

ЕЛАБОРАТ
О ОПРАВДАНОСТИ
ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
БЕЗ НАКНАДЕ У ЗОНИ „ИЛАНЦА“ У ТЕМЕРИНУ
КОМПАНИЈИ „МАММИНГЕР КОНСЕРВЕН – SRB d.o.o. NOVI SAD“

НОВЕМБАР, 2015. године

САДРЖАЈ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	3
2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ	4
2.1. Положај и макроекономско окружење	4
2.2. Друштвено – економски приказ општине	6
2.2.1. Основни демографски подаци	6
2.2.2. Запосленост	6
2.2.3. Образовање	8
2.2.4. Економски подаци	9
2.3. Пословно окружење	10
2.4. Привредна структура	10
2.5. Стратешки оквир – Стратегија развоја општине Темерин	15
Странице од броја (5-15) су преузете из Нацрта стратегије развоја општине Темерин 2016-2020 године	
3. ИНДУСТРИЈА	16
3.1. Индустијски капацитети	17
3.2. Тражња	17
3.3. Прогнозе	17
4. Подаци и документа према члану 12. уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде	18
4.1. Подаци о локацији радне зоне „Иланца“	18
4.2. Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, АП Војводина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију инвестиције	19
4.3. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту	20
5. ЕКОНОМСКО - ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА	20
5.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Темерин	21
5.2. Приходи Јавног комуналног предузећа	21
5.2.1 Приходи Јавног предузећа ГАС Темерин	23
5.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу	23
5.4. Очекивани трошкови општине Темерин	24
6. ЗАКЉУЧАК	24
7. ПРИЛОГ.....	27

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1.1.

Током месеца новембра 2015. године представници компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” упутили су писмо о намерама са циљем да покрену производњу на територији Општине Темерин. Обишли су неколико локација у Темерину где су им од стране овлашћених представника локалне самоуправе представљене могућности подршке у случају куповине земљишта, при чему је „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” идентификовала простор – земљишта зона „Иланџа“ као адекватан за реализацију њиховог инвестиционог пројекта.

Заинтересованост за куповину земљишта и улагање показао је лично власник компаније Мамингер из Баварске. Инвеститор је обишао радну зону у Темерину као и још неколико атрактивних локација за улагање.

Представници локалне самоуправе су представили тренутну ситуацију на терену и расположиве земљишне ресурсе улагачу из Немачке и генералном менаџеру компаније Мамингер за Србију, Горану Шњеговићу. Како је тада процењено да је зона „Иланџа“ одговарајућа локација, представници Мамингера су изразили заинтересованост за *greenfield* инвестицију.

1.2.

Општина Темерин је изразила спремност за пружање подршке у реализацији инвестиционих планова компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” која подразумева уступање грађевинског земљишта површине 34664 м² без накнаде за потребе изградње производних погона, а сходно Уредби о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде („Сл. Гласник РС”, бр. 13/2010 и 54/2011 и 61/2015) донетој од стране Владе Републике Србије.

1.3.

Компанија „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” планира реализацију инвестиције у вредности од **2.500.000 ЕУР** у оквиру које би се изградили капацитети за прераду поврћа са пратећим складишним простором и хладњачом. Почетак и завршетак изградње фабрике планиран је у 2016. години при чему би се наредне године спровело сукцесивно запошљавање 20 радника на неодређено и 300 сезонских радника.

1.4.

У циљу реализације пројекта инвестиције компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” председник општине је овластио Агенцију за развој општине Темерин да изради Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у зони „Иланџа”, компанији „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad”.

1.5.

Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у радној зони „Иланџа”, компанији „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” израђен је у складу са чланом 11. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по

цени мањој од тржишне, односно закупнине или без накнаде („ Сл. Гласник РС“, бр. 13/2010 и 54/2011 и 61/2015).

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

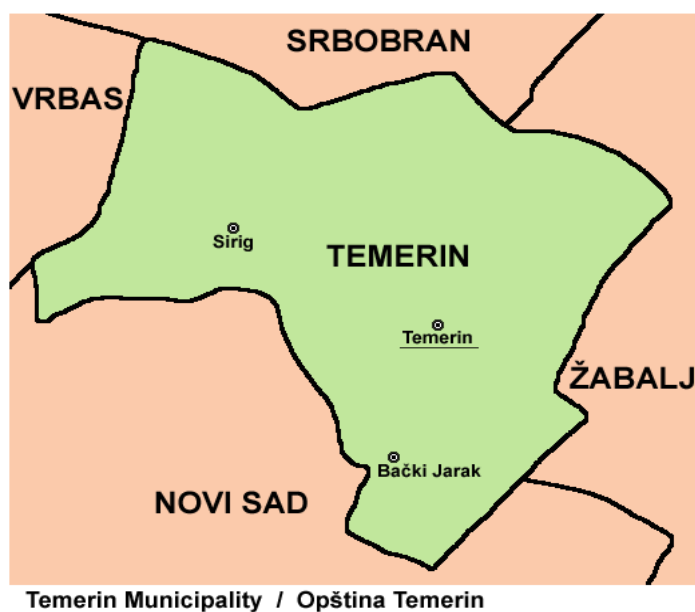
2.1. Положај и макроекономско окружење

Положај

Територија општине Темерин се налази у југоисточном делу Бачке. Са источне стране се граничи са општином Жабал, са севера са општином Србобран, општином Врбас на западу и градом Новим Садам на југу.

Највећи значај за развој Темерина има близина најразвијенијег центра у Војводини – Новог Сада. Територија општине Темерин покрива површину од око 170 квадратних километара и има облик неправилног трапеза, пружајући се у смеру северозапад-југоисток. Дужа основица, која покрива правац Сириг-Темерин је дуга 14 километара, а краћа основица у правцу Бачки Јарак-Темерин је дугачка 11 километара. Границе општине су вештачке линије, већином праволинијске. Једина природна граница је она на североисточној страни која прати ток реке Јегричка. На југоисточној страни граница је повучена насипом звани Римски шанац.

У односу на рељеф Војводине, цела територија општине Темерин се налази на јужном делу Бачке лесне заравни. Она оставља утисак скоро сасвим равне површине. Река Јегричка тече кроз северни део општине са неколико мањих канала-притока. Утврђено је присуство термоминералних вода. Састав тла је врло уједначен и плодност је природно висока. Различити типови чернозема доминирају површином општине. Дуж обале реке су мочварне врсте земљишта и слатине.



Слика 1. Положај општине Темерин

Општина Темерин има три насеља: Темерин, Бачки Јарак и Сириг, а територија је подељена у четири катастра: Темерин, Бачки Јарак, Сириг и Камендин. Географски положај општине Темерин је врло повољан. У меридијанском правцу је секу три важна пута. Најважнији је међународни пут Е-75 који води од Новог Сада до Суботице и даље ка Мађарској.

Део пута Нови Сад-Србобран, који сече западни део општине Темерин, је пуштен у употребу 1984. Други важни пут је пут М-22 (од недавно међународни пут Е-5), који има скоро исти правац. М-22 води мало источније од пута Е-75 и пролази кроз Сириг. Трећи пут је регионалног значаја (Р120) и иде кроз Нови Сад, Бачки Јарак и Темерин и води ка Бечеју, Сенти и Кањижи. У Сиригу и Темерину, сва три пута пресеца регионалну пут Р-104 који иде у правцу Оџаци-Змајево-Сириг-Темерин-Жабалџ. Одавде главни пут води преко Тисе у Зрењанин и друге градове у Банату. Кроз југоисточни део општине и два њена насеља иде железничка пруга од Новог Сада ка Жабљу, Бечеју и Сенти.

Макроекономско окружење

ПРИВРЕДА, МСП И ПРЕДУЗЕТНИШТВО

Функционисање привреде Републике Србије је усклађено са Стратегијом и политиком развоја индустрије Републике Србије од 2011. до 2020. године¹. У складу са овом стратегијом усвојен је још један стратешки документ - Стратегија за развој малих и средњих предузећа, предузетништва и конкурентности за период од 2015. до 2020. године у вези са развојем конкурентности Републике Србије. На покрајинском нивоу, а у оквиру републичких стратешких докумената денет је и Програм развоја Аутономне покрајине Војводине за период 2014-2020, који представља развојни документ у области регионалног развоја.

Број привредних друштава, предузетника и удружења на нивоу општине Темерин

Према нивоу развијености локалних самоуправа, општина Темерин спада у групу чија је развијеност 80-100% републичког просека. У Републици Србији су на том нивоу развијености 34 локалне самоуправе, од чега је 15 из АП Војводине, а 4 из Јужнобачког округа. У периоду од 2012. до 2014. године на територије општине Темерин је дошло до раста броја активних привредних друштава по просечној годишњој стопи раста од 4,8%, односно са 306 предузећа у 2012. години на 336 предузећа у 2014. години. У том периоду дошло је и до гашења одређеног броја предузећа и то 20 предузећа у 2012. години, 4 предузећа у 2013. години и 8 предузећа у 2014. години. У истом периоду број предузетника се смањивао по просечној годишњој стопи од 1,6%, односно са 925 у 2012. години на 895 предузетника у 2014. години. У просеку 2013. и 2014. године, на 100 новооснованих предузетника дошло је до гашења 116 предузетника. За то време дошло је и до раста броја удружења са 129 удружења 2012. године на 159 удружења 2014. године или по просечној годишњој стопи од 11,0%, док брисаних удружења није било.

Табела 1: Број привредних друштава, предузетника и удружења на територији општине Темерин

Правна лица	Број привредних друштава			Број предузетника			Број удружења		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Активних	306	323	336	925	906	895	129	141	159
Новооснованих	24	27	22	137	127	106	11	8	19
Брисаних / угашених	20	4	8	129	147	123	0	0	0

Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

¹ „Службени гласник РС”, број 55/11

2.2. Друштвено – економски приказ општине

2.2.1. Основни демографски подаци

Према резултатима пописа становништва који су се спроводили од 1948. године, **број становника** у општини Темерин се константно повећавао, па је тако 1948. године у општини било 15.257 становника, а према Попису из 2011. године 28.287 становника. Такође, уколико се анализирају резултати последња два пописа (2002-2011), уочава се да су од свих локалних самоуправа на нивоу АП Војводине, једино Нови Сад и Темерин остварили међупописни раст броја становника, који на нивоу општине Темерин износи 12 лица (са 28.275 на 28.287 становника, респективно). Према полној структури симболично доминира женска популација (50,8%), при чему стопа феминитета износи 103,1.

На нивоу насеља, од укупног броја становника према последњем Попису из 2011. године, 69,5% становника живи у Темерину (19.661), затим 20,1% (5.687) у Бачком Јарку и 10,4% (2.939) у Сиригу.

На основу анализе **старосне структуре** становништва општине Темерин, може се констатовати да омладина чини 21,3% укупног становништва, млађа средовечна популација 28,1%, старији средовечни 29,1%, а старо становништво чини 21,6%, на основу чега се закључује да у популацији доминирају старији средовечни (20-59), што је повољан импулс јер управо они чине највећи део радног континента становништва.

На нивоу општине Темерин, према **националној припадности** живи 19 различитих нација, од којих су најзаступљенији Срби (67,6%) и Мађари (26,4%). У погледу насеља, на нивоу Темерина живи 98,1% укупног броја Мађара који живе на нивоу општине, на нивоу Сирига 1,4%, а на нивоу Бачког Јарка 0,5%. Од осталих нација, на основу анкете из Пописа, најзаступљенији су Хрвати (0,6%), Југословени (0,4%), Роми (0,3%) и Словаци (0,2%). Сходно наведеном, на основу анализе резултата Пописа, најзаступљенији језици на нивоу општине Темерин су српски, којим говори 70,9% становништва и мађарски, којим говори 26,5% становништва.

Просечна густина насељености је скоро дупло већа од просека за Републику Србију и према Попису 2011. године је износила 166,4 што представља смањење у односу на Попис 2002. године (173,1).

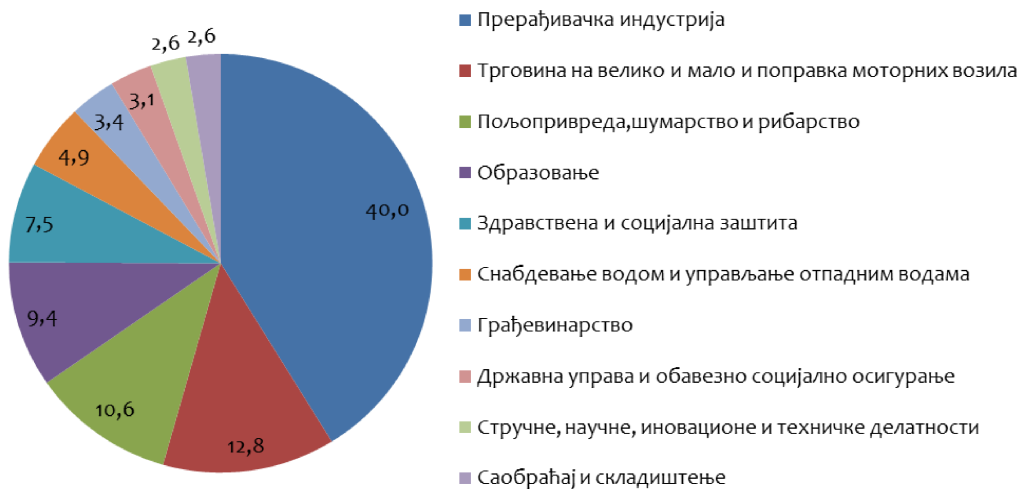
Очекивана дужина живота мушкараца на нивоу општине Темерин за период 2012-2014. године износи 72,8 година, док је за женско становништво дужа и износи 77,2 године. Очекиване године живота за становништво општине Темерин су оствариле раст у односу на први посматрани период 2005-2007, када је очекивано трајање живота за мушкарце и жене износило 70,1 и 75,9 година, респективно.

