

Општина Дољевац



Водич за инвеститоре



Садржај

1. Уводна реч председника општине	2
2. Увод	3
3. Општи подаци	4
4. Положај општине Дољевац	5
5. Стратешки положај општине	6
6. Образовна структура становништва	9
7. Од значајних инвестора издвајамо	10
8. Привредна структура општине	11
9. Како започети инвестицију	12
10. Шта општина Дољевац нуди инвеститорима	14
11. Индустијска зона Пуковац	15
12. Индустијска зона “Дољевачка петља“	16
13 Индустијска зона Белотинац	17

УВОДНА РЕЧ ПРЕДСЕДНИКА ОПШТИНЕ

Поштовани инвеститори,

Нове инвестиције отварају и нове могућности, откривају пословне прилике, отварају нова радна места – инвестиције покрећу позитивну ланчану реакцију од које ће боље живети становници општине Доњевац.

Главни покретач економског развоја су одрживи пројекти и иновативна улагања. Управо због наведеног, општина Доњевац, тежи да привуче што већи број квалитетних и одрживих инвестиција. Једна од активности усмерена према привлачењу инвеститора је управо израда овог ВОДИЧА ЗА ИНВЕСТИТОРЕ.

Протеклих неколико година општина Доњевац је успела знатно да промени свој имиџ. Није лако бити конкурентан на тржишту, смањити незапосленост и привући иневестиције, али када сарађујете са квалитетним тимом, и упркос економској кризи и транзицији успели смо да променимо степен развијености ове општине.

Општина Доњевац има изузетно повољан географски и саобраћајни положај, налази се на чворишту важних саобраћајних праваца, има изузетно плодну моравску земљу и вредне људе

који су кроз генерације везани за рад и успех, због тога представља општину са великим потенцијалом даљег развоја у индустријском, економском и еколошком погледу. Ова општина има значајан потенцијал коришћења обновљивих извора енергије који данас представљају основу улагања енергетског сектора. Због дугогодишње традиције ова општина је идеално место за инвеститоре који су склони развоју производње и усмеравању производа међународном тржишту.

Општина Доњевац сваком новом инвеститору нуди перспективно окружење за оставривање предузетничких идеја, зато нам презентујете своју пословну идеју и наша мисија биће да вам пружимо максималну сарадњу и подршку, корисне савете као и бесповартна средства која Влада Републике Србије издваја за развој.

Овим путем позивам све инвеститоре да своје инвестиције преусмере у општини Доњевац, дођите и лично се уверите да је Доњевац идеално место где можете и ви своју будућност да обликујете са нама.

Желим вам успешан почетак на правој локацији.

*Председник општине Доњевац
Горан Љубић*

УВОД

Сврха ВОДИЧА за инвеститоре је привлачење потенцијалних инвеститора у општини Доњевац.

Циљ овог ВОДИЧА је да пружи основне информације о општини Доњевац, о њеном привредном и друштвеном профилу, о географском положају, структури становништва као и о најзначајним привредним субјектима који послују у овој општини.

ВОДИЧ за инвеститоре прилагођен је потребама инвеститора у почетној фази инвестирања, процедурама, о потребној документацији, које погодности и олакшице нуди општина и низ других корисних информација.

Верујемо да ћемо на овај начин понудити многе корисне информације на једном месту које ће потенцијалним инвеститорима олакшати прве кораке и радње које претходе почетку сарадње и заједничког пословања, самим тим желимо да процес нових инвестиција на територији општине Доњевац учинимо лакшим и једноставнијим.

Надамо се да ће овај ВОДИЧ дати одговоре на већину питања са којима се потенцијални инвеститори суочавају и да ће им указати на правце којима требају кренути како би реализовали своју идеју.

ДОБРО ДОШЛИ У ОПШТИНУ ДОЊЕВАЦ!





Општи подаци

Положај: 43°12’ СГШ 21°49’ ИГД

Локација: Југосточна Србија

Округ: Нишки

Површина: 121 km²

Број становника: 19158

Позивни број: +381 (0) 18

Поштански број: 18410

Регистарска ознака: НИ

Временска зона: GMT+1

Клима: умерено-континентална

Рељеф: Комбинација брдско-планинског у средишњем и источном делу и равничарског у осталим деловима општине

