрија, лаке и средње производње).



Ђуприја и шири Поморавски регион располажу **стабилном базом радне снаге**, са искуством у индустријској производњи, логистици и техничким делатностима. Близина већих урбаних центара (Јагодина, Параћин, Деспотовац) додатно проширује базу доступних запослених.

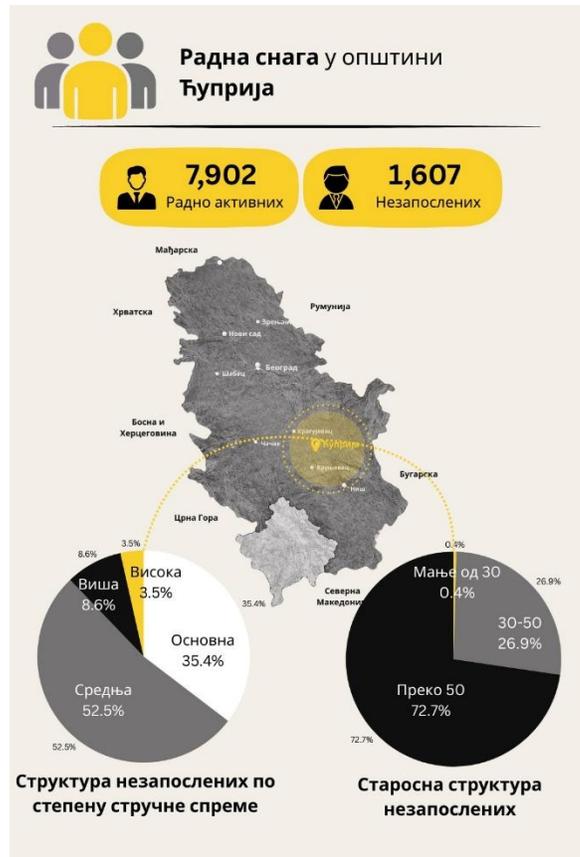
Предности тржишта рада:

- конкурентни трошкови рада у односу на веће урбане центре,
- техничка и занатска структура радне снаге,
- доступност средњошколског и стручног образовања у региону.

Разноврсna и географски доступна мрежа средњих школа, академија и универзитета у радијусу до 100 км обезбеђује стабилан доток кадрова из области:

- индустријске и машинске производње,
- електротехнике и електронике,
- логистике и саобраћаја,
- економије и администрације,
- медицине и техничких услуга,
- ИТ-ја и примењених технологија.

Оваква образовна структура представља снажну подршку развоју индустријских и логистичких пројеката у Индустријском парку Добричево и ширем подручју општине Ћуприја.



Технички опис индустријског парка Добричево

Предвиђена намена простора

Индустријски парк Добричево планиран је као **савремена индустријско-пословна зона**, намењена претежно развоју производних, складишних, логистичких и пратећих пословних садржаја. Планском документацијом предвиђена је **претежно индустријска и производна намена**, уз могућност реализације компатибилних делатности које функционално и технолошки не угрожавају основну намену простора.

Дозвољене и планиране намене обухватају:

- производне и прерађивачке погоне (лака и средња индустрија),
- складишне и логистичке центре,
- сервисне, занатске и техничке делатности,
- административне и пословне објекте у функцији индустрије,
- пратеће садржаје (интерне саобраћајнице, паркирање, зелене површине, заштитно зеленило).

Намена простора омогућава **фазни развој индустријског парка**, као и флексибилно прилагођавање потребама различитих инвеститора и индустријских грана.

Предвиђена инфраструктура

Индустријски парк Добричево располаже **изузетно повољним просторним, енергетским и саобраћајним предусловима** за развој индустријских и логистичких капацитета. Иако поједини инфраструктурни системи (дистрибуција електричне енергије, канализација, додатни водни капацитети) захтевају фазна улагања, локација је плански и технички припремљена за дугорочни развој и представља **развојно спреман индустријски комплекс високог потенцијала**.