2.2.2. Запосленост

На нивоу општине Темерин, у 2014. години, забележено је 5.356 **формално запослених лица**, од чега је 3.588 запослено у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге организације), док је преосталих 1.768 лица (33,0%) запослено код приватних предузетника. У поређењу са 2009. годином, у 2014. је дошло до смањења укупног броја формално запослених за 16,0%, при чему се број запослених код правних лица повећао за 9,9%, а број запослених код приватних предузетника опао за скоро половину (43,2%), што је у довело до пада укупне запослености.

Када се посматра секторска структура запослених у правним лицима, уочава се да је више од половине запослених лица на нивоу Темерина ангажовано у секторима Прерађивачка индустрија (40,0%) и Трговина на велико и мало и поправка моторних возила (12,8%), с тим што је прерађивачка индустрија апсолутно доминантна у погледу ангажмана запослених на нивоу општине. Сектор, који поред наведених, ангажује преко 10% радне снаге је пољопривреда (10,6%), док остали сектори ангажују испод 10%.

Графикон 1: Формална запосленост на нивоу општине Темерин, просек 2014. године (сектори са преко 1% учешћа)



Републички завод за статистику, ЗП 20, Запослени у Републици Србији, просек 2014. године

У погледу **незапослености**, према подацима Националне службе за запошљавање, на нивоу Темерина је на крају 2014. године било 2.544 незапослених лица, што у односу на 2009. годину представља повећање за 3,2% (2.464 лица на крају децембра 2014. године).

Највећи број незапослених лица општине Темерин припада категорији дугорочно незапослених (преко 60%), с тим што је 17,8% од укупног број дугорочно незапослених незапослено од једне до две године, док је 13,6% незапослено од три до пет година. Уколико се посматра период од 2009. до 2014. године, уочава се да је дугорочна незапосленост на нивоу општине Темерин остварила раст, са 52,8% на 60,7%. Идентификована дугорочна незапосленост је проблем који је препознат, како на националном, тако и на покрајинском нивоу, највише због чињенице да дугорочно незапослене особе постају обесхрабрене и често постају неактивне. Битно је напоменути и да високо учешће у укупном броју незапослених заузимају лица која су незапослена до три месеца (16,8%). Када се незапослена лица посматрају на нивоу година старости, уочава се да највиши проценат незапослених припада старосној категорији 25-29 година (13,8%), затим 35-39 (13,5%) и 45-49 (13,4%). Наведене категорије су оствариле и највиши раст у периоду од 2009. до последње посматране, 2014. године, и тај раст износи 3,4%, 1,9% и 2,0%, респективно.

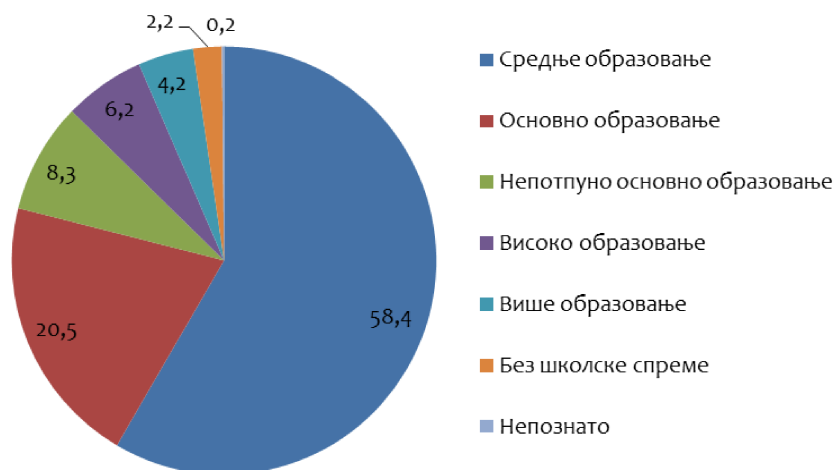
Посматрајући незапослене општине Темерин према степену стручне спреме, највише незапослених лица има завршену средњу школу (60,5%), затим је без и са завршеном основном школом (27,4%), док најмање лица има завршен факултет (6,8%) и вишу школу (5,2%). У домену факултетског образовања укључене су све студије, дипломске, мастер и докторске². Наведени налази одговарају и добијеној анализи

образовне структуре становништва према којој у више од половине становништва старијег од 15 година на нивоу општине Темерин има стечено средњошколско образовање (58,4%), док је 20,5% становништва са стеченим основним образовањем.

2.2.3. образовање

Анализом **образовне структуре**, утврђује се да више од половине становништва старијег од 15 година на нивоу општине Темерин има стечено средњошколско образовање (58,4%), док је 20,5% становништва са стеченим основним образовањем. Када је у питању више и високо образовање, исто је стекло 4,2% и 6,2% становништва, респективно. Становништво које има завршену средњу школу и које је најзаступљеније на нивоу општине Темерин, има стечену средњу стручну школу у трајању краћем од четири године (47,9%), а затим средњу стручну у трајању од четири године (44,4%), док гимназију заврши 6,8% становника старијих од 15 година. Анализом образовне структуре насеља, уочава се да је на нивоу Бачког Јарка чак 39,4% (206) укупног броја лица без школске спреме на нивоу општине Темерин (523).

Графикон 2: Образовна структура становништва старијег од 15 година на нивоу општине Темерин, 2011. година



Извор: Републички завод за статистику, Попис становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011

Када се посматра **брачни статус**, на нивоу општине Темерин ожењено је 59,4% мушкараца и 56,4% жена, док је неожењених мушкараца 32,4%, а неодатих жена 21,9% од укупног броја мушког, односно женског становништва. Када се посматрају остали подаци који описују различите аспекте брачног статуса, уочава се да је од преосталог броја жена, 16,9% удовица, док је удоваца 4,1%.

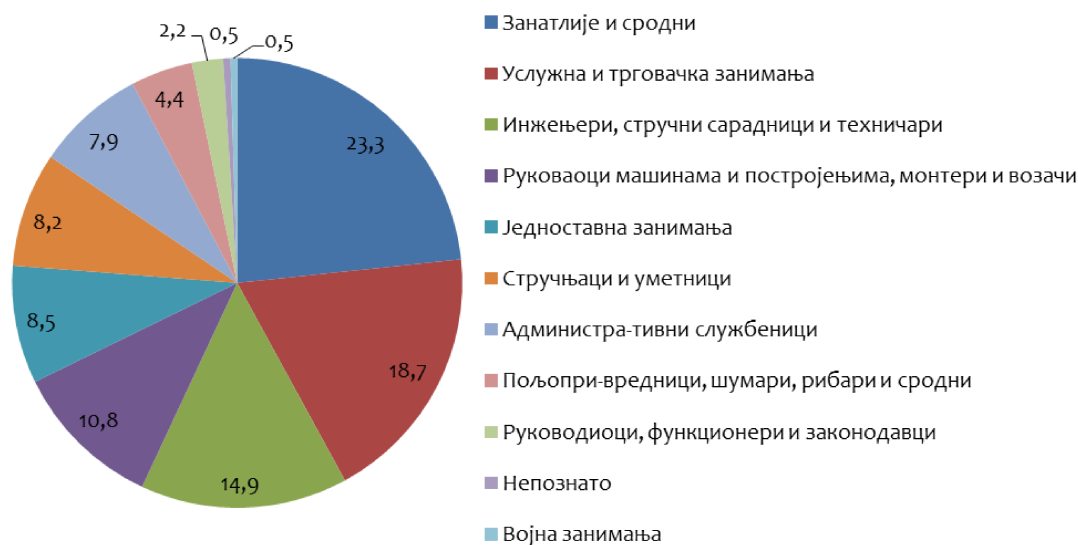
Са аспекта **активности**, 43,4% становништва је активно, док је 56,6% лица неактивно. Оваква

² Према сопственом обрачуна, у категорију *Лица без и са завршеном основном школом* спадају лица са стеченим I и II степеном стручне спреме, у категорију *Средња школа* спадају лица са стеченим III, IV и V степеном стручне спреме. У категорију лица *Виша школа* спадају лица са стеченим VI степеном стручне спреме, док у категорију *Факултет* спадају лица са стеченим VII1, VII2 и VIII степеном стручне спреме.

ситуација, према којој је више неактивних лица од активних неповољна је, посебно са аспекта проналажења начина за укључивање неактивних лица у тржиште рада. Неактивна лица у највећем проценту чине пензионери (36,1%), затим деца млађа од 15 година (27,3%) и лица која обављају само кућне послове у свом домаћинству, односно домаћице (14,7%).

Са аспекта **занимања**, на нивоу општине Темерин, најзаступљенији су занатлије и сродна занимања (23,3%), затим услужна трговачка занимања (18,7%) и инжењери, стручни сарадници и техничари (14,9%). Ова три занимања чине преко 55% од укупног броја занимања на нивоу општине. Такође, занимање занатлије је најзаступљеније и на нивоу појединачних насеља.

Графикон 3: Занимања на нивоу општине Темерин, 2011. година



Извор: Републички завод за статистику, Попис становништва, домаћинстава и станова у Републици Србији 2011.

2.2.4. Економски подаци

- Општина Темерин спада у групу локалних самоуправа чија је развијеност између 80 и 100 % републичког просека заједно са још 33 локалне самоуправе.
- У општини Темерин, у периоду од 2012. до 2014. године било је значајно више новооснованих предузећа у односу на угашена, односно брисана предузећа, за разлику од предузетника код којих је обрнута ситуација. Код удружења је било оснивања нових, али не и гашења, односно брисања из привредног регистра.
- Највећи број предузећа и предузетника на територији општине Темерин се бавило трговином на велико и мало, поправком моторних возила и мотоцикала као и делатношћу прерађивачке индустрије.

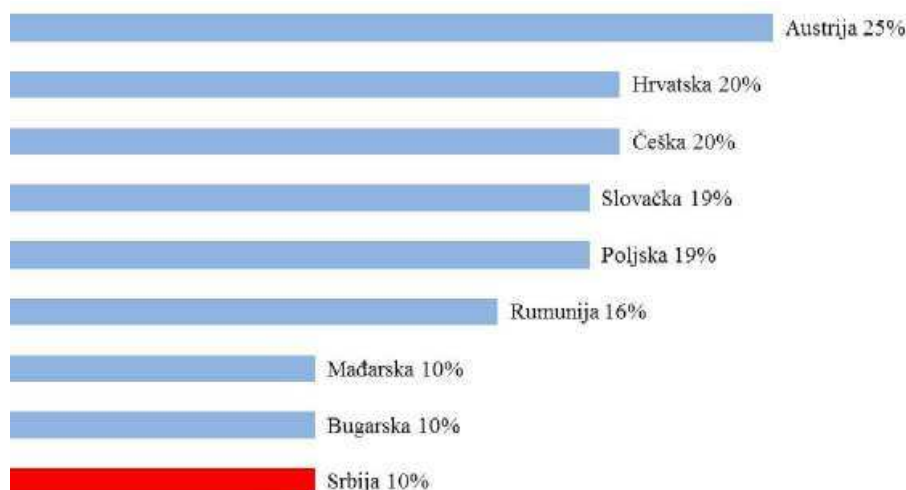
2.3. Пословно окружење

У Републици Србији расте поверење инвеститора за финансирање српске привреде. Видљив је значајан пораст страних инвестиција. Обзиром на низак ниво стандарда и ниске личне дохотке грађана, Србија представља погодно тле за улагање, јер је радна снага најконкурентнија у односу на земље у окружењу.

Макроекономска стабилност представља један од најважнијих услова који дефинишу повољно пословно окружење које се у Србији огледа кроз прилив страних инвестиција.

На стварању повољног пословног окружења значајан утицај има пореска политика државе. У случају Републике Србије повољност пословног окружења изражава се ниском стопом пореза на добит која је једна од најнижих у Европској Унији и износи 10%.

Графикон 4. Упоредни приказ пореза на добит



2.4. Привредна структура

Спољнотрговинска размена на нивоу општине Темерин прешла је из стања суфицита спољнотрговинског биланса из 2009, 2010. и 2011. године у спољнотрговински дефицит у 2012, 2013. и 2014. години. Овако неповољан тренд лежи у чињеници да се извоз у оквиру сектора СМТК храна и животиње, као и машине и транспортни уређаји смањило у корист повећања увоза у оквиру истих сектора. Ипак, највећи спољнотрговински дефицит праве производи из сектора СМТК производи сврстани по материјалу, затим у секторима храна и животиње, разни готови производи итд. С друге стране, највећи суфицит се остварује у сектору СМТК машине и транспортни уређаји.

На нивоу општине Темерин у периоду 2005-2012. године реализоване су две стране директне инвестиције из Швајцарске и Француске, у секторе металске индустрије и агробизниса.

Највећи број предузећа у 2014. години бавило се трговином на велико и мало и поправком моторних возила и мотоцикала (40,4% предузећа), затим прерађивачком индустријом (25,5%), пољопривредом (8,3%), грађевинарством (7,7%) итд.

Графикон 5: Распоред предузећа општине Темерин према сектору делатности којом се претежно баве, 2014. година



Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

С друге стране, највећи број предузетника исте године, такође се бавио трговином на велико и мало и поправком моторних возила и мотоцикала (24,1%), затим следе прерађивачка индустрија (19,6%), саобраћај и складиштење (14,8%), грађевинарство (13,9%), услуге смештаја и хране (7,4%) итд.

