

Е Л А Б О Р А Т

**о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде стицаоцу
„SENSUSS STILL“ д.о.о. Богатић**

**Инвестиција за изградњу хладњаче и сушаре за
воће и поврће**

О Б Р А Ћ И В А Ч:

Радни тим за спровођење поступка отуђења грађевинског земљишта у јавној своји без накнаде и то кат.пар.бр. 4081/1 и 4081/2 к.о.Богатић формиран од стране Општинска Управа Општине Богатић.

фебруар 2020.

САДРЖАЈ

У складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл.гласник РС“, бр.61/2015, 88/2015 и 46/2017).

1. УВОД- ПРОФИЛ ОПШТИНЕ БОГАТИЋ

- 11. ГЕОГРАФСКИ ПОЛОЖАЈ
- 12. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 13. ДЕМОГРАФСКИ ПОДАЦИ

2. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

- 21. ПОЉОПРИВРЕДА
- 22. ПРИРОДНИ УСЛОВИ И ЖИВОТНА СРЕДИНА
- 23. ГЕОТЕРМАЛНИ ИЗВОРИ
- 24. ТУРИЗАМ
- 25. ЗАПОСЛЕНОСТ
- 26. НЕЗАПОСЛЕНОСТ
- 27. ПРОСЕЧНА ЗАРАДА
- 28. ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ СА АНАЛИЗОМ

3. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА

- 31. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ
- 32. УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ
 - 32.1. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И УЛОГА БОГАТИЋА У ОКРУЖЕЊУ
 - 32.1.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ
 - 32.1.2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ЛОКАЦИЈЕ

4. ПОДАЦИ О ЛИЦУ ОВЛАШЋЕНОМ ЗА ПОТПИСИВАЊЕ УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА БЕЗ НАКНАДЕ

5. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

- 51. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИТОРУ
- 52. ФАЗЕ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЦЕСА

6. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА

- 61. ПРЕДЛОЖЕНИ УСЛОВИ

7. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

8. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ

- 81. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ПРЕДМЕТНОГ ЗЕМЉИШТА
- 82. ОПИС ПРОЈЕКТА
- 83. ФАЗЕ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА
- 84. ПЛАНИРАНИ БРОЈ НОВИХ РАДНИХ МЕСТА
- 85. ИНВЕСТИЦИОНИ ТРОШКОВИ
- 86. ПРОЦЕНА ПРИХОДА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ
- 87. УКУПНО ОЧЕКИВАНИ ПРИХОДИ
- 88. УКУПНО ОЧЕКИВАНИ РАСХОДИ
- 89. УТИЦАЈ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

9. ЗАКЉУЧАК

НАПОМЕНА: СВЕ ЦЕНЕ У ОВОМ ЕЛАБОРАТУ ИСКАЗАНЕ У ЕУРИМА СУ ПЕРАЧУНАТЕ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН 17.01.2020. ГОДИНЕ

1. УВОД - ПРОФИЛ ОПШТИНЕ БОГАТИЋ

1.1. Географски положај, општи подаци

Општина Богатић налази се у севернозападном делу Републике Србије и обухвата северни и северозападни део Мачве, односно подрињско-колубарске регије. Граничи се са Босном и Херцеговином и простире се између река Дрине и Саве, у северозападном делу мачванске равнице на површини од 384 квадратна километра. Варошица Богатић, административни центар општине, удаљена је 100 км од Београда, 22 км од Шапца и Сремске Митровице. Општина обухвата 14 насељених места (Бадовинци, Баново Поље, Белотић, Богатић, Глоговац, Глушци, Дубље, Клење, Метковић, Очаге, Салаш Црнобарски, Совљак, Узвеће, Црна Бара), а централно административно седиште је насеље Богатић, који је уједно и једино насеље са израженим урбаним карактеристикама. На подручју општине Богатић према попису из 2011. године живи 28.883. становника, односно 0,4% укупног становништва Србије. Просечна густина насељености је 75 ст./км² и знатно је нижа од просека Републике Србије (93 ст./км²).

