



ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА СЕВЕР ВЕЛИКА ПЛАНА

POWERED BY DATACOM SOLUTIONS

2026

Кључне карактеристике

Локација Велика Плана - Индустијска зона Север - радна зона (целина 15) поседује изражен инфраструктурни и развојни потенцијал, с обзиром на:

- положај у непосредној зони инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 (Коридор X),
- плански дефинисану намену *Радна зона* у оквиру целине 15,
- припадање сервисно-мешовитој зони са доминантном производном и пословном наменом,
- већ формиран индустријски амбијент и постојеће производне капацитете у окружењу,
- обезбеђене предуслове за прикључење на електроенергетску, гасну и телекомуникациону инфраструктуру.



Са урбанистичко-правног аспекта, простор је плански опредељен за развој производних, логистичких и сервисних делатности, у складу са важећом планском документацијом општине Велика Плана.

- **Тип комплекса:** Радна зона – индустријско-пословни комплекс (greenfield развој са делимично формираним индустријским окружењем)
- **Локација:** Општина Велика Плана – КО Велика Плана II
- **Плански статус:** Обухваћено важећим Планом генералне регулације; припада целини 15 – сервисно мешовита зона са доминантном наменом Радна зона
- **Намена:** Претежно производна и индустријска, са могућношћу реализације логистичких, складишних, сервисних и пратећих административних садржаја
- **Површина обухвата:** ≈ 3,66 ha (према катастарским парцелама у јавној својини, са могућношћу фазне реализације)

- **Стање локације:** Неизграђено грађевинско земљиште (greenfield), са делимично формираном инфраструктурном мрежом у оквиру радне зоне. Простор поседује могућност прикључења на постојећу електроенергетску (ТС 10/0,4 kV), гасоводну (дистрибутивна мрежа ртах 4 бара), водоводну (Ø110 mm) и телекомуникациону инфраструктуру, док је изградња канализационе и атмосферске мреже планирана у складу са потребама будућих инвеститора. Урбанистички услови су дефинисани важећом планском документацијом, што омогућава фазну реализацију и инфраструктурно унапређење у складу са инвестиционим захтевима.

Радна зона Велика Плана представља плански дефинисан индустријско-пословни комплекс лоциран на територији општине Велика Плана, у непосредној близини инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 (Коридор Х). Простор је позициониран у оквиру целине 15, са доминантном наменом Радна зона, што га опредељује за развој производних, логистичких, складишних и сервисно-пословних садржаја. Комплекс је конципиран као савремена индустријска зона са могућношћу greenfield развоја, у окружењу већ формираних привредних субјеката и постојећих производних капацитета. Простор је обухваћен важећом планском документацијом (План генералне регулације – целина 15), чиме су дефинисани урбанистички, саобраћајни и инфраструктурни услови за реализацију инвестиција..

- **Адреса (улица, број, локалитет):** Радна зона – целина 15, потеси Рит и Барајевица, КО Велика Плана II, општина Велика Плана, Република Србија (*локација се налази у непосредној близини ауто-пута Е-75 / Коридор Х, на удаљености мањој од 1 км од инфраструктурног коридора и прикључка Велика Плана*).
- **Катастарска парцела:** Комплекс се састоји од више катастарских парцела у оквиру целине 15 – Радна зона, у складу са важећим Планом генералне регулације општине Велика Плана. Појединачни бројеви катастарских парцела дефинисани су постојећим катастарским стањем (КО Велика Плана II).
- **Површина земљишта (м²):** Укупна површина обухвата износи приближно **36.568** м² (≈ 3,66 ha). Све парцеле се налазе у КО Велика Плана II и у јавној су својини Општине Велика Плана, без евидентираних терета, што омогућава јединствено инвестиционо планирање и могућност фазне реализације
- **Површина објекта (грађевинска / корисна):** У тренутном стању не постоје изграђени објекти (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 у јавној (државној) својини Општине Велика Плана. Располагање земљиштем (продаја или закуп) спроводи се у складу са важећим прописима и одлукама надлежних органа.
- **Статус некретнине:** Неизграђено грађевинско земљиште (greenfield), плански припремљено за индустријски и логистички развој и проглашено локацијом од посебног значаја за Поморавски регион.