Финансијске перформансе привредних друштава, предузетника и непрофитног сектора на нивоу општине Темерин

Према подацима Агенције за привредне регистре за 2012. годину, од 275 **предузећа** (89,9% од укупног броја предузећа) која су запошљавала 2.966 лица на територији општине Темерин, остварен је збирни приход од 17.303 милиона динара. Нето добитак је остварило 197 предузећа у вредности од 895,4 милиона РСД, док је нето губитак остварило 66 предузећа у вредности од 82,1 милиона РСД. Дакле, у просеку, предузећа у општини Темерин 2012. године су остварила нето добитак. У односу на 2012. годину, 2013. године, у обрађеном узорку од 289 предузећа (89,5% од укупног броја предузећа), која су запошљавала 3.029 лица, остварен је пословни приход од 16,8 милијарди РСД што представља пад пословног прихода и поред већег броја предузећа у узорку. Вредност нето добитка је опала (813,6 милиона динара), иако је број предузећа са нето добитком виши него у 2012. години. Вредност нето губитка је остварила раст за 241,9%, и у 2013. години износи 280,8 милиона РСД, а такође се повећао и број предузећа са нето губитком (са 66 на 68).

Од 21 **предузетника** у 2012. години (2,3% од укупног броја предузетника), који су запошљавали 164 лица, остварен је пословни приход од 333,5 милиона РСД. Од тог броја предузетника, њих 18 је остварило пословни приход од 4,1 милиона РСД, док су три предузетника остварила пословни губитак од 4,1 милиона РСД. У наредној, 2013. години, у обрађеном узорку од 20 предузетника (2,2% од укупног броја предузетника), који су запошљавали 156 лица, остварен је профит од 313,8 милиона РСД. Нето добитак је остварило 15 предузетника у вредности од 5,4 милиона РСД, док су нето губитак остварили 4 предузетника у вредности од 14,2 милиона РСД.

У непрофитном сектору општине Темерин 119 субјеката (92,2% од укупног броја субјеката) остварило је пословни приход од 169,3 милиона РСД у 2012. години. Нето добитак је остварило 53 субјекта у вредности од 4,5 милиона РСД, док су нето губитак остварили 31 субјекта у вредности од 3,2 милиона РСД. Наредне 2013. године, у обрађеном узорку од 113 субјекта непрофитног сектора (80,1% од укупног броја субјеката) остварен је пословни приход од 65,3 милиона РСД. Нето добитак је исказало 53 субјеката у вредности од 7,5 милиона РСД, док је нето губитак остварило 35 субјеката у вредности од 3,1 милион РСД.

Табела 2: Основни подаци и финансијске перформансе привредних друштава, предузетника и непрофитног сектора у општини Темерин, 000 РСД

	Привредна друштва		Предузетници		Непрофитни сектор	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Број субјеката	275	289	21	20	119	113
Број запослених	2.966	3.029	164	156	36	5
Пословни приходи	17.303.456	16.578.388	333.475	313.855	169.348	65.299
Нето добитак	895.438	813.564	4.219	5.413	4.457	7.545
Број субјеката са нето добитком	197	203	18	15	53	41
Нето губитак	82.137	280.847	4.134	14.231	3.242	3.120
Број субјеката са нето губитком	66	68	3	4	31	35

Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

Подстицаји регионалног развоја на нивоу општине Темерин

На основу закона о буџету Републике Србије (Сл. гласник РС, бр. 101/11), Министарство привреде располаже средствима намењеним развоју малих и средњих предузећа и предузетника. Значајну улогу у расподели финансијских средстава имају институције попут Фонда за развој Републике Србије, Агенције за осигурање и финансирање извоза (АОФИ), Агенције за страна улагања и промоцију извоза (СИЕПА), Национална служба за запошљавање (НЗС) и Национална агенција за регионални развој (НАРР). На покрајинском нивоу финансијска подршка развоја се реализује путем Фонда за развој АП Војводине и Гаранцијског фонда АП Војводине.

На територији општине Темерин у 2013. години уплаћени су подстицаји у вредности од 633,1 милиона РСД што је пораст од 55,2% у односу на претходну годину. Највише подстицаја се поново издвајало за велика привредна друштва (459,4 милиона РСД) што представља раст од 108,4% у односу на претходну годину, иако је у питању било само једно предузеће. Пољопривредним газдинствима је у 2013. години одобрено подстицаја у вредности од 104,0 милиона РСД што је пад од 61,7% у односу на претходну годину, а број корисника подстицаја је такође смањен 48,3% у односу на претходну годину. Заједно, подстицаји за велика привредна друштва и пољопривредна газдинства чине 89,0% вредности укупних подстицаја. Вредност укупних подстицаја у 2014. години износила је 354,2 милиона РСД што представља пад од 44,1% иако се повећао број корисника подстицаја у односу на претходну годину (2.136). Највећу вредност подстицаја (236,3 милиона РСД) овог пута су добила микро, мала и средња предузећа (8 субјеката), а после њих пољопривредна газдинства са 114,8 милиона РСД подстицаја (2.114 газдинстава).

Табела 3: Укупни подстицаји регионалног развоја према врсти корисника у општини Темерин, 000 РСД

	2012	2013	2014
--	------	------	------

	Бр. кор.	Износ	Бр. кор.	Износ	Бр. кор.	Износ
Велико привредно друштво	9	220.424	1	459.447		
Микро, мала и средња привредна друштва	6	7.957	12	51.543	8	236.347
Предузетник	40	4.373	13	1.472	10	1.419
Пољопривредна газдинства	3.839	168.681	1.855	104.030	2.114	114.851
Кластер			1	1.096		
Удружење			1	327	1	879
Институције из области образовања и науке	3	908	3	606	1	315
Институције из области здравства	2	531	1	311	1	238
Орган државне управе	1	402	1	122	1	111
Јединица локалне самоуправе	2	4.658	2	14.019		
Други појединачни корисници			1	100		
Укупно	3.902	407.934	1.891	633.071	2.136	354.161

Извор: Агенција за привредне регистре Републике Србије

Спољнотрговинска размена на нивоу општине Темерин

Укупна спољнотрговинска размена на нивоу општине, у периоду од 2009. до 2014. године показује у просеку варијабилну тенденцију раста. Највећи обим спољне трговине је био 2011. године и износио је 81,3 милиона УСД, при чему је спољнотрговински биланс био позитиван. Након 2011. године долази до пада обима спољне трговине две узастопне године, да би 2014. године поново дошло до раста. Највећи пад обима спољнотрговинске размене је био 2012. године што је резултат пада и извоза и увоза, при чему је пад извоза био далеко већи од пада увоза. Исте године је направљен и највећи спољнотрговински дефицит у вредности од 12,9 милиона УСД. Раст вредности извоза у 2014. години, који је био интензивнији од раста вредности увоза, условио је и да се спољнотрговински дефицит смањи на 2,9 милиона УСД. Покривеност увоза извозом се од 2009. године смањивала али је све до 2011. године била позитивна, што значи да је извоз био већи од увоза. Након 2012. године, када је покривеност увоза извозом била 66,1% уследио је њен раст који је и у 2014. години ипак био негативан (92,5%).

Табела 4: Укупна спољнотрговинска размена на нивоу општине Темерин, 000 УСД

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Укупан извоз	21.898	32.055	40.804	25.130	24.636	35.783
Укупан увоз	16.557	30.139	40.498	38.003	34.701	38.683
Укупна спољнотрговинска размена	38.455	62.194	81.302	63.133	59.337	74.466
Спољнотрговински биланс	5.341	1.916	306	-12.873	-10.065	-2.900
% Покривености увоза извозом	132,3%	106,4%	100,8%	66,1%	71,0%	92,5%

Извор: Привредна комора Србије

Посматрано према секторима СМТК може се установити који сектор у општини Темерин прави спољнотрговински дефицит или суфицит, у ком сектору општина Темерин остварује компаративну предност или у ком сектору треба тражити шансу за супституцију увоза. У општини Темерин, у периоду од 2009. до 2014. године највећа вредност извоза је остварена у сектору машине и транспортни уређаји (у просеку око 74,4% учешћа у укупном извозу). Највећа вредност извоза у овом сектору је била 2011. године (32,1 милион УСД).

Табела 5: Укупни извоз на нивоу општине Темерин према секторима СМТК, 000 УСД

Р	Б	Сектори СМТК	2009	2010	2011	2012	2013	2014
0		Храна и животиње	3.084	3.046	2.725	1.711	1.340	3.434
1		Пића и дуван			3	3		
2		Сирове материје, осим горива	1.417	1.048	1.507	949	348	2.025
3		Минерална горива и мазива				10		
4		Животињска и биљна уља и масти					45	65
5		Хемијски производи	102	79	186	248	412	467
6		Производи сврстани по материјалу	1.398	2.070	3.129	2.935	3.081	5.180
7		Машине и транспортни уређаји	15.692	25.274	32.078	18.563	18.910	23.747
8		Разни готови производи	429	596	1.176	711	490	865
9		Производи и трансакције, нигде поменути	-225	-58			10	
		ТОТАЛ	21.898	32.055	40.804	25.130	24.636	35.783

Извор: Привредна комора Србије

У истом периоду (2009-2014) највећа вредност увоза је остварена такође у сектору машине и транспортни уређаји и они чине у просеку око 46,2% вредности укупног увоза. Потребно је истаћи и чињеницу да је у оквиру овог сектора вредност извоза већа од вредности увоза и у њему се генерише највећи део суфицита спољнотрговинске размене. Посматрајући сектор храна и животиње у наведеном периоду, може се констатовати да је то сектор који у последњих пет година остварује спољнотрговински дефицит иако је 2009. године остваривао суфицит од 2,9 милиона УСД. Дакле, у оквиру овог сектора се могу тражити решења за супституцију увоза, односно за прелазак из дефицита у суфицит.

Табела 6: Укупни увоз на нивоу општине Темерин према секторима СМТК, 000 УСД

Р	Б	Сектори СМТК	2009	2010	2011	2012	2013	2014
0		Храна и животиње	222	5.231	6.277	5.335	4.135	5.145
1		Пића и дуван			1	1		
2		Сирове материје, осим горива	1.742	1.546	1.904	2.292	2.710	2.150
3		Минерална горива и мазива	367	453	660	498	614	505
4		Животињска и биљна уља и масти	2		1	2	1	
5		Хемијски производи	1.181	1.491	1.989	1.668	1.381	1.537
6		Производи сврстани по материјалу	3.832	7.171	10.146	10.435	7.161	9.256
7		Машине и транспортни уређаји	8.662	13.623	18.062	16.151	16.220	17.679
8		Разни готови производи	1.034	1.132	1.458	1.621	2.479	2.411
9		Производи и трансакције, нигде поменути	-485	-508				
		ТОТАЛ	16.557	30.139	40.498	38.003	34.701	38.683

Извор: Привредна комора Србије

Посматрано појединачно по производима, највећу вредност извоза општине Темерин, у 2014. години имали су котлови, машине и уређаји, реактори и слични производи у вредности од 23,2 милиона УСД, што представља 64,9% укупног извоза општине. Затим следе производи од гвожђа и челика у вредности извоза од 2,7 милиона УСД (7,6% од укупног извоза), дрво и производи од дрвета, дрвени угаљ у вредности извоза од 2,7 милиона УСД (7,4% од укупног извоза), отпаци, остаци прехранбене индустрије, сточна храна 2,4 милиона УСД (6,8% од укупног извоза) итд. С друге стране, највећу вредност увоза у 2014. години имали су котлови, машине и уређаји, реактори и слични производи у вредности од 10,5 милиона УСД, што представља 27,2% укупног увоза општине. Затим следе друмска возила, прибор и делови у вредности извоза од 3,9 милиона УСД (10,1% од укупног увоза), рибе, љускарци, мекушци и остали бескичмењаци у вредности увоза од 3,3 милиона УСД (8,6% од укупног увоза), електричне машине и опрема, делови и сл. 2,4 милиона УСД (8,3% од укупног увоза) итд.

Пословна инфраструктура и стране директне инвестиције

У Темерину се налази седиште пословног удружења за унапређење конкурентности металског сектора **Војводина Метал Кластер – ВМЦ**. Овај кластер је настао као резултат истоименог пројекта који је реализован уз финансијску подршку Европске уније, кроз програм РСЕДП2 (Regional Socio-Economic Development Program 2). Кластер је настао у Темерину 21. октобра 2011. године од стране 71 оснивача (56 приватне производне компаније и 20 институција за подршку), да би га на крају 2013. године чинило 113 чланова (93 предузећа и 20 институција) од чега је 85,5% из АП Војводине, 7,5% из осталих делова Републике Србије и 7% из земаља Европске уније (домаће компаније са већинском власничком структуром пореклом из ЕУ).

Општина Темерин има важећу стратегију развоја (Стратешки план развоја општине Темерин 2010-2015. године), којом су дефинисани стратешки приоритети развоја и дефинисан Акциони план за реализацију идентификованих приоритета и циљева који треба да допринесу стварању повољне пословне климе и унапређењу могућности за инвестирање. На нивоу општине Темерин постоје Канцеларија за локални економски развој (Канцеларија у оквиру Одељења за привреду, пољопривреду и ЛЕР) и Агенција за развој општине Темерин, која је основана у „циљу стварања предуслова за развој малих и средњих предузећа, развијање предузетништва, подстицања инвестиција на територији општине, као и у циљу рационалног коришћења расположивих ресурса“³.

На нивоу општине Темерин је у 2011. години почео да се реализује и Пројекат Систем 48 који има за циљ лакше решавање комуналних проблема грађана општине Темерин. Овај пројекат спроводи општинска управа Темерина, финансира Покрајински секретаријат за локалну самоуправу и међурегионалну сарадњу, а спојен је са ЈКП Темерин, ЈП Дирекцијом за изградњу и урбанизам општине Темерин, ЈП Гас и Инспекцијском службом општине Темерин.

Поред наведеног, за потенцијалне инвеститоре је важан и систем услуга за добијање грађевинских дозвола, који на нивоу општине функционише у 4 фазе које трају 28 радних дана и огледају се у издавању услова за катастарске парцеле које су погодне за изградњу, издавању грађевинских дозвола, издавању потврде о комплетираној документацији и издавању употребне дозволе, и у издавању финалног одобрења.