Просечна надморска висина: између 188m и 805m

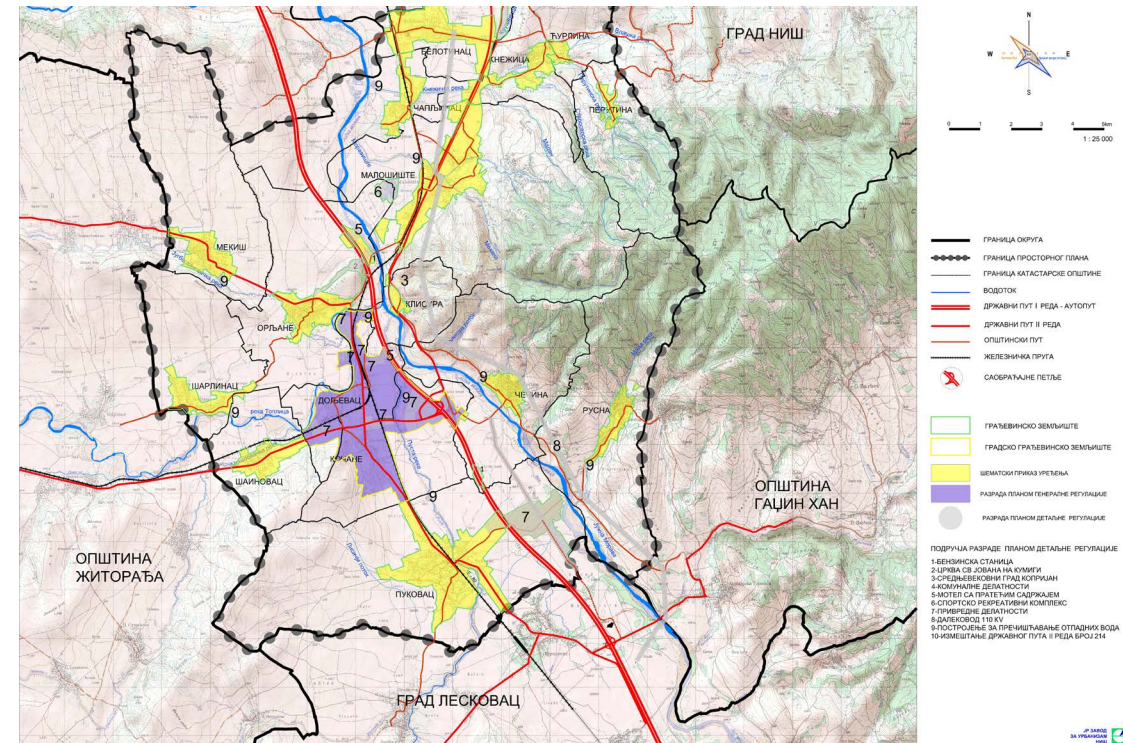
Званични језик: српски

Религија: већински православна

Монета: динар (РСД)