Планском документацијом дефинисана је комплетна комунална и саобраћајна инфраструктура, пројектована тако да задовољи потребе индустријских и логистичких капацитета већег обима.

Саобраћајна инфраструктура:

Саобраћајна инфраструктура:

- мрежа интерних саобраћајница са јасно дефинисаним попречним профилима,
- прилагођеност теретном и индустријском саобраћају,
- директна и индиректна повезаност са државним путевима вишег реда и ауто-путем Е-75,
- обезбеђен простор за пешачки и сервисни саобраћај у оквиру комплекса.

Водовод и канализација:

- планиран систем снабдевања водом за санитарне и технолошке потребе,
- раздвојени систем фекалне и атмосферске канализације,
- предвиђени објекти и трасе у складу са индустријским захтевима и прописима заштите животне средине.

Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура:

- прикључење на постојећу и планирану електроенергетску мрежу,
- могућност обезбеђења већих капацитета за енергетски захтевне производне процесе,
- планирана телекомуникациона инфраструктура (оптички и кабловски системи).

Гасификација и топлификација:

- планирана гасоводна мрежа са дефинисаним заштитним појасевима,
- могућност коришћења гаса за технолошке процесе и грејање,
- предуслови за енергетски ефикасна индустријска решења.

Зелене и заштитне површине:

- заштитно зеленило између функционалних целина,
- зелене зоне у функцији еколошке заштите и амбијенталног унапређења простора.

Електроенергетска инфраструктура

Подручје Индустријског парка Добричево налази се у зони изузетно развијене преносне електроенергетске мреже, што представља значајну стратешку предност за индустријске потрошаче са већим енергетским захтевима.

Постојеће стање:

Кроз западни део подручја пролазе следећи далеководи:

- ДВ 400 kV (број 423/2): ТС 400/220/110 кВ „Ниш 2“ – ТС Јагодина 4
- ДВ 110 kV (број 1141): ТС Јагодина 4 – ТС Ћуприја
- ДВ 110 kV (број 152/4): ТС Јагодина 4 – ТС Параћин 1

Кроз јужни део подручја пролазе:

- ДВ 110 kV (број 1142): ТС Ћуприја – ТС Стешевац
- ДВ 35 kV ТС Ћуприја 1 – ТС Сенејски рудник

Далековод 35 kV ТС Ћуприја 1 – ТС Сенејски рудник је у потпуности искоришћен, те тренутно не постоји расположив капацитет за прикључење додатних трафостаница.

Планиране мере:

Због очекиваног раста потреба за електричном енергијом, планирана је изградња нове трафостанице 35/10 kV, чиме се обезбеђује дугорочна енергетска стабилност и могућност прикључења нових индустријских корисника.

Инвеститорска оцена:

Локација има изузетно повољан електроенергетски положај на нивоу преноса (110–400 kV). Дистрибуциони капацитет захтева фазу доградње, што је типично и прихватљиво за индустријске паркове овог обима. Погодно за енергетски интензивне делатности уз планско улагање у ТС 35/10 kV.

Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање:

Подручје је повезано на градску телекомуникациону мрежу. Планом је предвиђено полагање кабловских телекомуникационих водова дуж нових и реконструисаних саобраћајница унутар комплекса.

Инвеститорска оцена:

Телекомуникациона инфраструктура омогућава брзу имплементацију савремених ИТ и индустријских комуникационих система. Погодно за производне, логистичке и административне садржаје.

Водоснабдевање

Постојеће стање:

Изграђен је челични магистрални цевовод Ø600 мм дуж пута Ћуприја–Деспотовац. Град Ћуприја се снабдева водом са изворишта „Немања“. Са ове трасе обезбеђен је прикључак за насеље Добричево.

Планирани развој:

За потребе индустријског парка неопходно је повећање количине воде, процењено на око 20 l/s санитарне воде, Предвиђа се обезбеђење додатних количина из нових извора, независно од постојећег система, Могућа је изградња нових водних капацитета до 4.000 м³.