2.5. Стратешки оквир – Стратегија развоја општине Темерин

Стратешки план развоја општине Темерин 2010-2015 дефинисао је визију будућег развоја општине, 3 стратешка циља са 11 приоритетних циљева у оквиру којих је прецизирано укупно 43 мере.

Визија развоја општине у периоду 2010-2015, формулисана је тако „...**да општина Темерин, у гравитационој зони Новог Сада, постане отворена, на конкурентној привреди базирана, за живот атрактивна општина**“. На овај начин формулисана визија развоја општине, у основи је определила избор стратегија будућег привредног и друштвеног развоја локалне заједнице.

Да ли је локална заједница у Темерину, и у ком степену, остварила визију сопственог развоја коју је прокламовала кроз Стратешки план развоја општине Темерин 2010 -2015 ?

Одговор на ово питање је у степену задовољства грађана општине условима живота и рада у локалној заједници, степену конкурентности локалне привреде, степену развијености и функционалности

³ Одлука о оснивању Агенције за развој општине Темерин, <http://www.ictemerin.com/docs/Odluka.pdf>

локалне комуналне инфраструктуре, квалитету рада ЛС и јавних служби и постигнутом степену општих цивилизацијских добара.

Како би се наведени степен достигнутог развоја и задовољства могли пратити, мерити, упоређивати, вредновати и према потреби кориговати неопходна је стална евалуација и мониторинг постигнутих резултата у реализацији усвојених стратегија. Постојећи Стратешки план развоја општине Темерин 2010-2015, од самог доношења, не прате акциони планови за његово спровођење, нити Листа индикатора. Самим тим, онемогућен је коректан, стручан и независан мониторинг реализације утврђених стратешких циљева и приоритета.

Већ 2015. године следи процес новог стратешког планирања локалног развоја за период 2016-2020. и нова прилика да се правилним избором стратегија, реалним акционим плановима, уз помоћ унапред дефинисаних индикатора и уз подршку Програмског буџета општине креира и усмери будући економски и друштвени развој општине на задовољство њених грађана.

3. ИНДУСТРИЈА

Геостратешки положај Републике Србије нуди могућност лаког приступа тржиштима Европске Уније и самим тим нуди изузетне шансе за средњорочни и дугорочни индустријски и логички развој.

Национални инвестициони план Републике Србије је идентификовао 49 индустријских развојних зона, при чему је 17 лоцирано у Београду, 20 у АП Војводини, а остатак у централним и јужним регијама. Преко стратегијских саобраћајних Коридора X и VII, Србија повезује Западну Европу и Блиски Исток представљајући изврсну локацију за будуће регионалне логистичке центре који ће моћи ефикасно да опслужују регион Западног Балкана.

Иако је у поређењу са суседним земљама привреда Републике Србије неразвијена, ипак треба искористити следеће чињенице: током неколико последњих година Република Србија је била једна од привреда са највишим растом, са просечним порастом БДП од 6,8% (2008. године) и са порастом макроекономске стабилности, укључујући куповну моћ. Квалификована радна снага и мањи трошкови радне снаге у поређењу са највећим бројем земаља Европске Уније представљају значајну предност Републике Србије на глобалном тржишту.

Република Србија је 2007. године постала чланица СЕФТА – слободне трговинске зоне Југоисточне Европе са 25 милиона становника. Тржиште Републике Србије, са 7,5 милиона становника, друго је по величини у региону. Република Србија има закључен Споразум о слободној трговини са Русијом и Турском, као и Споразум о слободној трговини са државама ЕФТА.

Важни фактори су и премија за локацију, удаљеност од кључних извозних тржишта и локална стопа корпоративног пореза. Побољшана политичка стабилност довела је до тога да премија ризика за земљу у Републици Србији буде битно смањена; географска позиција Републике Србије обезбеђује добар приступ извозним тржиштима; Република Србија има једну од најмањих стопа пореза за корпоративни профит у износу од 10%.

Општина Темерин, због свог изузетно повољног геостратешког положаја, близине Новог Сада и аутопута Е-75 је веома интересантна

за стране и домаће инвеститоре. Општина има све предности које пружа регија јужне-бачке. Из тог разлога, представља погодан тло за развој свих елемената који упућују на међународну сарадњу.

3.1 Индустријски капацитети

Индустријализација Републике Србије (од 1947. до 1989.) је за циљ имала радикалну трансформацију укупне производне структуре и остварење високих стопа привредног раста. Национална стратегија индустријализације се заснивала на: развоју тешке индустрије и супституцији извоза.

У Републици Србији је од 1990. године до данас маргинализована индустрија која чини само 52% од индустријске производње из 1990. године. Индустрија је смањила учешће у формирању БДП Србије на око 20% с тим да и даље ствара, највећим делом, робу за извоз.

Циљ индустријске политике би требало да буде привлачење производно оријентисаног инвестиционог капитала који би био у функцији повећања броја запослених, повећања извоза имплементацијом високих технологија и повезивање са унутрашњим и спољним партнерима. Република Србија нуди баштињење постојећег производног капитала и положај ренте на бази заједничких улагања и до капитализације постојећих предузећа, улагања у ревитализацију, модернизацију и новоградњу инфраструктуре, директних страних улагања у нова предузећа и улагања домаћег фактора у развој нових, углавном, малих и средњих предузећа.

С тим у складу, потребно је стварати подстицаје и услове за веће и ефикасније инвестирање у Републику Србију као и општину Темерин, оснивањем малих и средњих предузећа, да би се надокнадиле слабости у постојећој тржишној инфраструктури.

3.2. Тражња

Тражња за одговарајућим индустријским и логистичким просторима поново је оживела у Републици Србији у 2010. години и то посебно када је реч о компанијама које се баве дистрибуцијом, транспортном, логистиком, трговином и производњом. Долазак страних компанија, које желе да граде своје производне и продајне објекте, доводи до потражње одговарајућих локација.

Потенцијални инвеститори углавном траже локације – земљишта која су у јавној својини и која су инфраструктурно опремљена. Опредељење Републике Србије ка Европској Унији јача пословну климу и пораст заинтересованости инвеститора за тражњу одговарајућих локација и улагања.

3.3. Прогнозе

Република Србија се, као и остале земље у развоју у Европи, нашла пред захтевом да пронађе своје место на светском тржишту.

Индустријски и логистички сектор Републике Србије би требало да сазрева и да има посебне користи од побољшања путне инфраструктуре која повезује земљу са централноевропским тржиштима. Инвестирање у нову и побољшану инфраструктуру створиће нове путеве до тржишта и утицаће на оптималне локације за имовину везану за логистику. Иако постоји опредељење да се развијају другачији програми, највећи део свих инвестиција и утицаја опада на путну мрежу.

Процес придруживања Републике Србије Европској Унији утиче на привреду, посебно у погледу будуће политичке стабилности. Потписан Уговор о стабилизацији и придруживању остварује либерализацију извоза и уклањање царинских баријера, а добијање статуса кандидата за чланство у Европској Унији и створиће побољшање укупних макроекономских услова и могућност значајног коришћења приступних фондова.

Пресељење производње у Централну и Источну Европу утиче и на логистику у оквиру ланца снабдевања, јер је општи тренд у европској логистици поверен са произвођачких ланаца на малопродајне ланце, што трошкове дистрибуције ставља у центар. Логистичке активности често прате малопродајне активности.

Такође, требало би да расте интерес производног сектора, а доминираће аутомобилска, текстилна индустрија, електро-метална и фармацеутска. Велики инфраструктурни пројекти са новим законодавним оквиром и подстицајима за развој великих логистичких центара, подстичу тражњу. Република Србија, због свог геостратешког положаја, подстицајних мера Владе Републике Србије и локалних самоуправа и приступачне квалификоване радне снаге, без сумње би требала бити атрактивна локација за стране „*green field*” инвестиције у области производње, дистрибутивних и тржних центара.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА И НАЧИНУ ПОД КОЈИМА ЛОКАЛНА САМОУПРАВА МОЖЕ ДА ОТУЂИ ИЛИ ДА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ

У прилогу:

- Ситуациони приказ парцеле у радној зони “Иланца”.
- Макро приказ локације радне зоне “Иланца”.
- Попис и површине катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење.
- Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима.
- Радна зона “Иланца” – извод из плана Генералне регулације.
- Радна зона “Иланца” – извод из плана Детаљне регулације.
- Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле предметне за отуђење.
- Подаци о правном, односно физичком субјекту – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту.
- Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије.

4.1. Подаци о локацији радне зоне „Иланца”

Грађевинско земљиште радне зоне Иланца број парцеле, 7355/1, проширење грађевинског реона, ливада 3. класе а чији је саставни део парцела број 7355/3 површине 34664 м² која је предмет овог елабората, налази се на:

- 3,3 км од центра града,
- 2,5 км од железничке станице,
- 1,35 км од аутобуске станице,
- 10,84 км од коридора X (аутопут Е-75),
- 11,17 км од Новог Сада,

- 105 км од границе са Мађарском (гранични прелаз Хоргош),
- 95 км од границе са Хрватском (гранични прелаз Батровци).

Информација о локацији: Подаци се односе на основну парцелу 7355/1 и на све парцеле које би настале евентуалном препарцелизацијом ове парцеле, а у складу са условима из плана детаљне регулације који су садржани у приложеној документацији о локацији.

4.2. Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, АП Војводина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију инвестиције

Поред постојећих предности, као што су образована и јефтина радна снага, бесцарински режим у земље ЕФТА, СЕФТА, Турску и Русију, стратешки географски положај и једна од најнижих стопа пореза на добит у Европи од 10%, Република Србија нуди и финансијску помоћ потенцијалним инвеститорима.

ПОДСТИЦАЈИ ЗА СТРАНЕ ИНВЕСТИТОРЕ

- Национални третман – за све области улагања, изузев производње и промета оружја, као и осигурања
- Облици инвестирања
 - оснивање новог предузећа
 - инвестирање у постојеће предузеће
 - представништво
 - концесија или БОТ
 - куповина акција локалних предузећа
- Пореске олакшице
 - Убрзана амортизација – порески обвезник има право да обрачунава амортизацију сталних средстава по стопи која је 25% виша од законом одређене; нпр. за некретнине, законом одређена стопа амортизације је 2.5% (пропорционално), за аутомобиле је 10% (опадајуће), 15% за истраживачку опрему, 20% за телефонску и ТВ опрему, и 30% за рачунаре и дигиталну опрему, итд.
- Порески кредит
 - могуће је пребијање капиталног губитка на рачун будућих капиталних добитака у наредних десет година;
 - постоји могућност редукције укупног пореза за износ од 20% улагања у стална средства у том пореском периоду;
 - одређене индустријске гране могу смањити износ пореза и до 80% на основу куповине сталне имовине из сопствених средстава;
 - за мала предузећа, порески кредит је 40% од износа улагања у фиксна средства;
 - порески кредит се може остварити и по основу новог запошљавања, и то у износу од 100% зарада (пре одбитка пореза и доприноса) исплаћених новозапосленим радницима;
- Пореско ослобођење
 - Предузећа остварују могућност ослобађања од пореза на добит за период од 10 година, почев од године када су остварила опорезиву добит, у следећим случајевима: уколико су у фиксна средства уложила више од 7.5 милиона ЕУР (приближно), и уколико су, у току периода инвестирања, запослила најмање 100 нових радника на неодређено време;
 - код концесионог улагања, предузеће је ослобођено плаћања пореза на добит од прихода који је остварен концесионим улагањем, за период од 5 година од дана уговореног завршетка концесионог улагања (период ослобођења се регулише уговором о концесији);
- Гарантована права
 - Контрола управљањем предузећем или учешће у управљању
 - Подела, реинвестирање и трансфер профита/дивиденди

- Слободан повраћај / трансфер у иностранство финансијских и других средстава која проистичу из улагања (профит, дивиденде, додатни приходи, имовина након престанка предузећа, итд.), и то у конвертибилној валути
- Могућност преноса права и обавеза на друга лица у земљи и иностранству, сходно уговору о инвестирању или оснивачким актом предузећа
- Куповина некретнина за потребе пословања, под условима реципроцитета са земљом порекла инвеститора
- Могућност закупа градског грађевинског земљишта

4.3. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту

- **НАЗИВ КОМПАНИЈЕ:** „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad”
- **СЕДИШТЕ КОМПАНИЈЕ:** Р. Србија, Нови Сад
- **АДРЕСА КОМПАНИЈЕ:** Нови Сад, Аугуста Цесарца 11, спрат 1, стан 6.
- **ПОШТАНСКИ ФАХ:** 21000
- **ДРЖАВА:** Р. Србија

Компанија Mamminger Konserven GmbH & Co. KG - Немачка као 100% власник Mamminger Konserven – SRB d.o.o. Novi Sad је највећи европски дистрибутер краставаца свих величина са капацитетом производње и паковања од преко 65.000 тона. Компанија има широк асортиман укисељених производа – туршија а ставља фокус и на друге производе који се гаје и производе у другим земљама глобализованог света. Мамингер конзерве су у стању да буду конкурентне на свим меридијанима а да ипак задрже препознатљив укус Баварског карактера.

Асортиман за паковање: неколико величина тегли и конзерви могу бити произведени у самој фабрици – величине које су у оптицају иду од 370 мл до 2650 мл и 850 мл тегле за 10200 мл доза. Компанија у свом производном комплексу Мамингер има преко 700 међународних рецепата које активно користи.