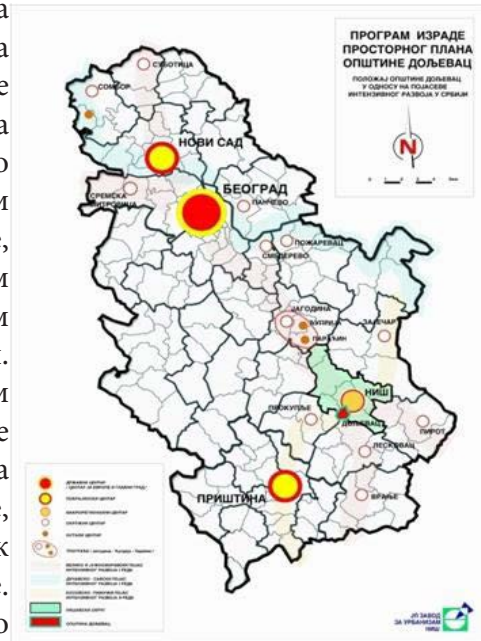
Електрика: 220V, 50Hz

Положај општине Дољевац

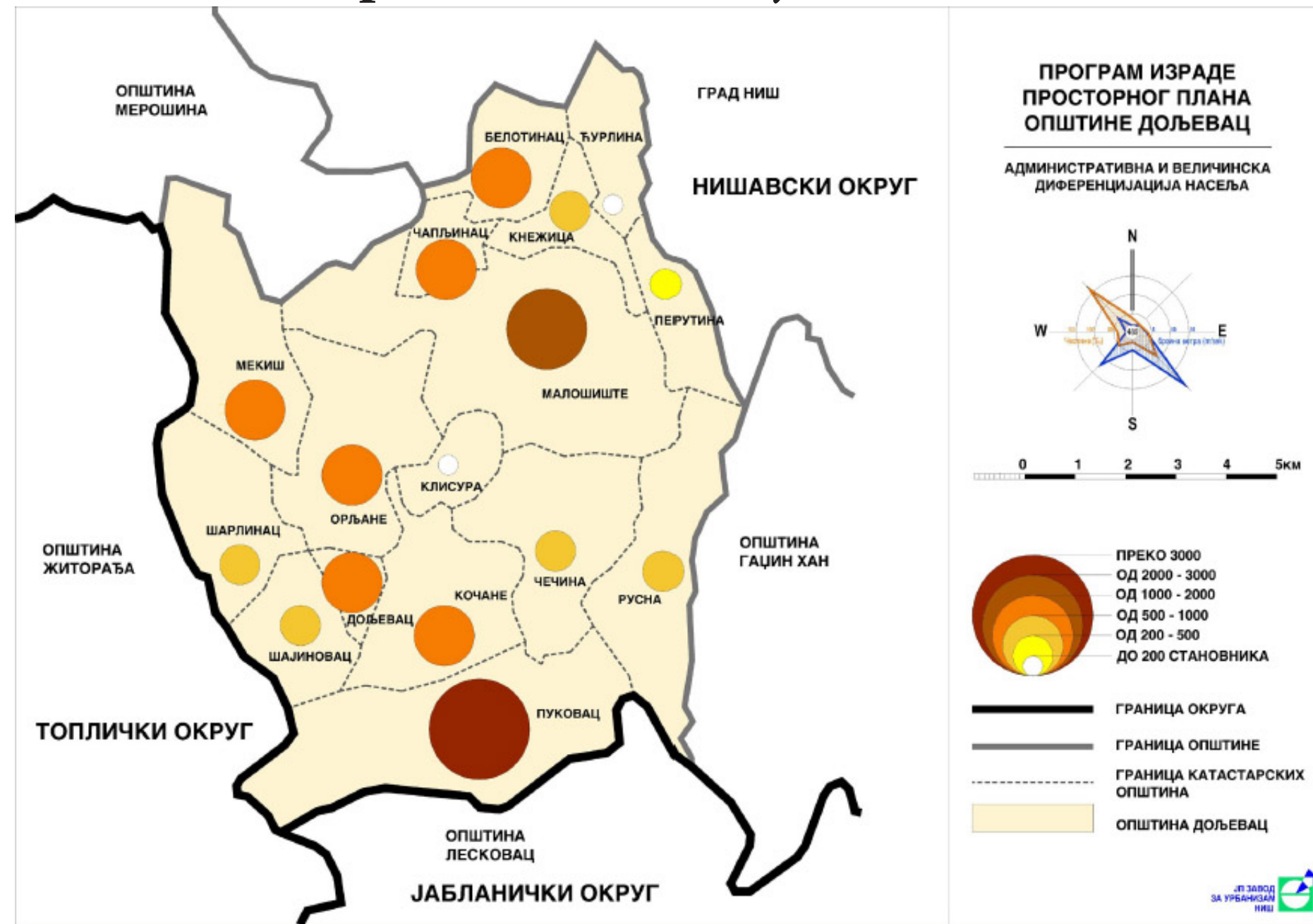


плодне таласасте делове овог познатог поља, док на истоку просторно мањи део општинског атара чине питоме падине и планински делови Селичевице. Централним делом општине, од севера према југу, пролазе главна железничка и друмска магистрала Београд - Ниш - Солун - Атина, а преко њих је директно укључена у мрежу међународног саобраћаја. У Дољевцу се, од главне железничке пруге, одваја пруга која долином Топлице води према Косову и Метохији, а ту се од главне друмске магистрале, такође одваја пут у истом правцу, а даље према Црној Гори и Јадранском мору. Кроз насеља општине од Ниша према Лесковцу, пролазе још два, за локални и међуградски саобраћај, врло важна пута. Један пут је део некада главне друмске саобраћајнице Београд-Ниш-Скопље, а други је део траке старог ауто пута од Дољевца до Ниша. Од ових путева гранају се асфалтни путеви до свих насељених места општине и шире околине, тако да су сва насеља саобраћајно добро повезана са седиштем општине, околним градовима и суседним општинама. Дољевац са околином има веома повољан саобраћајно - географски положај.

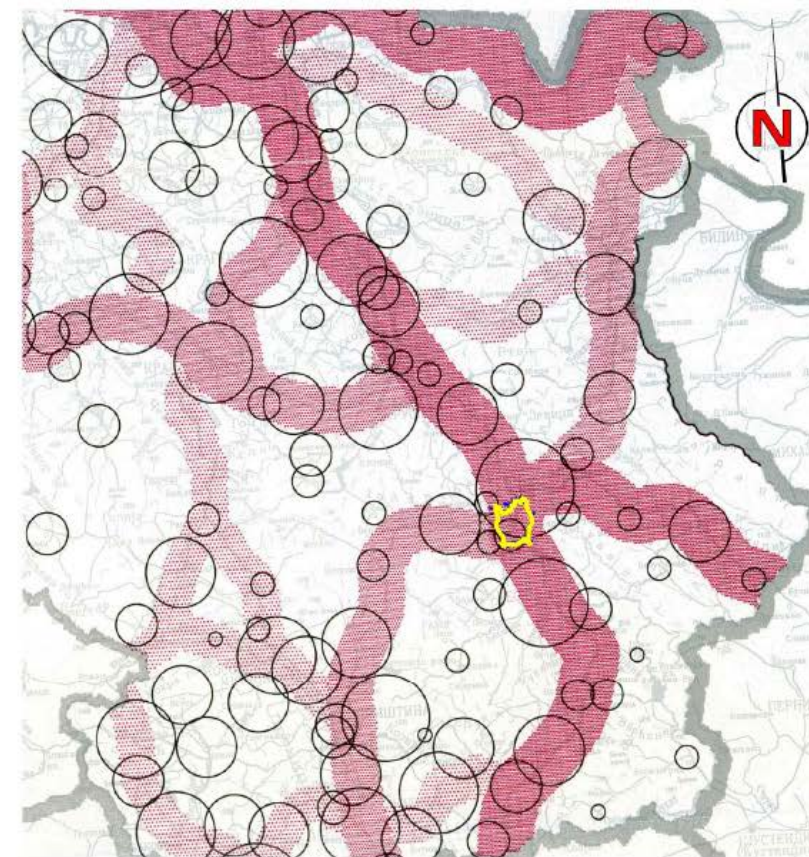
Општина Дољевац је општина Нишавског округа у централној Србији. Територија општине Дољевац обухвата део плодне јужноморавске долине између градова Ниша и Лесковца, односно јужни део Нишке и северни део Лесковачке котлине, које су у њеном средишњем делу повезане познатим Корвинградским теснацем. Овајинтересантанприродни пролаз кроз који се провлаче Јужна Морава, железничка пруга и друге саобраћајнице, чине најистуренији обронак планине Селичевице. На западу је дољевачко подручје широко отворено према Топлици и Добричу, захватајући југоисточне