Општина Богатић је погранична општина, граничи се са Босном и Херцеговином (општина Бијељина). Граничне општине су и Сремска Митровица и Шабац.

У саобраћаном и географском погледу положај општине је веома повољан. Везу са околним подручјима омогућавају и мостови на Сави код Сремске Митровице и Шапца, а на Дрини „Павловића ћуприја“. Мостови повезују општину са Сремом, централном Србијом, Републиком Српском и Босном и Херцеговином.

Подручје општине Богатић по свом географском положају, рељефу у коме доминира равница, расположивим природним ресурсима (плодно обрадиво пољопривредно земљиште, термални извори, воде, минерална богатства, историјски споменици, културно наслеђе и туристичким атракцијама), уз постојеће привредне потенцијале, представља подручје за пословне подухвате домаћих и страних инвеститора и улагача. Најважнији природни потенцијал општине Богатић је пољопривредно земљиште геотермалне воде.

Општина Богатић има статус недовољно развијене општине и према основним показатељима развијености је испод просека Републике и Централне Србије и сврстана је у трећу групу развијености.

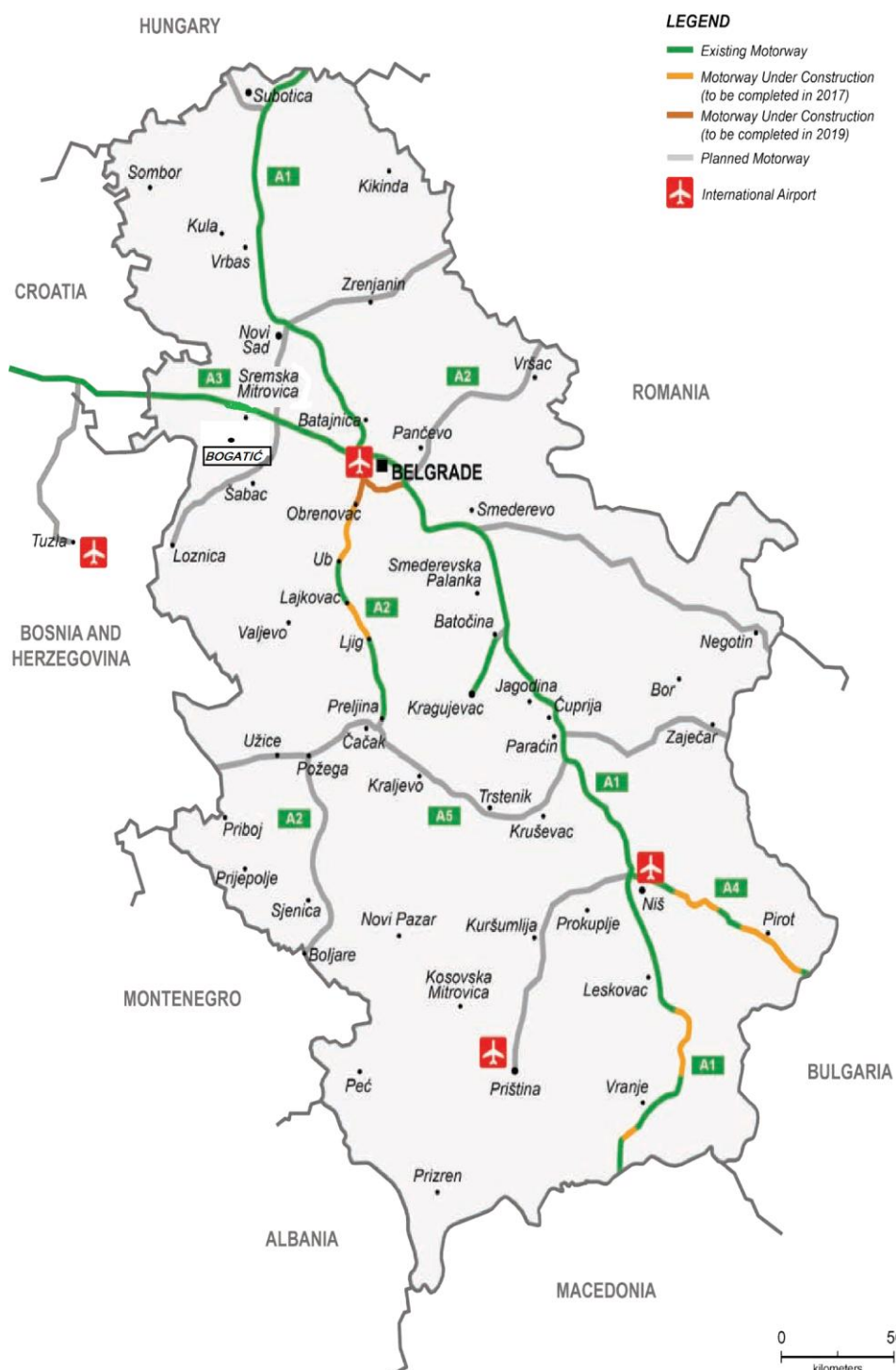
	Општина Богатић	Мачванска област
Број насеља	14	228
Број Општинских насеља	1	5
Број осталих насеља	13	223
Број катастарских општина	14	216