- **Годишња производња: 65.000 тона**
- **Запослени 2015. година: 770**
- **Сертификација: Производња под строгим правилима ИФС – БРЦ – Глобал ГАП – БИО**
- **Купци: Немачка 55%, Холандија 11%, Русија 8%, Белгија 4%, Француска 4%, Скандинавија 3%, Аустрија 3%, Остале земље 12%.**

5. ЕКОНОМСКО - ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

За потребе извођења економско – финансије анализе коришћени су следећи подаци:

- Инвеститор је компанија „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad”.
- Инвеститор ће у року од три месеца од дана закључења финалног уговора о додели средстава за директне инвестиције, запослити 20 радника на неодређено и 300 сезонских радника.
- Површина земљишта која се планира за отуђење износи 34664 м², на њему инвеститор планира да изгради складиште и производну халу око 3000-4000 м² хладњачу око 500-800 м² и магацин готових производа 4000 м² укупна вредност инвестиције око 2,5 милиона евра. Производни капацитет 20.000.000 тегли, а биће обрађено 8.000 тона сировина.
- Извори напајања око 5.000 квх дневно - 400.000 квх на годишњем нивоу, гас - снабдевање око 38.000 квх дневно - 3.000.000 квх на годишњем нивоу. Потрошња воде из јавног водовода - 45 м³

дневно - 4,500 м³ годишње. Снабдевање водом из сопственог бунара око 200 м³ дневно - 20.000 м³ годишње. Отпадне воде 150 - 200 м³ дневно - 15000-20000 м³ годишње. Отпадне воде углавном се односе на воду за прање краставца и стога је запрљаност веома слаба.

- Предвиђена производња је углавном сезонског карактера, одржаваће се од јуна до септембра. Следеће вредности се углавном заснивају на том периоду.
- Вредност инвестиције је **2.500.000 ЕУР**

5.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Темерин (за прву фазу реализације инвестиције „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad”)

А) Процена јавних прихода буџета општине Темерин за период од 2015. до 2017. године од инвестиције „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” по основу пореза на имовину, накнаду за коришћење грађевинског земљишта, комунална такса за истицање фирми и порез на земљиште, исказана је у табели 11.

Табела 11. Очекивани укупни јавни приходи буџета општине Темерин у РСД

УКУПАН ЈАВНИ ПРИХОД	2015.	2016.	Разлика	УКУПНО
Порез на зараде	290.000.000	300.000.000	10.000.000	590.000.000
Порез на имовину	95.000.000	110.000.000	15.000.000	205.000.000
Накнада за коришћење грађ.зе мљ.	58.000	25.000	Укинута обавеза плаћања 2010	83.000
Комунална такса за истицање фирме	8.400.000	9.500.000	900.000	17.900.000
Порез на земљиште	400.000	600.000	200.000	1.000.000
Укупно	393.858.000	420.125.000	26.100.000	813.983.000

Извор: Локална пореска администрација

Очекивани приходи по основу отварања нових радних места: 300 радника (сезонаца) = нето 25.000,00 за 4 месеца (сезона) порез по раднику = 2.260,00 динара

20 радника (неодређено) = нето 40.000,00 динара 12 месеци, порез по раднику 4.400,00 динара
 ПОРЕЗ НА ЗАРАДЕ: 3.000.000,00 динара на годишњем нивоу – подаци одељења буџета општине Темерин.

Напомена: Израчунавање пореза на зараде вршено је на основу претпостављене динамике запошљавања и претпостављене нето висине зарада (у 2016. години 320).

Додатни очекивани приходи на основу планиране инвестиције компаније „MAMMINGER KONSERVEN-SRB Д.О.О Нови Сад“ са становишта Локалне пореске администрације Општинске управе Темерин, износи:

- Порез на имовину правних лица = 1.000.000,00 динара, што би у процентима износило 3.7% више утврђеног пореза на имовину за правна лица у 2016. године у односу на 2015. годину.
- Комунална такса за истицање фирме на пословном простору = 30.000,00 динара, што представља 0,38% више утврђене таксе за 2016. годину у односу на 2015. годину.

5.2. Приходи Јавног комуналног предузећа

Приходи Јавног комуналног предузећа

Табела 12. Процена прихода ЈКП „Темерин“ (износи изражени у РСД)

БРОЈ	ОПИС	2016.
1.	Право-Сагласност прикључка на водоводну мрежу за пословне објекте	72.000,00
2.	Материјал за комплетан прикључак Ø 100 mm са водомером	133.598,00
3.	Услуга израде прикључка / повезивање пословног објекта на водоводну мрежу – рад мајстора	35.000,00
4.	Потрошња воде 4.500 m ³ (годишње)	675.000,00
5.	Одношење смећа, пражњење контејнера	
	- Изнајмљивање отвореног контејнера од 5 m ³ (годишње)	26.400,00
	- Пражњење контејнера од 5 m ³ код корисника који је уговорио услугу по једном пражњењу (једном недељно, 52 недеље годишње)	171.600,00
	СВЕГА:	1.078.598,00

НАПОМЕНА:

- Износи за прве три ставке, а самим тим и за четврту, су изведени под претпоставком да се парцела на којој ће се прикључити пословни објекат налази у близини канала према Иланци из разлога што се до те тачке простире водоводна мрежа.
- Канализација у општини Темерин је у фази изградње (инвеститор ЈП Дирекција за изградњу и урбанизам општине „Темерин“).

Табела 12а. Преглед утицаја повећања прихода од продаје услед реализације инвестиције за делатности водоснабдевања и одржавања чистоће (пројекција прихода од продаје)

БРОЈ	ОПИС	ПРОЦЕНА 2015.	ПРОЦЕНА 2016.	РАЗЛИКА (4/5)
1	2	3	4	5
1.	Приход од продаје – Служба водоснабдевања	70.641.843,53	71.557.441,53	915.598,00
2.	Приход од продаје – Служба за одржавање чистоће	50.900.401,63	51.098.401,63	198.000,00

Извор: ЈКП Темерин

НАПОМЕНА:

1. Прикључак на водоводну мрежу исказан је по сада важећој цени и односи се само на прикључак на постојећу водоводну мрежу.
2. Извоз смећа може се уговорити и по извезеном контејнеру, с тим да корисник сам обезбеђује контејнер, а месечна обавеза је у висини цене изношења једног контејнера (садашња цена 3.300,00 динара без ПДВ –а), а за преостале извезене контејнере плаћа се по ценовнику.
3. Потражња воде процењена је на бази броја запослених и то 1 м³ по запосленом месечно.

5.2.1 Приходи Јавног предузећа ГАС Темерин

Табела 13. Процена прихода ЈП ГАС „Темерин“ (износи изражени у РСД)

ОПИС	2015.	2016.	Увећање	Добит
Укупни приходи	288.052.700	308.430.588	20.377.888	
Укупни расходи	283.210.511	299.564.753	16.354.242	
СВЕГА:				4.023.646

1. приходи и трошкови за реализацију

Табела 13а. Приходи и трошкови за реализацију, приказује појединачно приходе и трошкове конкретног пројекта, који ће бити остварени уколико се он реализује.

ПРИХОДИ		ТРОШКОВИ	
ПРОДАЈА ГАСА	13,692,088	НАБАВКА ГАСА	11,373,992
ИЗГРАДЊА ПРИКЉУЧКА	2,835,800	ИЗГРАДЊА ПРИКЉУЧКА	2,092,750
ПРОШИРЕЊЕ ДГМ	3,850,000	ПРОШИРЕЊЕ ДГМ	2,887,500
УКУПНО	20,377,888	УКУПНО	16,354,242

5.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

У општини Темерин и региону ради велики број грађевинских фирми и за очекивати је да ће изградњом објеката прве фазе инвестиције „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” у Темерину бити ангажована локална грађевинска оператива која ће реализовати радове на изградњи објекта вредности **2.500.000 ЕУР**.

Компанија „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” користиће локалне добављаче за набавку електричне енергије, воде, дизел уља и гаса. Такође, иста је ситуација са услугама чишћења, телекомуникација, одржавања зграда, услуга обезбеђења. Корист од пружања ових услуга компанији „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” имаће мала и средња предузећа и предузетници са територије општине Темерин.

Упошљавањем 20 на неодређено и 300 на одређено време тренутно незапослених радника у општини Темерин током 2016. године, смањује се оптерећење државног и локалног буџета по основу престанка давања накнада незапосленим лицима од стране Националне службе за запошљавање и Центра за социјални рад општине Темерин.

Упошљавањем 20 на неодређено и 300 на одређено време незапослених радника у општини Темерин, остварио би се приход који би, у највећој мери, био потрошен у општини Темерин.

Укупан приход по раднику остварен у првој години инвестиције:

- **20 радника на неодређено** (пројекција нето плате 40.000 динара) = **9.600.000,00** (процењена вредност у еврима 79.312,62)
- **300 радника на одређено** (пројекција нето плате 25.000 динара) = **30.000.000,00** (процењена вредност у еврима 247.851,94)

Претпостављени износ пореза на зараде запослених за прву годину рада фабрике износио би 3.000.000 динара.

5.4. Очекивани трошкови општине Темерин

Очекивани трошкови општине за реализацију пројекта компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” у условима отуђења грађевинског земљишта су следећи:

- Изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта тржишне вредности **28.475,00 ЕУР** (процењена вредност у динарима **3.477.839,00 РСД**)
- Трошкови инфраструктурног опремања локације за потребе инвеститора износе (водовод, гасовод) **43.133,24 ЕУР** (процењена вредност у динарима **5.220.848,00 РСД**)

За предрачун динарске вредности у ЕУР коришћен је средњи курс **НБС**. Укупно очекивани трошкови општине Темерин, по основу изостављања прихода од продаје грађевинског земљишта и по основу претпостављених трошкова инфраструктурног опремања локације, износе **8.698.687,00 РСД - 71.221,02 ЕУР**.

6. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се закључити следеће:

1. Економско – финансијска анализа из тачке 5. Елабората указује:

А) Укупно процењени јавни приходи буџета општине Темерин и јавних предузећа чији је оснивач општина за период од 2015. до 2016. године приказани су у табелама 11. , 12. и 13:

Јавни приходи буџета општине Темерин по основу пореза на зараде, пореза на имовину, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, комуналне таксе за истицање фирме и пореза на земљиште износе: **4.030.000,00** динара (процењена вредност у еврима **33.294,77**).

Б) Укупно процењени трошкови општине Темерин по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта и по основу претпостављених трошкова инфраструктурног опремања локације износе: **8.698.687,00** динара (**71.221,02** процењена вредност у еврима).

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи буџета општине Темерин по основу пореза на зараде, пореза на имовину, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, комуналне таксе за истицање фирме и пореза на земљиште од инвестиције „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” може повратити за две и по године што је у складу са уредбом Владе Р. Србије која предвиђа период повратка од пет година.

На основу изнетог закључује се да је износ процењене тржишне вредности земљишта за отуђење, заједно са трошковима улагања у инфраструктурно опремање земљишта, мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода буџета општине Темерин у периоду од 5 година по основу реализације прве фазе инвестиције, а што је у сагласности са чл. 10. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде („Сл. Гласник РС “, бр. 13/2010 и 54/2011 и 61/2015).

2. Компанија „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” ће запослити 20 радника на неодређено и 300 радника на одређено време током године (на 4 месеца - сезонски радници) што је једнако пријему 100 радника на 12 месеци. Из тога произилази да је укупан број ангажованих радника 120. Укупан број формално запослених радника на територији општине Темерин износи 5356. Упошљавање 120 нових радника представља 2,24% од укупног броја запослених. Овај проценат био би и већи уколико би се односио само на запослене у привреди.

На основу изнетог закључује се да ће ова инвестиција повећати број запослених за више од 1% запослених у привреди општине Темерин, а чиме су испуњени услови из члана 9. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде.

3. На основу плана компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” да упусти 320 радника, претпоставља се да ће они у периоду од 5 година остварити укупно **198.000.000,00** динара **1.635.822,00** ЕУР нето зараде. Наведени износ нето зараде ће засигурно великим делом бити утрошен у општини Темерин по разним основама из чега ће у значајном обиму произаћи додатни ефекти по буџет општине Темерин и повећање потрошње са позитивним ефектима развоја малих и средњих предузећа и предузетника.

4. За реализацију пројекта, компанија „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” уложиће **2.500.000 ЕУР** од чега ће значајан део бити за изградњу објекта са пратећом инфраструктуром, што ће довести до ангажовања домаће грађевинске оперативе. Из свега поменутог може се закључити да овај пројекат подстиче грађевинску индустрију која је у великој кризи и чији развој представља и стратешки циљ Владе Републике Србије.
5. Производни процес компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” засигурно ће захтевати и одређене услуге из области транспорта, одржавања објекта, исхране запослених и друго, што ће омогућити развој малих и средњих предузећа и услужног сектора. **Очекује се улагање инвеститора у постојеће производне капацитете (пластенике) за производњу поврћа, што ће довести до развоја пољопривредних газдинстава и развоја повртарства уопште.**
6. Бренд компаније „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” која спада у лидере у индустрији дистрибуције краставаца, са једне стране створиће услове за развој и овладавање новим технологијама, а са друге стране представљаће значајну референцу за привлачење нових инвестиција и јачу конкурентност општине.