Локација Велика Плана

Општина Велика Плана налази се у централном делу Републике Србије, у јужном делу Подунавског округа, на једном од најзначајнијих националних и међународних 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 југоистоком Европе и Егејским морем.

Радна зона – целина 15 у Великој Плани налази се:

- приближно 90 км југоисточно од Београда,
- око 100 км северно од Ниша,
- мање од 1 км од прикључка на ауто-пут E-75 (петља Велика Плана).

Кроз територију општине пролази и међународна двоколосечна железничка пруга на коридору Београд – Ниш – Скопље – Солун, која је део европске железничке мреже, чиме је обезбеђена ефикасна железничка веза за теретни и путнички саобраћај.

Најближи међународни аеродроми:

- Аеродром „Никола Тесла“ – Београд: око 100 км
- Аеродром „Константин Велики“ – Ниш: око 110 км

Близина граница и међународних тржишта:

- Северна Македонија (Прешево): око 230 км
- Бугарска (Градина): око 150 км
- Румунија (Ђердап): око 200 км



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

Општина **Велика Плана** има дугу индустријску и производну традицију и представља један од значајних привредних центара у Подунавском региону Србије. Историјски је привреда општине била оријентисана ка производњи, нарочито прехранбеној и машинској индустрији, што је оставило темељ за савремени развој индустријских и логистичких капацитета.

На територији општине већ функционишу различити облици индустријске и пословне делатности, укључујући:

- Прерађивачку и прехранбену индустрију, као што је Фабрика сточне хране која се бави производњом готове сточне хране.
- Производне погоне модерне индустрије, укључујући производњу фотонапонских панела, где је у последње време почела са радом прва фабрика такве врсте у Србији.
- Машинску индустрију и сложене техничке производне капацитете, као што је производни комплекс „**Борбени сложени системи**“ доо, који производи борбене системе и војну опрему као део већег државног индустријског са система.
- Разне логистичке, транспортне и услужне компаније које раде у оквиру индустријске и транспортне делатности.

- Присутне су и компаније из области велепродаје машинске опреме, грађевинских материјала и трговине које доприносе локалној економској активности.

Постојање развијених индустријских зона (на пример северна индустријска зона и други локацини оквири), као и подршка државних институција за опремање инфраструктуре, омогућава:

- брзу реализацију нових инвестиција у производне и логистичке пројекте,
- фазни развој капацитета уз флексибилно прилагођавање различитим индустријским гранама,
- стварање услова за развој како традиционалних сектора (прехранбена, металска, машинска индустрија), тако и нових индустријских сегмената (соларна енергија, модерни производни погони).



КОМПАТИБИЛНЕ ИНДУСТРИЈЕ ЗА ИНДУСТРИЈСККУ ЗОНУ „СЕВЕР“ У ВЕЛИКОЈ ПЛАНИ



Лагана и прецизна производња
Металопреградничка индустрија

- производња делова
- обрада и монтажа метала



Полу-индустријска / SME производња

- мале монтажне / сервисне радионице
- SME производња



Делови и компоненте за транспортне индустрије

- Аутоделови и транспортне компоненте



Површина:
3,6 ha



Логистика & 3PL центри

логистички центар
складиштење
дистрибуција



Агро-прерада и прехранбена индустрија

- паковање и прерада хране



Енергетски и електро-системи / Green сектор

- ветро / електро опрема
- зелена енергија

Велика Плана и шири подунавски регион располажу стабилном и структурно прилагођеном базом радне снаге, са израженим искуством у индустријској производњи, металопрерађивачком сектору, логистици и техничким делатностима. Дугогодишња индустријска традиција општине и окружења представља значајан фактор поузданости у планирању производних и логистичких инвестиција.