Табела 1: Општи подаци

Територија Општине Богатић припада низиском климату низија и равница и заступљен је у Мачви, Војводини, Посавини, Поморављу и Тимочкој крајини. Има карактеристике континенталног климата-топло лето, хладну зиму и малу количину падавина. Овај климат погодује развоју летњег туризма, поготову што у овим пределима протичу наше највеће реке Дрина и Сава. Природни положај Богатића условљава благу климу, са доста топлих дана и малим колебањима температуре. Цело подручје општине је равница. Средња годишња температура ваздуха у Богатићу је 11°C, стварно трајање

сунчевог сјаја (ефективна инсолација) износи годишње просечно 2.041 сат, а у просеку се годишње излучи 800-1000 мм падавина (просечно 868мм годишње). Просечна годишња влажност ваздуха је 75,2%. Према наведеном, климат Богатића и његове околине може се окарактерисати као веома повољан.

1.2. Саобраћајна инфраструктура



Мапа 1: Саобраћајна повезаност Општине Богатић

Аутопут Београд-Загреб (Коридор X)	саобраћајна повезаност преко Државног пута I-Б реда бр. 20, 29 километара
Државни путеви I-Б реда бр. 20	аутопутем (европским путем) E-70 Београд-Загреб
Железничке линије	Директан приступ линији Београд-Рума-Лозница, у насељеном месту Дубље
Удаљеност од речних лука	Лука Шабац на Сави - 23 км, РТЦ Лука Легет на Сави у Сремској Митровици 27 км Лука Београд на Дунаву – 102 км
Аеродром “Никола Тесла” Београд	85 km
Аеродром у Тузли, Босна и Херцеговина	107 km
Удаљеност од граничних прелаза са Босном и Херцеговином	Гранични прелаз Павловића мост – 14 км, Гранични прелаз Шепак, у Лозници – 46 км
Удаљеност од граничних прелаза са Републиком Хрватском	Гранични прелаз Батровци – 85 км

Табела 2: Саобраћајна повезаност Богатића

Државним путем I Б реда бр.20 (Сремска Митровица-Богатић-гранични прелаз Бадовинци), Богатић је директно повезан са Сремском Митровицом (22 км), аутопутем Београд-Загреб (коридор X, 29 км), Новим Садом (73 км), Београдом (100 км), а на истоку преко граничног прелаза Бадовинци (14 км) са Бијељином (25 км).