На основу података и закључка изнетих у Елаборату, може се закључити да је предлог отуђења грађевинског земљишта компанији „MAMMINGER KONSERVEN – SRB d.o.o. Novi Sad” без накнаде, у сагласности са Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, **ОПРАВДАН.**

Аутор елабората:

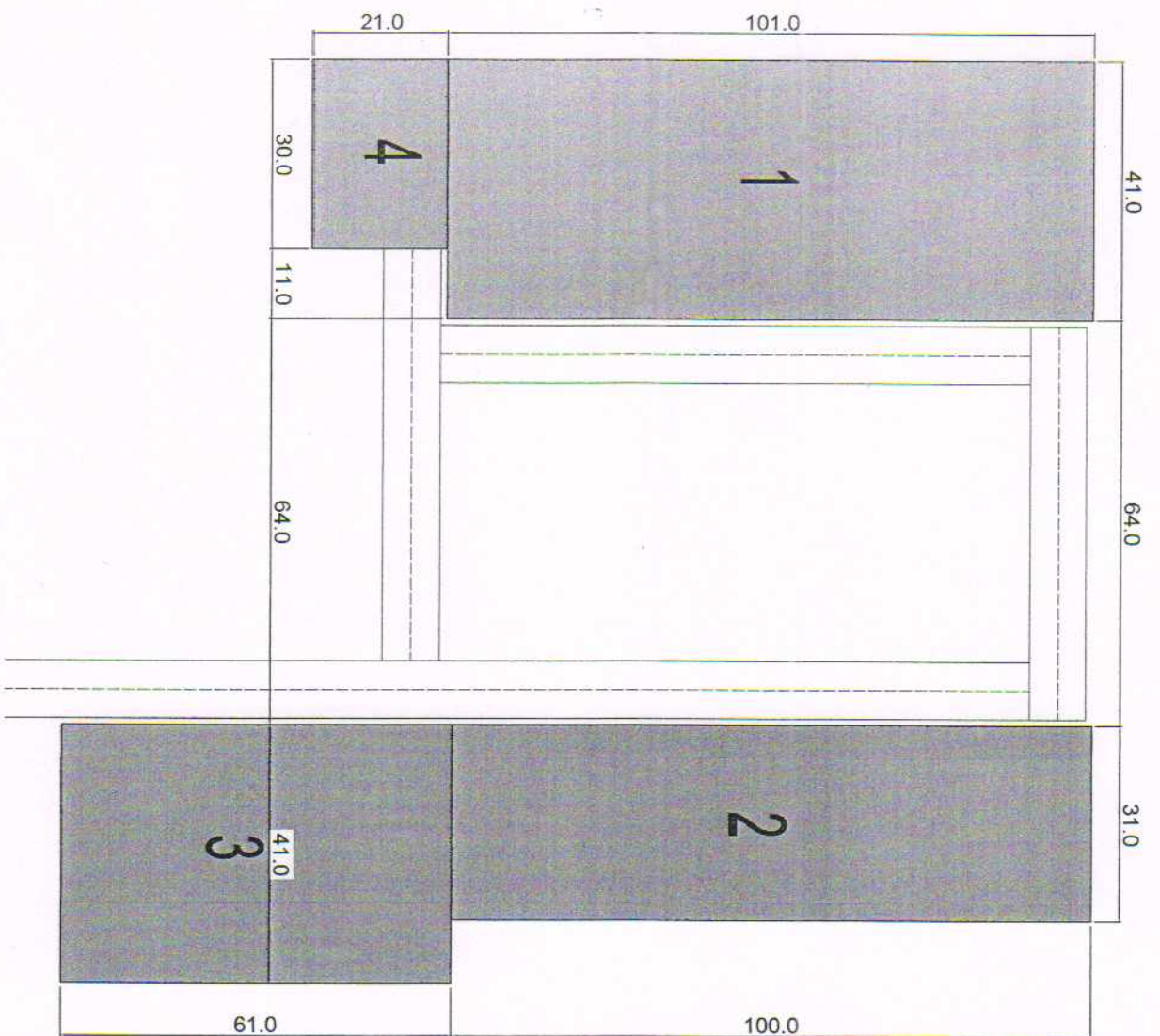
Дејан Ајдуковић, дипл. Економиста

Агенција за развој општине Темерин
Директор

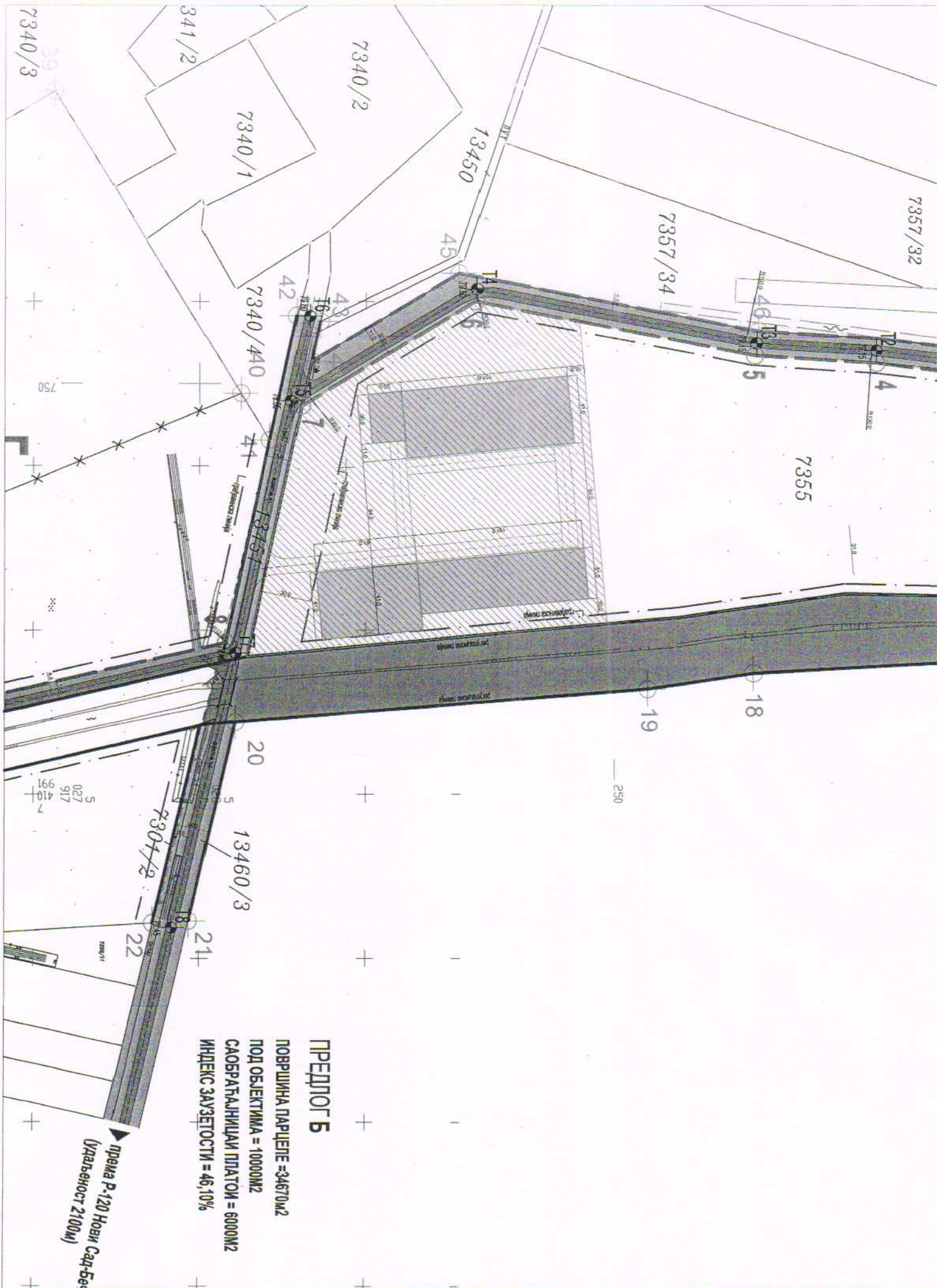
М.П.

Станислав Томишић

Прилог



ВАРИЈАНТА Б



ПРЕДЛОГ Б

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ = 34670M²
 ПОД ОБЈЕКТИМА = 10000M²
 САОБРАЋАНИЦАМ ПЛАТОИ = 6000M²
 ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ = 46,10%

▶ према Р-120 Нови Сад Беч
 (Удаљеност 2100м)

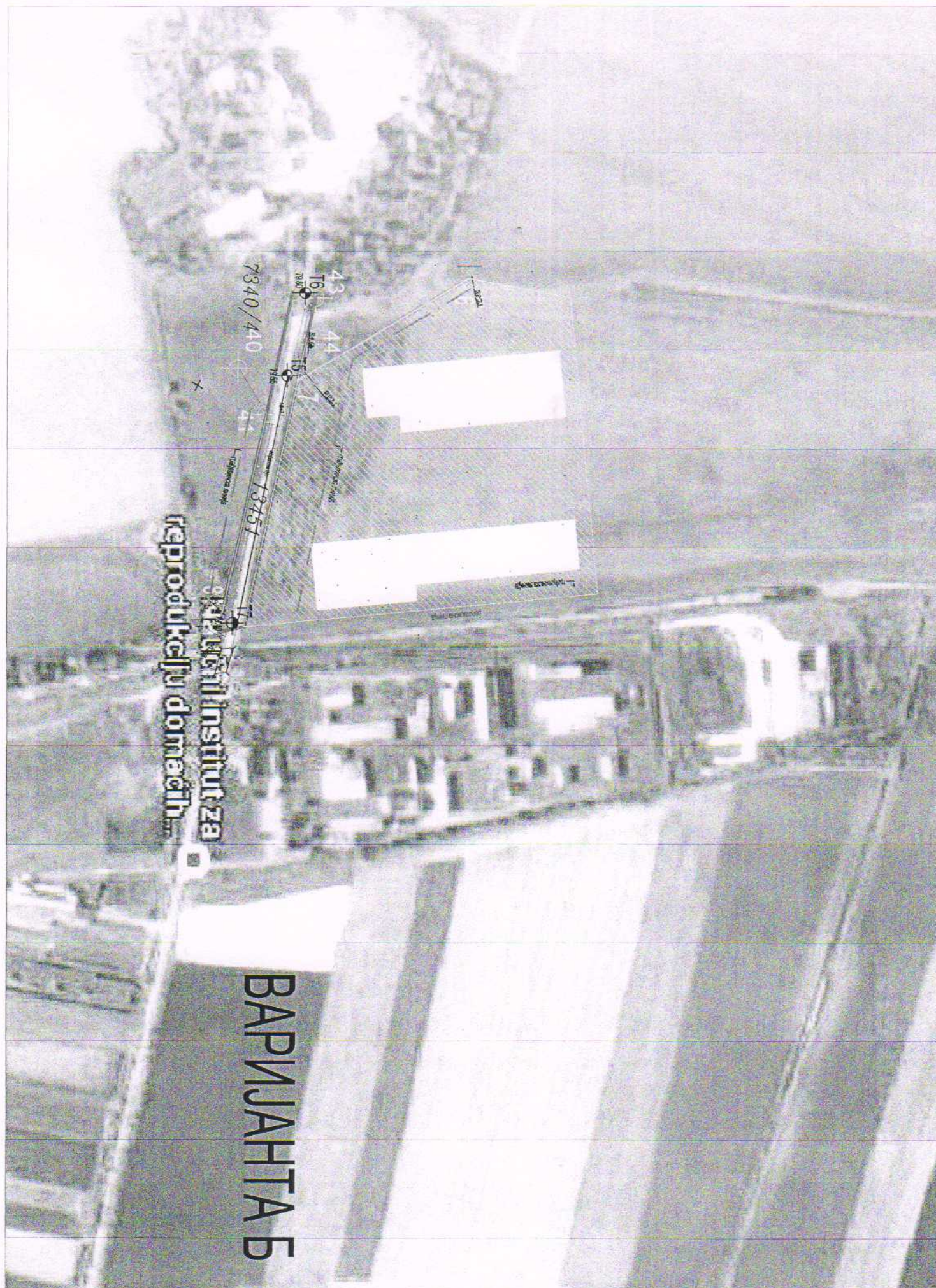
5
 027
 917
 910

7340/440

13451

Институт за
репродукцију домаћих

ВАРМЈАХТАБ



Република Србија

АП Војводина

Општина Темерин

ОПШТИНСКА УПРАВА

Број: 035- 83/2015

Датум: 23.11.2015.

Темерин

Предмет: Подаци о лицу које се овлашћује за потпис Уговора о отуђењу по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије

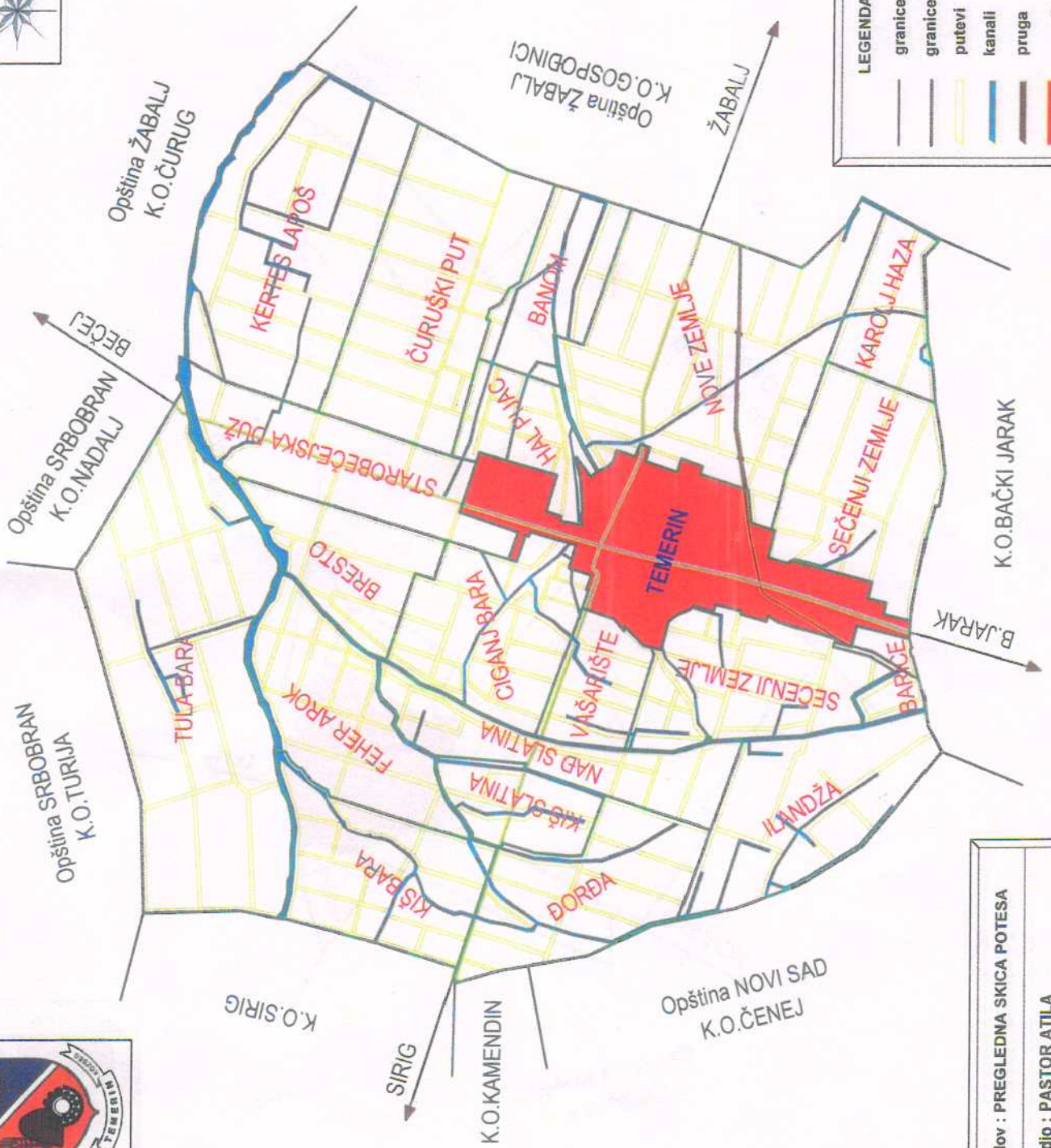
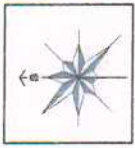
За потпис Уговора о отуђењу грађевинског земљишта компанији "MAMMINGER KONSERVEN = SRB d.o.o. Novi Sad" без накнаде, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије, овлашћује се:

- Председник општине Темерин: Ђуро Жига
- Лични број (ЈМБГ) : 1510953800138
- Број личне карте: 003575384 издате од ОУП Темерин 02.03.2012. године

Начелник општинске Управе

Марија Зец Пајфер





LEGENDA :

- granice K.O.
- granice potesa
- putevi
- kanali
- pruga
- naselje
- ↑ put prema drugom naselju

Naslov : PREGLEDNA SKICA POTESA
Izradio : PASTOR ATILA
Datum : 2010-2011 godina



Opština SRBOBRAN
K.O. TURUJA

Opština SRBOBRAN
K.O. NADALJ
BEČEJ

Opština ŽABALJ
K.O. ČURUG

K.O. KAMENDIN

K.O. SIRIG

Opština NOVI SAD
K.O. ČENEJ

Opština ŽABALJ
K.O. GOSPODINCI

ŽABALJ

K.O. BAČKI JARAK

B. JARAK



LEGENDA :

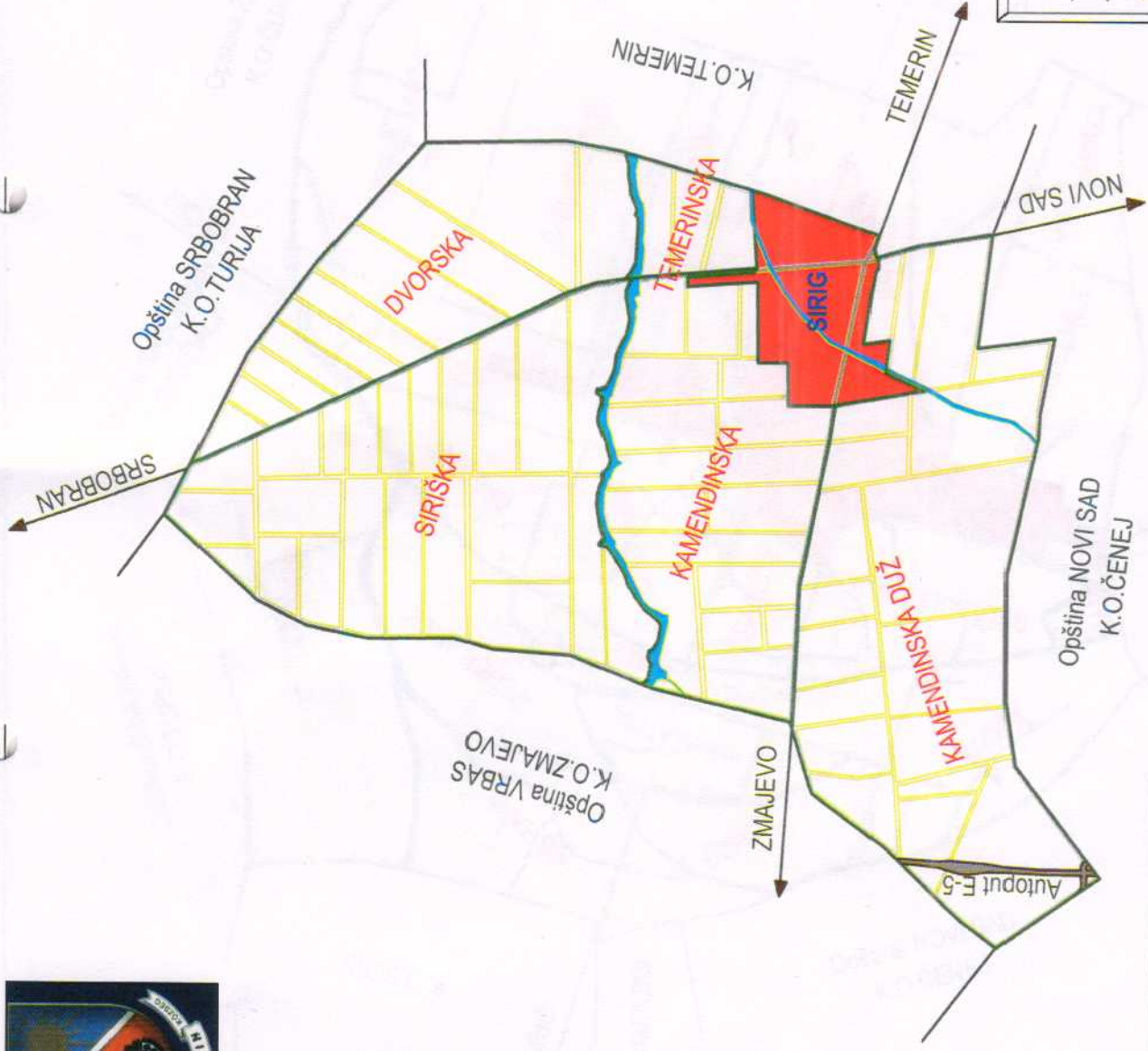
—	granice K.O.
—	granice potesa
—	putevi
—	kanali
—	pruga
■	naselje
↑	put prema drugom naselju

Naslov : PREGLEDNA SKICA POTESA
Izradio : PASTOR ATILA
Datum : 2010-2011 godina

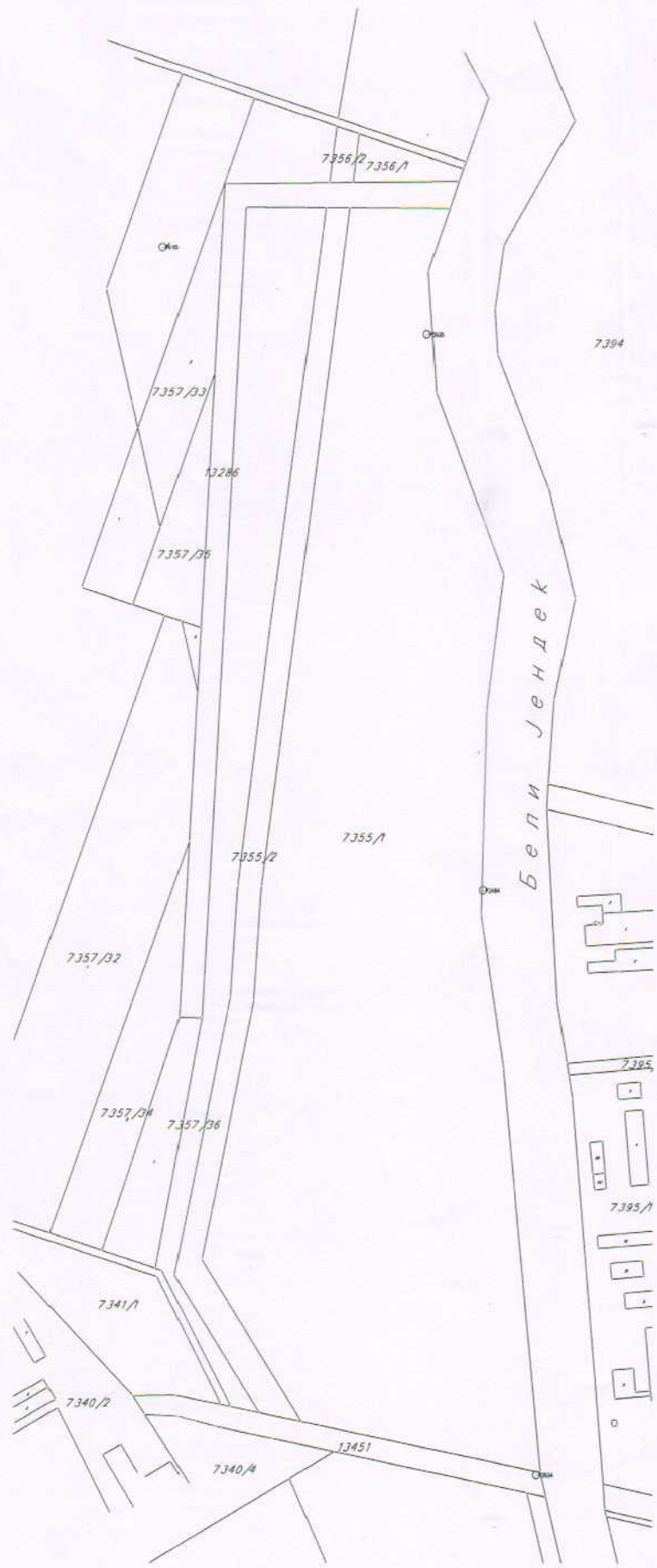


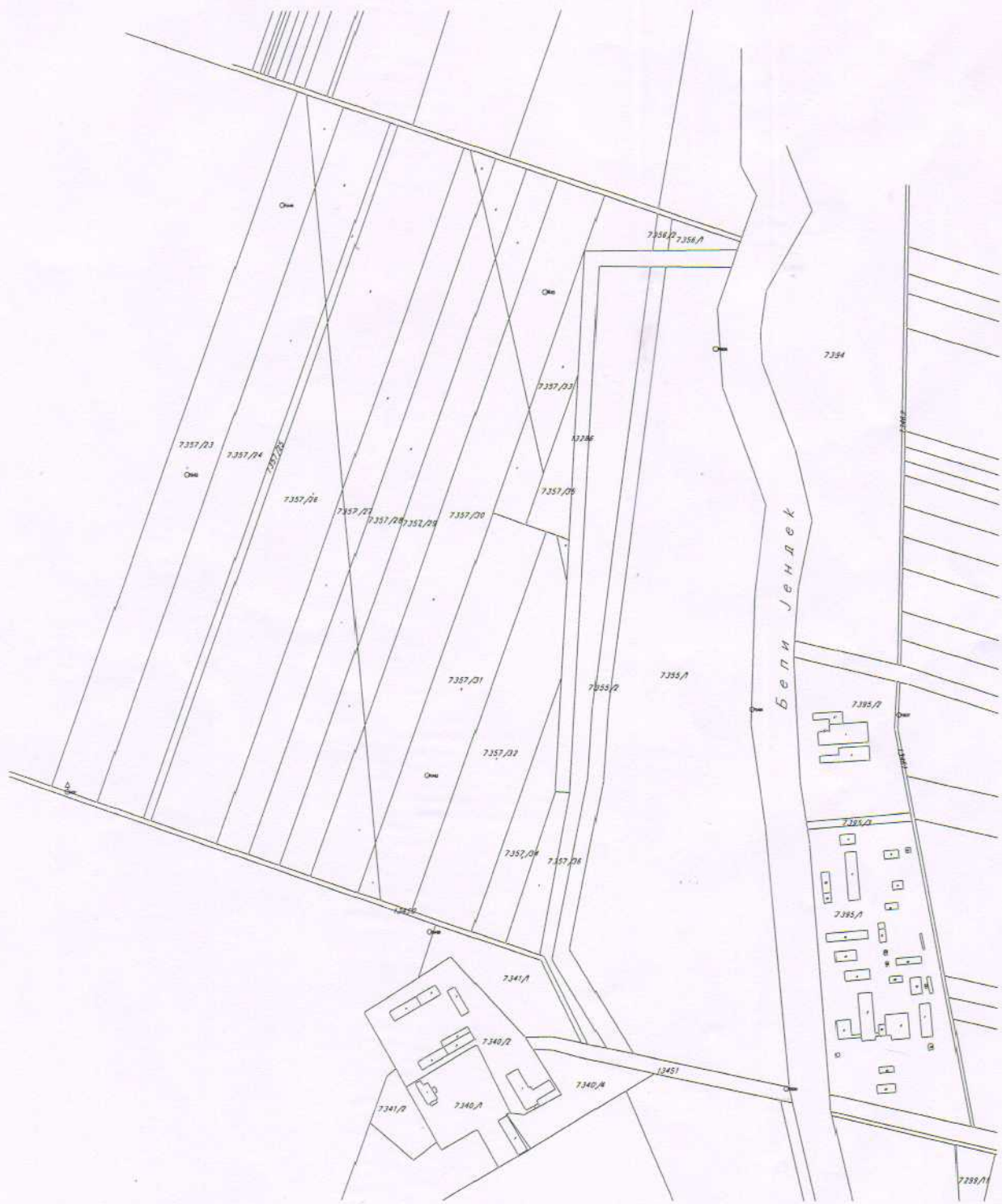
LEGENDA :

	granice K.O.
	granice potesa
	putevi
	kanali
	pruga
	naselje
	put prema drugom naselju



Naslov : PREGLEDNA SKICA POTESA
Izradio : PASTOR ATILA
Datum : 2010-2011 godina







РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА ТЕМЕРИН
Број :436-03-01189/2015
Дана : 19.11.2015. године
ТЕМЕРИН

ОПШТИНА ТЕМЕРИН
СО ТЕМЕРИН

Предмет : Процена тржишне вредности непокретности

По Вашем захтеву за процену тржишне вредности непокретности од 18.11.2015. године достављамо процену тржишне вредности непокретности која је уписана у л.н. бр. 10479 к.о.Темерин, број парцеле 7355/1, проширење грађевинског реона, ливада 3. класе у површини од 10 ха 73 а 02 м².