Стратешки положај општине



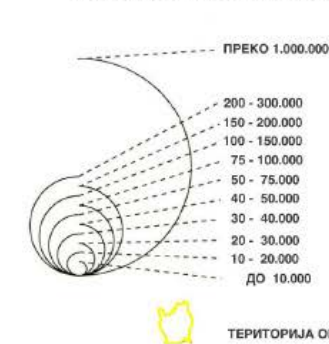
ПОЈАС ИНТЕНЗИВНОГ РАЗВОЈА



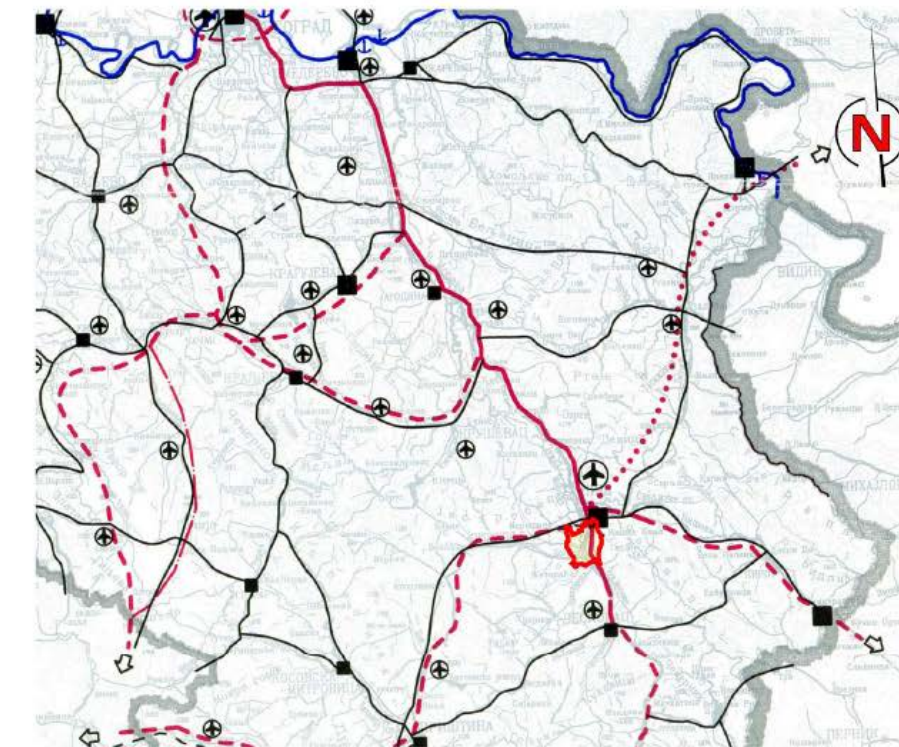
ПОЈАСЕВИ ИНТЕНЗИВНОГ РАЗВОЈА



БРОЈ СТАНОВНИКА ПО ОПШТИНАМА 1991.



ПУТНА МРЕЖА. ПЛОВНИ САОБРАЋАЈ. РОБНО - ТРАНСПОРТНИ ЦЕНТРИ



Јавна библиотека
у Дољевцу



Образовна структура становништва

	СТАНОВНИШТВО СТАРО 15 И ВИШЕ ГОДИНА, ПРЕМА ПОЛУ И ШКОЛСКОЈ СПРЕМИ, ПО ПОПИСУ 2002			
	Мушкарци	Жене	Укупно	%
Без школске спреме	320	1370	1690	10.3%
Основно образовање	3587	4326	7913	48.5%
Средње образовање	3928	2047	5975	36.6%
Више образовање	219	112	331	2%
Високо образовање	118	52	170	1%