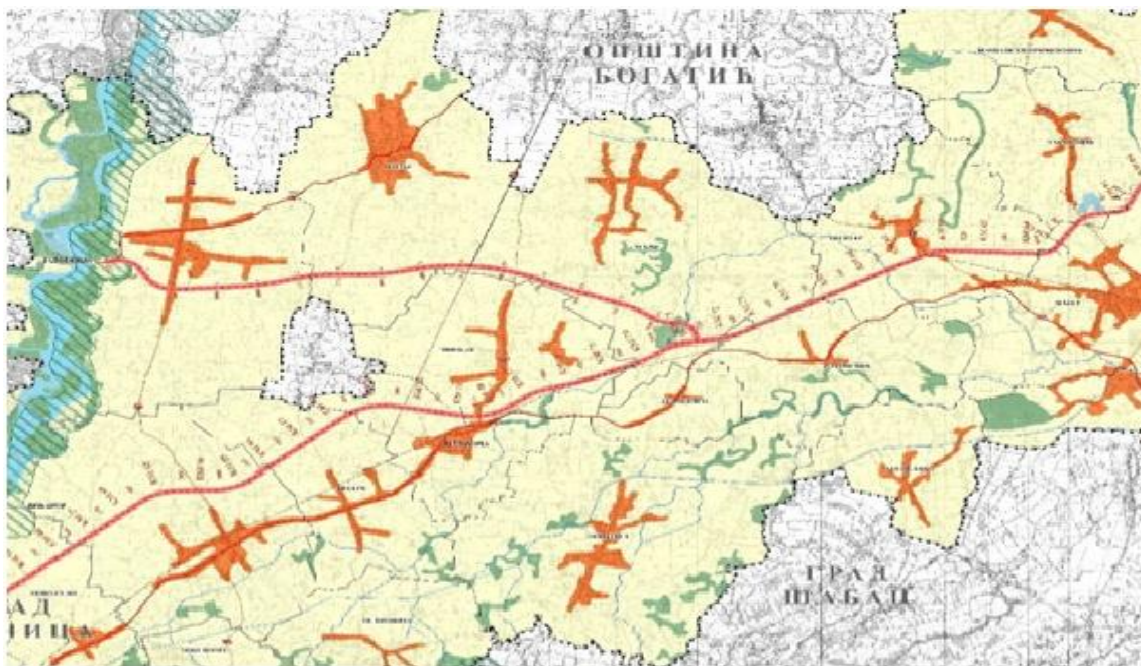
Преко дела територије Општине Богатић прелази државни пут I Б реда, бр. 26 (некадашњи магистрални пут М-19) са којим је Богатић са једне стране повезана са Лозницом (44 км), а са друге стране преко Шапца укључује се на некадашњи магистрални пут М-21 (Нови Сад-Рума-Шабац).

Државним путем II А реда бр.136 (Мајур-Богатић-Петловача) Богатић је повезан са Шапцем (22 км).

Поред поменутих саобраћајница, преко територије Општине Богатић пролази државни пут II А реда бр. 135 (Бадовинци-Прњавор), затим државни путеви II Б реда бр. 320 (Богатић-Глоговац-Црна Бара), бр. 321 (Глоговац-Бадовинци) и државни пут бр. 322 (Глушци-Мачвански Причиновић).

Планирана изградња новопројектованог ауто-пута Рума-Шабац и брзе саобраћајнице Шабац-Лозница која прелази преко територије Општине додатно ће се побољшати саобраћајна инфраструктура на њеној територији и квалитетније повезати Богатић са Београдом и Војводином.

Посебно значајан ће бити крак државног пута који се одваја од брзе саобраћајнице и повезује исту са Павловића ћупријом и граничним прелазом са Босном и Херцеговином и у потпуности ће се налазити на територији Општине Богатић.



Мара 2 : новопројектованог брза саобраћајнице Шабач-Лозница са краком према граничном прелазу Бадовинци

Наведено указује да Општина Богатић има добар саобраћајни положај - што је последица веома развијене путне мреже државних, општинских и некатегорисаних путева - где саобраћајна инфраструктура омогућава добру регионалну повезаност, као и повезаност овог подручја на републичком и међудржавном нивоу.