Тржишна вредност предметне непокретности је 100,38 динара по метру квадратном, односно 10.770.974,00 динара.

Тржишна вредност је утврђена на бази поређења реализованих цена прометованих истих или сличних непокретности на територији општине Темерин.



Порески инспектор

Јанковић Тибор, дипл.правник



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000105897029

Регистар привредних субјеката
БД 97175/2015

Дана, 18.11.2015. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код MAMMINGER KONSERVEN-SRB d.o.o. Novi Sad, матични број: 21144622, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Горан Шњеговић
ЈМБГ: 1004972770069

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

MAMMINGER KONSERVEN-SRB d.o.o. Novi Sad

Регистарски/матични број: 21144622

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Бранка Илића 12, Нови Сад, Нови Сад - град, 21000 Нови Сад, Србија

Уписује се:

Адреса: Аугуста Цесарца 11, спрат 1, стан 6, Нови Сад, Нови Сад - град,
21000 Нови Сад, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 13.11.2015. године регистрациону пријаву промене података број БД 97175/2015 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014 и 45/2015).



УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ТЕМЕРИН
ОПШТИНСКА УПРАВА ТЕМЕРИН
Одељење за урбанизам,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
БРОЈ: 353-1/2015-52-04
ДАНА:17.11.2015.године
ТЕМЕРИН

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине општинске управе Темерин, у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС” бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС РС, 50/2013-Одлука УС РС, 98/2013-Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2015), члана 52.став 1.тачка 3. и 5. Закона о локалној самоуправи (Сл.гласник РС, бр. 1/2009) складу са чланом 12. Одлуке о општинској управи („Сл.лист општине Темерин”, бр.1/2009), а на основу Просторног плана општине Темерин („Сл.лист општине Темерин бр.21/2014), Плана детаљне регулације зоне «ИЛАНЦА» у општини Темерин («Сл.лист општине Темерин», бр.12/2007) по захтеву ОПШТИНЕ ТЕМЕРИН - Темерин, ул.Новосадска бр.326, за издавање Информације о локацији – о могућностима и ограничењима градње на парцели бр.7355 к.о. Темерин, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели

Подносиоцу захтева ОПШТИНИ ТЕМЕРИН, ул.Новосадска бр.326, за парцелу 7355/1 к.о.Темерин, која се налази у ванграђевинском реону –зона „ИЛАНЦА“ у Темерину.

1. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ: Основ за издавање ове информације о локацији је План детаљне регулације зоне „ИЛАНЦА“ у општини Темерин („Сл.лист општине Темерин“, бр.12/2007).

2. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: Парцела се налази у зони «ИЛАНЦА» у насељу Темерин у ванграђевинском реону .

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: По Плану детаљне регулације зоне „ИЛАНЦА“ насеља Темерин („Сл.лист општине Темерин“, бр.12/2007) након успостављања нове регулационе линије за потребе уличног коридора предметна парцела бр.7355/1 к.о. Темерин намењена је радној зони. Предметна парцела је неизграђена и инфраструктурно неопремљена.

4. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: У Плану детаљне регулације зоне «Иланца» у оквиру обухвата постојећа регулација представља границе парцела канала Бели Јендек, затим дела канала на парцели бр. 13286, постојећих саобраћајница, као и постојећом границом парцеле 7339 и северном међом парцеле 7391, а новопланирана регулација је дефинисана новопланираним путним коридорима.

У највећем делу зоне «Иланца» устројена је мрежа саобраћајних коридора са дефинисаном регулационом ширином од 9,5–26,5 м према графичком прилогу у зависности од конкретних потреба и просторних могућности.

Новопланирани саобраћајни коридор – јавна површина у северном делу обухвата Плана у ширини од 15,0 м пружа се у дужини од 735 м да би се потом регулациони појас проширио на 20,0 м у дужини од 130 м.

Северни и јужни новопланирани саобраћајни коридор – јавна површина повезују се на постојећи регулациони појас са постојећом саобраћајницом која повезује зону «Иланца» са регионалним путем Р-120. Постојећа ширина регулационог појаса се задржава на том делу.

На парцели (В)-7355/1 к.о. Тетерин грађевинска линија је утврђена тако да је повучена 30,0 м од регулационе линије приступног пута који повезује зону «Иланца» са путем Р-120. Од свих осталих регулационих линија повучена је 6,0 м.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Намена и врста објеката

Главни објекти који се могу градити: производни, пословни, складишни и комбинација тих објеката.

Други објекти на парцелама су: гараже, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, водонепропусне септичке јаме, бунари, ограде и сл.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле, у складу са сопственом наменом, мора бити довољна да прими све планиране садржаје у функцији основне делатности.

Поред Планом утврђене препарцелације будуће формирање грађевинских парцела мора задовољити услов да је минимална површина грађевинске парцеле 2000 м² и минималне ширине уличног фронта 30,0 м.

в) Урбанистички показатељи

Максималан дозвољен степен искоришћености на грађевинским парцелама у радној зони је 70%. У степен заузетости рачунају се и интерне саобраћајне површине.

Максималан дозвољен индекс изграђености је 1,4.

г) Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене.

- Управни објекат на парцели – П + 3
- Производни објекти и објекти пратећег садржаја – П + 1
- Складишни и помоћни објекти – П

д) Међусобна удаљеност објеката

Објекти се могу градити као слободностојећи.

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.

ђ) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже, односно прикључења на исту) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 м од свих објеката и границе парцеле.

Радни комплекси се могу ограђивати пуном (зиданом), транспарентном оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 м. За остале намене парцела се може оградити функционалном и естетском оградом (зидана, транспарентна или комбинована) чија висина може бити највише 2,0 м.

Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. Ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,6 м, односно 0,2 м за радне комплексе, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са корисницима суседних парцела. Капије и врата на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне «Иланца» мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавних површина директним приступом или путем пропуста-мостова. Колски прилаз парцели је минималне ширине 6,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 12,0 м. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5 м.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 м, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 м, са унутрашњим радијусом кривине мин. 6,0 м, односно мин. 7,0 м, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 м × 5,0 м, док је за теретно возило мин. 3,0 м × 6,0 м. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6–0,7м² по бициклу.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 м иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Усмеравање атмосферске, технолошке и фекалне воде извршити према условима датим у овом Плану.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним водом са јавне мреже или са трафостанице за веће потрошаче по условима из електроенергетске сагласности надлежне Електродистрибуције. Трафостанице градити као зидане, монтажне бетонске или стубне, на јавној површини или сопственој парцели за рад на 20 kV напонском нивоу.

Електроенергетску мрежу унутар комплекса каблирати. Расветна тела поставити на стубове за расвету.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са «Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења» (Сл. лист СРЈ бр. 11/96)

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују уз сагласност од надлежног дистрибутера природног гаса.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ мрежу извести прикључним каблом за телекомуникационе мреже уз сагласност надлежног предузећа и у потпуности градити подземно.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од различитог чврстог материјала, који је у употреби, од традиционалних до најсавременијих (опека, префабриковани елементи, готове монтажне хале...). Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, малтерисане, готових фасадних елемената – у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни са нагибом крова у складу са врстом кровног прекидача.

Архитектонским облицима успоставити јединствену амбијенталну и естетску целину која се уклапа у простор.

к) Услови за несметано кретање инвалидних лица

Јавне саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеном Планом (коловози, пешачке стазе и платои) као и улази у објекте намењене јавном коришћењу морају се пројектовати и извести на начин да омогуће несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно у складу са «Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица» («Сл. гласник РС», бр. 18/97).

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака

л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Комплекс се налази у западном делу насеља Темерин уз мелиорациони канал Ј-334, Бели Јендек. Лоциран је на земљишту пољопривредног карактера које се раније користило за испашу. У окружењу обухвата Плана налази се пољопривредно имање «Иланца» са управном зградом и гаражама за пољопривредне машине, Институт за вештачко осемењавање као и живинарска фарма. Индустијских загађивача у непосредном окружењу нема. Условно речено једини деградациони фактор животне средине је биолошки отпад из поменутих садржаја.

Планиране намене површина у оквиру обухвата Плана са припадајућим садржајима генерисаће у извесном степену елементе који могу утицати на деградацију животне средине. У циљу заштите животне средине и делимичног или потпуног спречавања нарушавања стања животне средине у периоду трајања пројекта предузеће се све потребне мере и активности дате од стране надлежних органа и организација за заштиту животне средине.

Приликом реализације инвестиционих програма и конкретних садржаја у планском подручју потребно је радити процену утицаја на животну средину и мере заштите у складу са важећим законским и подзаконским решењима која регулишу ту област. Наведеним ће се обезбедити избор оптималних програма техничко-технолошких и других решења са најмањим могућим угрожавањем животне средине и предвидети мере за одржавање објеката и опреме у стању које не може довести до деградација средине.

Планом је предвиђена реализација сепаратног система фекалне канализације која је усмерена ка водонепропусним септичким јамама или аутономни пречистачи фекалних и технолошких отпадних вода који ће по својој технологији пречишћавања вода морати задовољити прописане еколошке стандарде, који према условима надлежног предузећа Ј.П. «Воде Војводине» предвиђају квалитет воде 2. б класе. Заштита животне средине у обухвату Плана је посебно значајна с обзиром да се у обухвату налази део канала Бели Јендек који се налази у сливу реке Јегричка која је заштићена као Парк природе у режиму заштите II и III степена.

У оквиру планираних активности и садржаја треба да се обезбеде простори за контејнере за комунални чврсти отпад или специфичне врсте отпадног материјала са задовољавајућим приступом за возила комуналне службе.

На подручју обухвата Плана, према расположивим подацима, не постоје специфичне биљне и животињске врсте које би реализацијом планираних садржаја биле угрожене. На великом делу обухвата Плана предвиђају се спортско-рекреативни садржаји и уређене зелене површине чијом реализацијом би се постојећи простор оплеменио. Уређењем ових зелених површина спречило би се ширење агресивних коровских биљних врста (амброзија, сирак и др.), што би у коначници побољшало стање животне средине.

Сталним праћењем стања основних елемената животне средине: земљишта, воде и ваздуха (мониторинг) и предузимањем мера и активности у случајевима њихових поремећаја ван дозвољених граница, реализација заштите животне средине је трајан процес и задатак свих учесника у пројекту.

љ) Уређење зелених површина

У обухвату Плана зелене површине биће дефинисане површинама на јавном грађевинском земљишту као и у оквиру појединих садржаја унутар комплекса. У оквиру јавног грађевинског земљишта зелене површине ће обухватити простор између саобраћајнице и пешачких стаза, као и на делу уз заштитни појас канала. Зелене површине унутар планираних садржаја комплекса биће дефинисане врстом и наменом самих садржаја, тако да унутар радних садржаја треба обезбедити минимум 30% за зелене површине од укупне површине парцеле.

м) Услови и мере заштите непокретних културних добара

На локалитету планираном за комплекс зоне «Иланца» нису евидентирани културна добра. У обухвату Плана на парцели бр. 7355 налази се религијско обележје у виду каменог крста. Предметно религијско обележје и ужи простор око њега неопходно је очувати у свом изворном амбијенталном облику.

Уколико се при земљаним радовима наиђе на културно-археолошко добро, за које се претпостави да има културно-историјски и археолошки значај, дужност је извођача и инвеститора да о томе обавесте надлежне органе и да се предузму све мере заштите до доласка овлашћеног лица, које ће прописати начин и услове даље заштите.

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЊНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

За све планиране садржаје неопходна је детаљна урбанистичка разрада – израда урбанистичких пројеката.

7. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Постојећа парцела број 7355/1 к.о. Темерин испуњава услове за грађевинску парцелу.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

8.1. На основу члана 57. став 4. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС” бр.72/2009 и 81/2009-исп, 64/2010-Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС РС, 50/2013-Одлука УС РС, 98/2013-Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2015), уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта. На основу услова из ове информације о локацији може се приступити изради урбанистичког пројекта.

8.2. У складу са чланом 88. став 5. Закона о планирању и изградњи, власник катастарске парцеле, којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да

плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Напомена:

- Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.
- Пре издавања локацијских услова, лице коме се издаје информација о локацији може од органа и организација које издају посебне услове (услове заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин техничких прикључака новог објекта на инфраструктуралне водове, као и њихових капацитета), а који су садржани у информацији о локацији, тражити издавање тих услова и података.
- Ова информација о локацији је основ за израду Урбанистичког пројекта који се у складу са чланом 60. и 61. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС РС, 50/2013-Одлука УС РС 98/2013-Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2015), израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

ДОСТАВИТИ:

1. ИНВЕСТИТОРУ
2. АРХИВИ

Обрадила:
М.Кочичка

М.Кочичка

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Горан Грковић, дипл.инж. грађ.