Од значајних инвеститора издвајамо



Леминд комерц



Дадап

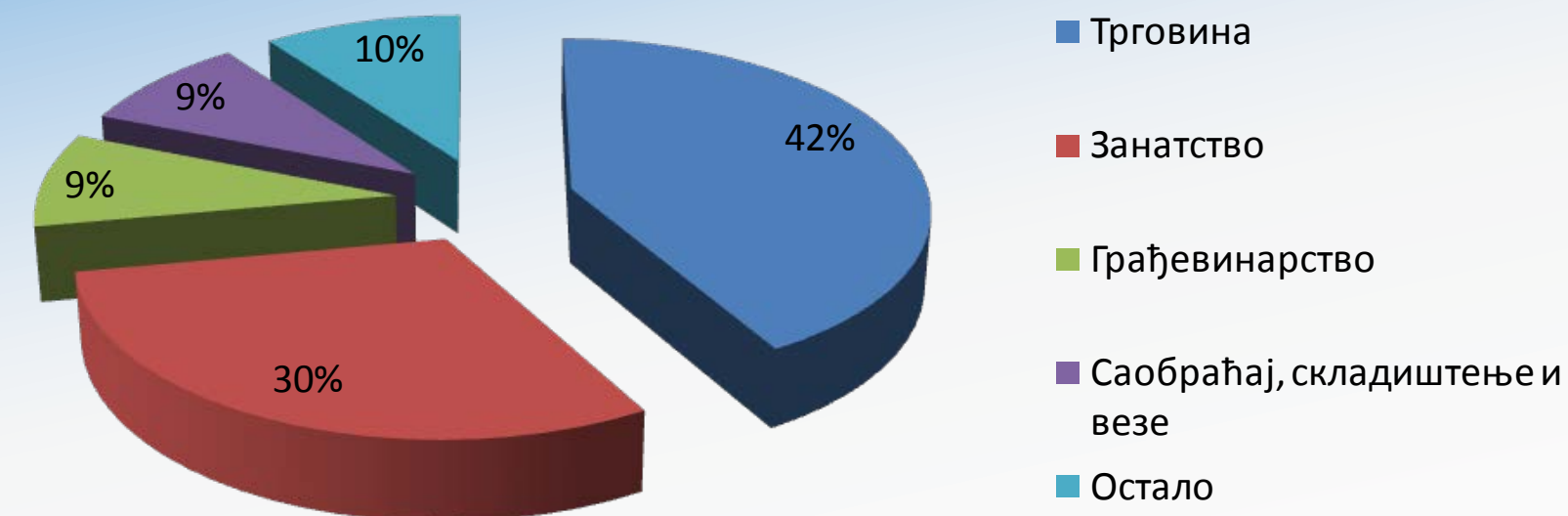


1. **FOREST ENTERPRISES** - фабрика за производњу дрвених пелета
2. **ЛЕМИНД КОМЕРЦ** - предузеће се бави производњом вијачне робе, прерадом и трговином обојених и небојених метала, изградом кровних и фасадних лимова, олука и свих грађевинских елемената од лима као и монтажом истих
3. **ДАДАП** - предузеће се бави производњом производа од пластичних маса
4. **GREEN GARDEN** – предузеће се бави прерадом и конзервисањем воћа и поврћа

Привредна структура општине

У привредној структури Општине, поред пољопривреде као водеће гране, заступљене су и друге делатности: индустрија, занатство, трговина... Због повољних природних услова пољопривредна производња је разноврсна и у њој су заступљене све пољопривредне гране. У структури производње највише је заступљено гајење пшенице и кукуруза, под којима се налази око 5.700 ha ораничних површина. Значајно место у привреди Општине заузима трговина. На територији Општине регистровано је 103 трговинских радњи. Повољни саобраћајни положај Дољевца, Пуковца, Малошишта, Кочана, Белотинца и још неких насеља утицао је да је на овом подручју смештен и значајан број складишта, откупних станица, магацина, пословних јединица и трговинских кућа са стране, као и

да постоји велико интересовање за нове инвестиције у овој области. На подручју општине Дољевац регистровано је 274 субјекта у области приватног предузетништва и мале привреде, од чега 47 приватних предузећа и 227 радњи. Међу предузећима су 3 производно-трговинска и 44 искључиво трговинска. Структуру привредних радњи чини 105 занатских, 103 трговачких и 19 угоститељских радњи. На основу свега изнетог може се закључити да је мала привреда носилац привредног развоја општине и да се у будућности очекују још повољнији резултати, боље пословање и упошљавање већег броја радника у овом сектору.