Подземне воде:

Могуће коришћење подземних вода, уз:

- геолошка и хидрогеолошка истраживања,
- израду елабората о резервама и квалитету,
- прибављање сагласности надлежних органа,
- спровођење поступака заштите животне средине.

Инвеститорска оцена:

Водни ресурси су доступни, али индустријски развој захтева додатна улагања у капацитете. Погодно за производне и логистичке делатности уз планско решавање снабдевања.

Канализација

Постојеће стање:

На предметном подручју није изграђена канализациона мрежа. Отпадне воде из постојећих објеката се тренутно збрињавају путем индивидуалних септичких јама.

Инвеститорска оцена:

Канализациона инфраструктура представља развојни изазов, али и стандардну фазу код греенфиелд индустријских зона. Планирање централног система или фазних решења биће неопходно у складу са врстом индустрије.

Гасификација и топлификација

Постојеће стање:

Изграђен је магистрални гасовод МИ-08 Велико Орашје – Параћин:

- максимални радни притисак 50 бар,
- пречник Ø457 мм,
- Постоји дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви:
- максимални радни притисак 4 бар.

Планирани развој:

Просторним планом Републике Србије предвиђена је изградња продуктовода за транспорт нафтних деривата (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш), чиме се додатно јача енергетски значај локације.

Инвеститорска оцена:

Гасна инфраструктура омогућава енергетски ефикасну индустријску производњу. Погодно за индустрије са потребом за стабилним и континуираним извором енергије.

Саобраћајна повезаност

Регионални и међународни приступ:

Главна саобраћајница: државни пут IА реда А1 (ауто-пут Е-75) - Индустријски парк Добричево налази се на мање од 1 км од прикључка и излаза са ауто-пута.

Мрежа осталих саобраћајница:

- Државни пут IА реда 160 (Пожаревац – Жабари – Свилајнац – Деспотовац – Ресавица – Сене – Ћуприја) – профил: 7,5 м коловоза + 3 м тротоара обострано
- Државни пут IА реда 186 (Ћуприја – Вирине – Деспотовац – Двориште – Водна – Крепољин)



Ризици и митигативне мере индустијски парк Добричево

СЕКТОР ИНФРАСТРУКТУРЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПРЕДЛОЖЕНЕ МИТИГАЦИОНЕ МЕРЕ
 Електроенергетска инфраструктура	Електроенергетска инфраструктура Ограничени дистрибутивни капацитети (35 kV) Ограничења за енергетски захтевне кориснике. Привремена решења у почетној фази.	* Изградња ТС 35/10 kV * Усклађивање са доласком инвеститора * Индивидуалне трансформаторске станице * Координација са дистрибутером
 Водоснабдевање	Водоснабдевање Непредвиђена додатна количина воде Продужење рока реализације пројекта. Ограничења за специфичне делатности	* Независна изворишта до 4.000 m³ * Подземни резервоари * Хидрогеолошка истраживања
 Канализациона инфраструктура	Канализациона инфраструктура Недостатак канализационе мреже * Ограничење за делатности са отпадним водама * Привремена еколошка решења	* Планирање централног система * Привремена локална постројења * Доградња фаза по фаза
 Гасна инфраструктура	Гасна инфраструктура Лимитирани дистрибуциони гасни водови * Одлагање енергетски интензивних пројеката	* Фаза изградња гасне мреже * Упознавање са доласком инвеститора * Алтернативне енергетске опције
 Телекомуникациона инфраструктура	Телекомуникациона инфраструктура Непроширена интерна кабловска мрежа * Ограничења у почетним фазама развоја	* Полагање кабловских водова * Брза реализација * Повезаност са градском мрежом

- Општински пут Ћуприја – Батинац

Стање инфраструктуре:

Главна приступна саобраћајница ДП IIA реда 160 је потпуно реконструисана 2019. године. Додатна улагања у ову саобраћајницу нису потребна. Приступне саобраћајнице унутар блокова још нису изграђене, али су планом предвиђене. У току је израда пројектно-техничке документације за повезивање ДП IIA 160 и ДП IIA 186.