Географски положај Велике Планае, на стратешком правцу Београд–Ниш (Коридор X), омогућава приступ ширем регионалном тржишту рада у радијусу од 50–100 км, укључујући Смедерево, Пожаревац, Јагодину, Свилајнац и друге општине централне Србије. Ова позиција додатно проширује базу расположивих кадрова и повећава атрактивност локације за инвеститоре.

Предности тржишта рада

- конкурентни трошкови рада у односу на веће урбане центре,
- изражена техничка и занатска структура радне снаге,
- искуство у производним и монтажним процесима,
- доступност оператера, техничара и квалификованих радника,
- флексибилност радне снаге за потребе малих и средњих предузећа (SME),
- традиција рада у индустријским системима и организационом окружењу.

Структура кадровског потенцијала

Радна снага региона претежно је усмерена ка следећим областима:

- индустријска и машинска производња,
- металопрерада и обрада материјала,
- електротехника и електроинсталације,
- логистика, транспорт и складишне операције,
- економија, администрација и комерцијални послови,
- техничке и сервисне услуге.

У радијусу до 100 км од локације функционише развијена мрежа средњих стручних школа, техничких образовних профила и високошколских установа, што обезбеђује континуирани прилив кадрова из области:

- машинства и индустријске производње,
- електротехнике и електронике,
- логистике и саобраћаја,
- економије и пословне администрације,
- информационих технологија и примењених техничких дисциплина.

Постојећа образовна структура представља значајну подршку развоју производних, логистичких и техничко-сервисних пројеката у Индустријској зони „Север“.

Комбинација стабилне индустријске традиције, доступне и технички профилисане радне снаге, повољних трошкова рада и развијене образовне инфраструктуре позиционира Индустријску зону „Север“ у Великој Плани као перспективну локацију за развој:

- лаке и средње индустрије,
- металопрерађивачких и монтажних капацитета,
- логистичких и дистрибутивних центара,
- индустријских услуга и техничке подршке,
- прерађивачких капацитета у оквиру агро-индустријског ланца.

Оваква структура омогућава релативно брзо формирање производних тимова и организацију оперативних капацитета у оквиру индустријске зоне.



Технички опис

Индустријска зона „Север“ планирана је као индустријско-пословна целина намењена развоју производних, складишних, логистичких и пратећих пословних садржаја. Простор је предвиђен за претежно индустријску намену, уз могућност реализације компатибилних делатности које не нарушавају основну функцију зоне.

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,
- интерне саобраћајнице, паркинг просторе, зелене и заштитне површине.

Намена омогућава фазни развој зоне и прилагођавање различитим индустријским профилима.

Инвеститорска оцена

Намена простора је јасно дефинисана и компатибилна са савременим индустријским и логистичким потребама. Простор је погодан за реализацију различитих типова инвестиција без потребе за променом основне планске документације, што убрзава процес реализације пројеката.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

Индустријска зона „Север“ налази се у непосредној близини ауто-пута А1 (Е-75), који представља главни национални и међународни транспортни коридор. Обезбеђена је директна повезаност са Београдом, Нишом и централним делом Србије.

Планирани развој

Планирана је изградња и уређење интерних саобраћајница у складу са потребама будућих инвеститора и фазама развоја зоне.

Инвеститорска оцена

Локација има изузетно повољну саобраћајну позицију. Минимални улазни трошкови за приступ регионалном и међународном тржишту. Висок логистички потенцијал. Погодно за производне и дистрибутивне центре.

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Постојеће стање

У оквиру зоне изграђен је водоводни цевовод пречника 110 mm од полиетиленских цеви.

Планирани развој

Унапређење водних капацитета предвиђено је по потреби, у складу са захтевима конкретних инвестиција и технолошких процеса.

Инвеститорска оцена

Основна инфраструктура постоји и омогућава почетак реализације пројеката. За индустрије са већим водним захтевима потребно је планирано повећање капацитета, што представља уобичајену фазу развоја индустријских зона.

КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојеће стање

Унутар зоне није изграђена фекална ни атмосферска канализациона мрежа. Најближа постојећа мрежа налази се на удаљености од приближно 320 метара.

Планирани развој

Предвиђено је фазно решавање канализационе инфраструктуре, кроз изградњу централног система или појединачних техничких решења у складу са типом индустрије.

Инвеститорска оцена

Канализациона инфраструктура представља развојни изазов, али и стандардну фазу код greenfield индустријских зона. Потребно је планирање инвестиције у инфраструктуру у складу са обимом производње.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

У близини зоне налази се трафостаница 10/0,4 kV, са инсталисаним капацитетом од 2 MW. Подаци о расположивој слободној снази нису прецизирани.

Планирани развој

Могуће је проширење капацитета у складу са потребама енергетски интензивних корисника.

Инвеститорска оцена

Постојећи капацитет омогућава покретање лаке и средње индустрије. За енергетски интензивне погоне неопходна је додатна техничка анализа и евентуално проширење мреже. Локација је погодна за индустрије средњег енергетског интензитета.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање

Постоји телефонска и интернет инфраструктура. Оптичка мрежа тренутно није изграђена.

Планирани развој

Могуће је увођење оптичке инфраструктуре у складу са захтевима инвеститора.

Инвеститорска оцена

Основни телекомуникациони услови су обезбеђени. Погодно за производне, логистичке и административне садржаје. За високо технолошке системе препоручује се увођење оптичке мреже.

ГАСИФИКАЦИЈА

Постојеће стање

У зони постоји дистрибутивна гасна мрежа максималног радног притиска 4 бара, пречника 90 mm.

Планирани развој

Могуће проширење капацитета по потреби индустријских корисника.

Инвеститорска оцена

Гасна инфраструктура представља значајну предност. Погодно за производне процесе који захтевају стабилан и континуиран извор енергије. Омогућава енергетски ефикасна индустријска решења.

Индустријска зона „Север“ у Великој Плани представља greenfield локацију високог потенцијала са следећим кључним предностима:

- повољан имовинско-правни статус (јавна својина, без терета)
- непосредна близина ауто-пута Е-75
- постојећа електроенергетска и гасна инфраструктура
- могућност фазног инфраструктурног унапређења
- стратешка усклађеност са планским документима општине

Развојни изазови односе се пре свега на изградњу канализационе мреже и потенцијално проширење водних и енергетских капацитета.

Закључно, локација је погодна за развој производних, прерађивачких и логистичких капацитета средњег обима, уз планско инфраструктурно улагање и партнерски однос локалне самоуправе и инвеститора.

Анализа власничког статуса

Земљиште у обухвату Индустријске зоне „Север“ у Великој Плани налази се у јавној својини Општине Велика Плана, у оквиру катастарске општине Велика Плана II.

Према достављеним изводима из катастра непокретности, кључне парцеле у обухвату зоне имају статус:

- јавног грађевинског земљишта,
- осталог грађевинског земљишта у јавној својини,
- делом шумског земљишта (у јавној својини), које се може привести намени у складу са важећом планском документацијом и прописима.



Ризици и мигративне мере Индустријска зона "север" Велика Плана

СЕКТОР ИНФРАСТРУКТУРЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПРЕДЛОЖЕНЕ МИТИГАЦИОНЕ МЕРЕ
 Електроенергетска инфраструктура	Електроенергетска инфраструктура Постојећи електроенергетски систем располаже ограниченим капацитетима за снабдевање већих индустријских потрошача.	Повећање капацитета дистрибутивне електроенергетске мреже и изградња нових или проширење постојећих трафостаница у складу са потребама будућих инвеститора.
 Водоснабдевање	Водоснабдевање Постојећи систем водоснабдевања има ограничене капацитете за индустријску потрошњу већег обима.	Доградња водоводне инфраструктуре и обезбеђивање додатних водних капацитета у складу са потребама индустријских корисника.
 Канализациона инфраструктура	Канализациона инфраструктура У оквиру зоне није изграђена централна канализациона мрежа.	Изградња канализационог система у оквиру индустријске зоне, уз могућност примене локалних система за пречишћавање отпадних вода у почетној фази развоја.
 Гасна инфраструктура	Гасна инфраструктура Постојећи дистрибутивни систем има ограничене капацитете за индустријску потрошњу већег обима.	Доградња гасне инфраструктуре и повећање дистрибутивних капацитета у складу са динамиком развоја индустријске зоне.
 Телекомуникациона инфраструктура	Телекомуникациона инфраструктура Унутар индустријске зоне није изграђена оптичка телекомуникациона мрежа.	Полагање оптичке телекомуникационе инфраструктуре и повезивање зоне са постојећом градском телекомуникационом мрежом.