Како започети инвестицију

ПОСТУПАК РЕАЛИЗАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИЈЕ У ПЕТ КОРАКА

- 1.корак
- 2.корак
- 3.корак
- 4.корак
- 5.корак
- писмо о намерама инвеститора
- припреме за покретање поступка давања земљишта у закуп
- спроводи Локална самоуправа
- поступак давања земљишта у закуп
- спроводи Локална самоуправа
- потписивање уговора о закупу
- издавање грађевинске дозволе
- спроводи Локална самоуправа

САДРЖАЈ ПИСМА О НАМЕРАМА САЧИЊЕН ОД СТРАНЕ ИНВЕСТИТОРА

Писмо о намерама је први корак у постављању контакта локалне самоуправе са инвеститором у ком писму потребно је дати следеће:

- 1.Подаци о предузећу или физичком лицу.
- Име, презиме, јединствени матични број грађана и адресу за физичка лица, а ако је приватни предузетник и матични број радње из јединственог регистра радњи, назив, односно фирму и седиште правног лица,
2. Делатност којим жели да се бави,
3. Величина парцеле на коме се жели изградити објекат-укупно m²,
4. Величина објекта који се жели изградити (m²),
5. Потребе за инфраструктуром,
6. Број радника који се жели запослити – квалификациона структура.
7. Процењена вредност инвестиције.
8. Рок завршетка планиране инвестиције.
9. Утицај примењене технологије на животну средину.
- (Да ли постоји могућност загађивања околине-Процена утицаја на животну околину ће се свакако радити у процедури давања грађевинске дозволе)
10. Референце инвеститора.

УГОВОР О ЗАКУПУ

Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини ради

изградње спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са законом.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда, не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања. Међусобна права и обавезе, закупадавца и закупопримца се регулишу уговором о закупу чији су основни елементи:

-дужина трајања закупа (у општини Дољевац је 99 година),

-висина закупа,

-право закупопримца да на закупљеном грађевинском земљишту изгради објекат чија је намена одређена Просторним планом општине,

-да закупопримац неометано користи грађевинско земљиште у своју намену за време трајања закупа,

УПУТСТВО ЗА ПОСТУПАК ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

ПОСТУПАК ДО ПОЧЕТКА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА на основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/2009, 81/2009 и 24/2011)

1. ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ЛОКАЦИЈИ - потребно:

- Поднети захтев за добијање информација о локацији,
- Копију плана парцеле (Катастар-Дољевац),
- Ситауациони приказ (цртеж парцеле и објеката) планирање градње са кратким описом објекта (подносилац сачињава лично).

2. ЗАХТЕВ ЗА ДОБИЈАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ ДОЗВОЛЕ– потребно:

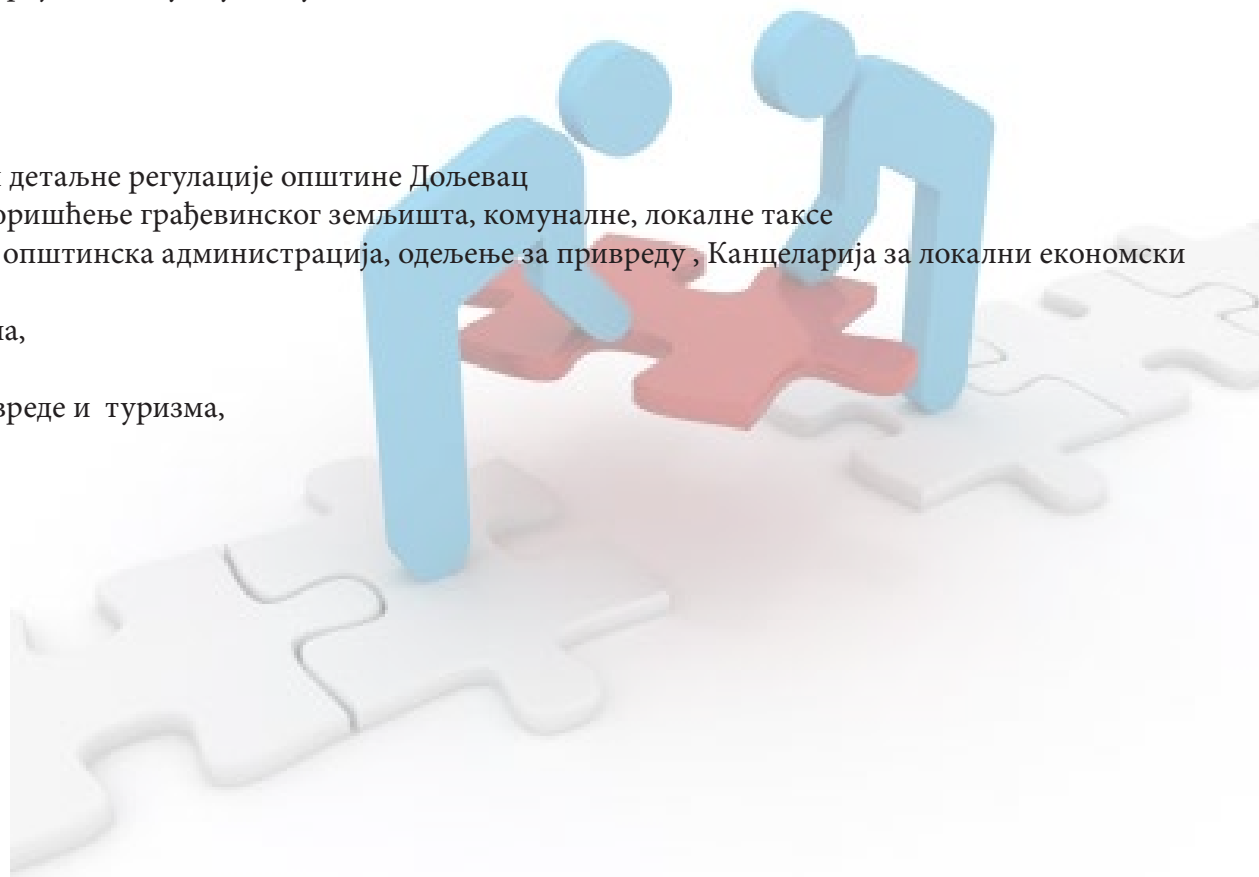
- Информација о локацији,
- Копија плана парцеле,
- Извод из листа непокретности,
- Доказ о праву својине или праву закупа на земљишту,