Инвеститорска оцена:

Изузетно повољна саобраћајна позиција. Минимални улазни трошкови за регионални и међународни транспорт. Висок логистички потенцијал.

Анализа власничког статуса

Земљиште обухваћено Планом детаљне регулације „Индустријски парк Добричево“ налази се претежно

у јавној (државној) својини Републике Србије, уз могућност располагања у складу са важећим законодавством. Правни основ за коришћење и отуђење земљишта дефинисан је кроз важећу планску документацију, као и прописе који уређују располагање грађевинским земљиштем у јавној својини.

Плански обухват је парцелисан у складу са урбанистичким решењима, чиме су створени предуслови за:

- формирање грађевинских парцела различитих величина,
- фазно отуђење или давање у закуп земљишта,
- прилагођавање власничке структуре потребама појединачних инвеститора

Инвеститорска оцена:

Власнички статус оцењује се као повољан и управљив, уз јасан институционални оквир и могућност транспарентног располагања земљиштем.

SWOT анализа – Индустијски парк Добричево

Снаге (S)

- Изузетна саобраћајна доступност (ауто-пут Е-75 на мање од 1 км)
- Развијена преносна електроенергетска и гасна инфраструктура у окружењу
- Велике, плански дефинисане гринфилд површине
- Повољан географски положај у централној Србији
- Доступна и конкурентна радна снага у региону
- Постојање индустријске производње (аутомобилски сектор)

Слабости (W)

- Неизграђена интерна комунална инфраструктура у појединим блоковима
- Недостатак централне канализационе мреже
- Ограничени дистрибутивни електроенергетски капацитети у постојећем стању
- Потреба за додатним водним капацитетима за индустријску потрошњу

Прилике (O)

- Привлачење нових домаћих и страних индустријских инвестиција
- Развој логистичких и дистрибутивних центара
- Формирање индустријских кластера (аутомotive, логистика, енергетика)
- Фаза развоја омогућава прилагођавање потребама инвеститора
- Могућност коришћења државних и регионалних подстицаја

Претње (T)

- Продужење рокова реализације инфраструктурних пројеката
- Повећани трошкови иницијалних улагања у инфраструктуру
- Конкуренција других индустријских зона у региону
- Зависност динамике развоја од јавних инвестиција у инфраструктуру

Цена земљишта

С обзиром да се земљиште налази у јавној својини, 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.

Почетна цена земљишта у Индустијском парку Добричево утврђује се на основу одлуке о просечним ценама квадратног метра непокретности за потребе обрачуна пореза на имовину и за 2026-у годину просечна цена за индустријску зону износи 12,50 ЕУР/м².

На основу важеће административне цене и праксе отуђења индустријског земљишта у Републици Србији, очекивани ценовни оквир за инвеститоре у овој зони креће се у распону од приближно 10 до 20 ЕУР/м², у зависности од инфраструктурне опремљености и уговорних услова.

Закључак

Индустријски парк Добричево представља **стратешки значајну индустријско-пословну локацију** са израженим развојним потенцијалом. Комбинација повољног географског положаја, директне повезаности са европским саобраћајним коридорима, расположивог простора и плански дефинисаних услова чини ову локацију атрактивном за индустријске и логистичке инвестиције средњег и већег обима.

Иако поједини инфраструктурни сегменти захтевају додатна улагања и фазну реализацију, идентификовани ризици су **управљиви и типични за греенфилд индустријске зоне**. Постојање важеће планске документације, јасан власнички оквир и могућност институционалне подршке значајно умањују инвестициони ризик.

На основу спроведене анализе може се закључити да Индустијски парк Добричево представља **развојно спремну и инвестиционо оправдану локацију**, са потенцијалом да постане један од кључних индустријских и логистичких центара Поморавског региона.

Београд, јануар 2026

За DatacomSolutions

Јелена Петковић, MRICS, RV, Лиценцирани проценитељ 296

Перко Ђермановић, судски вештак машинске струке

Фото документација

Pretraži kartografske podatke





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.