Земљиште је уписано као јавна својина Општине Велика Плана, без уписаних терета и ограничења. Оваква структура власништва омогућава институционално управљање земљиштем у складу са законом који регулише јавно грађевинско земљиште.

Плански обухват је формиран у складу са урбанистичким решењима и постојећом катастарском структуром, чиме су створени предуслови за:

- формирање грађевинских парцела различитих површина,
- фазно располагање земљиштем (отуђење или давање у закуп),
- прилагођавање површине и конфигурације парцела потребама конкретних инвеститора,
- ефикасно спровођење урбанистичко-техничких услова и издавање грађевинских дозвола.

Правни основ за располагање земљиштем дефинисан је важећом планском документацијом, Законом о планирању и изградњи и прописима који уређују располагање грађевинским земљиштем у јавној својини

SWOT анализа – Инвестициона локација Велика Плана

Снаге (S)

- Изузетна саобраћајна доступност (ауто-пут Е-75 / Коридор Х у непосредној близини)
- Стратешки положај између Београда и Ниша – централна позиција у Србији
- Близина железничког коридора Београд–Ниш
- Земљиште у јавној својини – институционално управљиво
- Конкурентна цена земљишта у односу на веће индустријске центре
- Доступна и технички оспособљена радна снага у региону
- Развијена гасна и електроенергетска инфраструктура у ширем окружењу

Слабости (W)

- Непостојање централне канализационе мреже унутар зоне
- Ограничена постојећа прикључна електроенергетска снага (2 MW)
- Ограничени водни капацитети за индустријску потрошњу већег обима
- Потреба за изградњом интерне инфраструктуре у појединим деловима зоне

Прилике (О)

- Могућност улагања у проширење инфраструктурних капацитета
- Конкурентна позиција у односу на скупље индустријске зоне
- Примена државних и локалних подстицајних мера (у складу са важећим прописима)
- Развој производних и логистичких капацитета захваљујући близини ауто-пута

Претње (Т)

- Продужавање рокова изградње инфраструктуре
- Повећање трошкова инфраструктурног опремања
- Конкуренција других индустријских зона дуж Коридора X
- 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 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 11 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 25 ЕУР/м², у зависности од инфраструктурне опремљености и уговорних услова.

Закључак

Индустријска зона „Север“ у Великој Плани представља перспективну индустријско-пословну локацију са значајним развојним потенцијалом. Комбинација повољног географског положаја, непосредне близине ауто-пута Е-75 и коридора Београд–Ниш, расположивих greenfield површина и плански дефинисаних услова коришћења простора чини ову локацију погодном за реализацију производних и логистичких инвестиција средњег обима.

Иако поједини инфраструктурни сегменти захтевају додатна улагања и фазну реализацију, идентификовани изазови су управљиви и карактеристични за индустријске зоне у развојној фази.

Постојање важеће планске документације, повољан имовинско-правни статус земљишта и могућност институционалне подршке локалне самоуправе представљају значајне факторе који умањују инвестициони ризик.

На основу спроведене анализе може се закључити да Индустијска зона „Север“ у Великој Плани представља развојно оправдану и инвестиционо атрактивну локацију, са потенцијалом да за развој привредног и логистичког центра у оквиру подунавског региона и ширег подручја централне Србије

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.