- Ситуациони приказ (урађен од стране архитекте са лиценцом) цртеж парцеле и објекта,
- Катастарско топографски план.
3. ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ –потребно
- Локацисјка дозвола,
- Главни пројекат у три примерка са извештајем о извршеној техничкој контроли,
- Доказ о праву својине или закупа на грађевинском земљишту,
- Доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта (уговор и доказ о плаћању комуналија),
- Сагласност надлежног предузећа (у зависности од врсте објекта који ће се градити),
- За изградњу енергетских објеката прилаже се енергетска дозвола.
4. ЗАХТЕВ ЗА УПОТРЕБНУ ДОЗВОЛУ-потребно
- Примерак грађевинске дозволе,
- Копија плана са снимљеним објектом,
- Записник Комисије о вршењу техничког прегледа објекта.

Кад заинтересовано лице добије грађевинску дозволу потребно је да пријави извођење радова грађевинском инспектору и Локалној самоуправи.

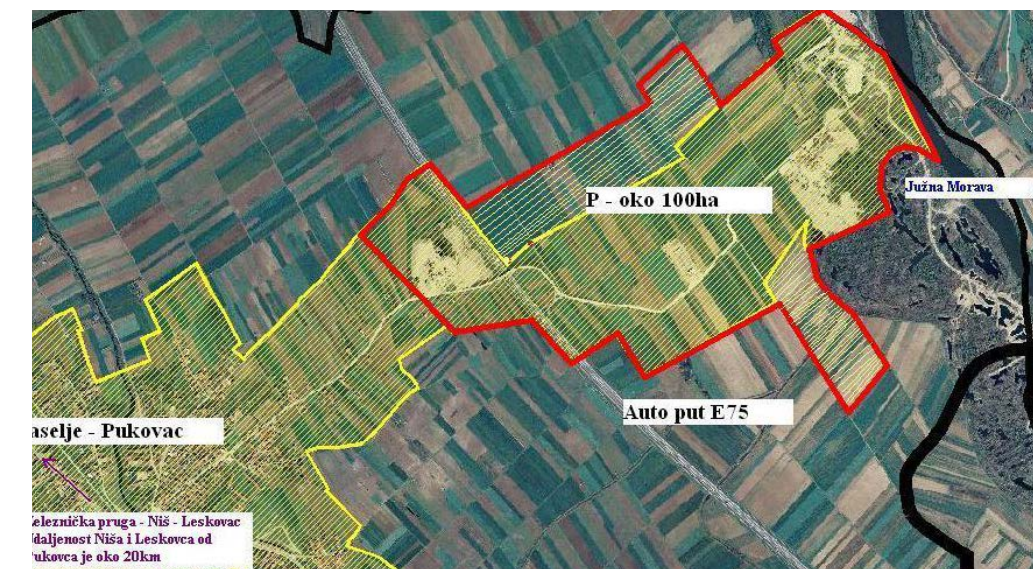
Шта општина нуди инвеститорима ?

- Општина Доњевац има веома добар стратешки положај, кроз нашу општину пролази Коридор 10, железничка пруга и гасовод,
- Раскрсница важних и фреквентних регионалних путева - удаљеност од Ниша 25 km, од Лесковца 25 km, од Прокупља 30 km,
- Општина Доњевац спада у четврту групу по степену развијености за које Влада РС издваја значајна бесповратна средства за развој,
- Потенцијалне инвеститоре општина може ослободити плаћања локалних јавних прихода (пореза на имовину, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, накнаде за заштиту и унапређење животне средине, комуналне таксе на истицање фирме) у првих 3 до 5 година пословања (уз сагласност Министарства финансија – Комисије за контролу државне помоћи),
- Располагиво земљиште за инвеститоре (1.Индустријска зона у Пуковцу -100 ha, 2. Радно пословна зона „ Петља Доњевац“ -20 ha, 3. Индустијска зона у Белогинцу 40 ha),
- Брзе процедуре издавања дозвола,
- Олакшана комуникација и заступање интереса,
- Конкурентна и квалификована радна снага,
- Усвојена планско -техничка документација – План детаљне регулације општине Доњевац
- Конкурентне цене – ниске накнаде за уређење и коришћење грађевинског земљишта, комуналне, локалне таксе
- Институционална подршка за инвеститоре – брза општинска администрација, одељење за привреду , Канцеларија за локални економски развој,
- Убрзана процедура издавања грађевинских дозвола,
- Богатство природних ресурса,
- Велики потенцијал за улагање у области пољопривреде и туризма,
- Олакшан приступ међународном тржишту.



Индустријска зона “Пуковац”

Опис локације: Земљишни комплекс укупне слободне површине око 100 ha, састоји се од око 250 парцела у приватној својини, поред самог коридора 10 (магистралног ауто пута Е75, и будуће деонице регионалног пута Р214). Површине појединачних парцела нису наведене, али се просечно крећу од око 4,000-5000 m². Просторним планом је на предметном земљишту предвиђена намена за ‘ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ’. Недалеко од овог земљишта се планира изградња ТС110/35/10KV, а на удаљености од око 2000m, пролази водовод, око 500m - магистрални гасовод, а предвиђена је изградња гасовода за напајање целе индустријске зоне у наредних годину до две. Од ‘Дољевачке’ до ‘Брестовачке петље’ пројектована је ‘Обилазница’ у дужини од око 6.325m, а до сада је изграђена у дужини од 3191m, односно од ‘Дољевачке петље’ на северу до централног дела индустријске зоне ‘Пуковац’.



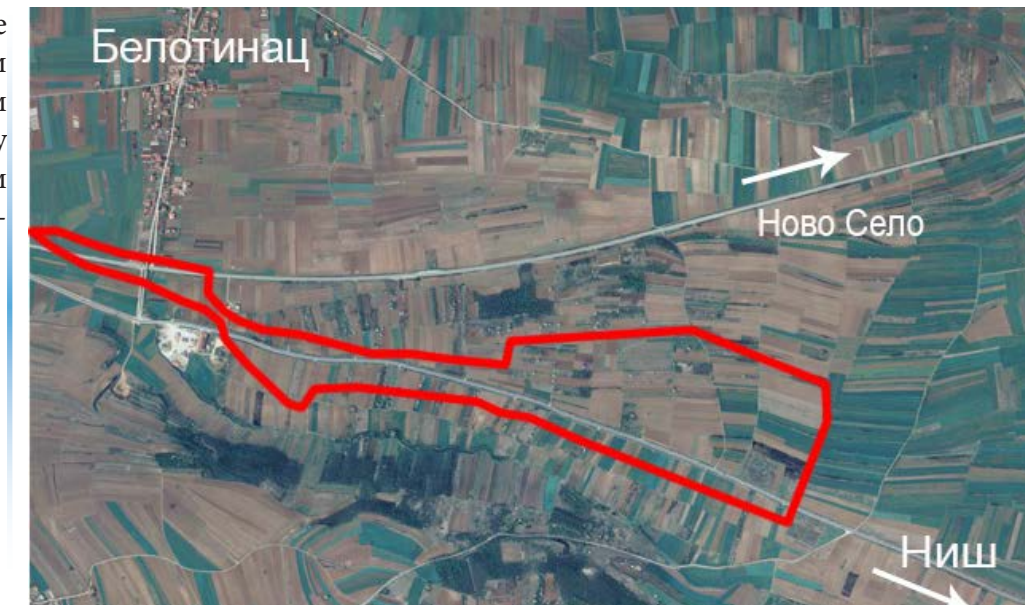
Радно-пословна зона “Петља Доњевац”

Опис локације: Земљишни комплекс укупне површине 44.844 m², састоји се од 20-ак парцела у јавној својини, поред самог коридора 10 (магистралног ауто пута Е75, и будуће деонице регионалног пута Р214). Површине појединачних парцела нису наведене, а препарцелација ће се извршити у складу са потребама инвеститора. Концептом Плана генералне регулације је на предметном земљишту предвиђена намена за ‘ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ’. Поред овог земљишта се планира изградња ТС110/35/10KV, а на удаљености од око 1000m, пролази водовод и разводни гасовод.



Индустријска зона “Белотинац”

Опис локације: Земљишни комплекс укупне површине 40 ha, састоји се од око 50-ак парцела у приватној својини, поред самог пута за Ниш и граничи се са нишком општином. Центар Ниша је удаљен 5 km, аеродром око 8 km, а “коридор 10” 6 km. Површине појединачних парцела нису наведене, али се просечно крећу око 4000-7000 m². Просторним планом је на предметном земљишту предвиђена намена за ‘ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ’.





Аутор: Канцеларија за локални
економски развој општине Дољевац



Општина Дољевац
Канцеларија за локални
економски развој

Николе Тесле 121
18410 Дољевац, Србија



Тел: +381 18 810 054
+381 18 810 056
Факс: +381 18 810 055
opstina@opstinadoljevac.rs
opstina@ninet.rs
www.opstinadoljevac.rs
klerdoljevac@gmail.com