		Општина Богатић	Мачванска област
Дужина путева - укупно (km)		218,8	3.104,1
Савремени коловоз (km)		160,8	1.675,3
Државни путеви I реда	укупно (km)	27,3	274,2
	савремени коловоз (km)	27,3	274,2
Државни путеви II реда	укупно (km)	49,5	520,4
	савремени коловоз (km)	49,5	461,5
Општински путеви	укупно (km)	142,5	2.310,4
	савремени коловоз (km)	84,0	939,7

Табела 3: Дужина путева

У области железничког саобраћаја, кроз територију Општине Богатић пролази део железничке пруге Рума-Шабач-Лозница-Мали Зворник.

13. Демографски подаци

Према Попису становништва, домаћинстава и станова 2011. године на територији Општине Богатић живи 28.883 становника, односно 0,4 % од укупног становништва Србије. Густина насељености је око 75 становника/km², а просечна старост становништва је 42,6 година.

Укупан број становника Општине Богатић је, у периоду између два узастопна пописа становништва (2002-2011. година), смањен за 14,22 %. Овом смањењу је у одређеној мери допринела измена методологије пописа, али већи проблем представља реално смањење броја становника услед исељавања, смањења природног прираштаја и сл.

Позиција	Година пописа становништва							
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Број становника у општини Богатић	35.560	37.492	37.141	35.882	35.256	34.438	32.990	28.883
Промена броја становника у општини/Општина у	/	+1.932	-351	-1259	-626	-818	- 462	- 4107

Табела 4: Упоредни преглед броја становника општине

У Богатићу као централном насељу општине живи 6.488, а у осталих 13 насељених места 22.395 становника. Од укупног броја становника жене представљају 49,5 % (14.312 становника), а мушкарци 50,45 % становништва (14.571).

Просечна старост становника Општине Богатић по попису 2011. године је 42,55 година, а старосна структура становништва, према подацима из Пописа становништва, домаћинстава и станова 2011. године, представљена је следећом **табелом број 5**:

Старосне групе (по годинама)	Број становника	Учешће у укупном становништву Општине Богатић
0 – 4	1 254	4,3 %
5 – 9	1 465	5,1 %
10 – 14	1 487	5,1 %
15 - 19	1 710	5,9 %
20 – 24	1 764	6,1%
25 - 29	1 735	6,0 %
30 – 34	1 756	6,1 %
35 – 39	1 936	6,7 %
40 – 44	1 917	6,6 %
45 – 49	1 999	6,9 %
50 – 54	2 052	7,1 %
55 – 59	2 510	8,7 %
60 – 64	1 987	6,9 %
65 – 69	1 397	4,8 %
70 – 74	1 465	5,1 %

75 – 79	1 375	4,8 %
80 – 84	798	2,8 %
85 и више	279	1,0 %
У к у п н о:	28 883	100 %
<i>пунолетно становништво</i>	23 653	81,9 %
просечна старост	42,6	
<i>од тога:</i>		/
<i>мушкарци</i>	41,4	
<i>жене</i>	43,7	

Табела 5: Старосна структура становништва

Приказ: Становништво старо 15+ година, према школској спреми и полу (попис из 2011. Године):

Категорија	Република Србија		Богатић	
Укупно становништво	6.161.584		24.677	
	мушко	женско	мушко	женско
	2.971.868	3.189.716	12.379	12.298
Без школске спреме	164.884		1.101	
	30.628	134.256	182	919
Непотпуно основно образовање	677.499		4.654	
	241.226	436.273	2.106	2.548
Основно образовање	1.279.116		7.631	
	593.463	685.653	3.978	3.653
Средње образовање	3.015.092		9.594	
	1613.356	1401736	5.268	4.326
Више образовање	348.335		797	
	173132	175203	390	407
Високо образовање	652.234		830	
	308.824	343.410	431	399

Извор: Републички завод за статистику.

Општина Богатић има изузетно неповољну ситуацију у односу на Републику када је у питању образовни ниво становништва, и то како у погледу средњег, тако и погледу вишег и високог образовања. Посебно забрињава то што је учешће становништва са високом стручном спремом у општини Богатић је доста низак. Највећи број свршених студената остаје у местима студирања или одлази ван подручја општине.

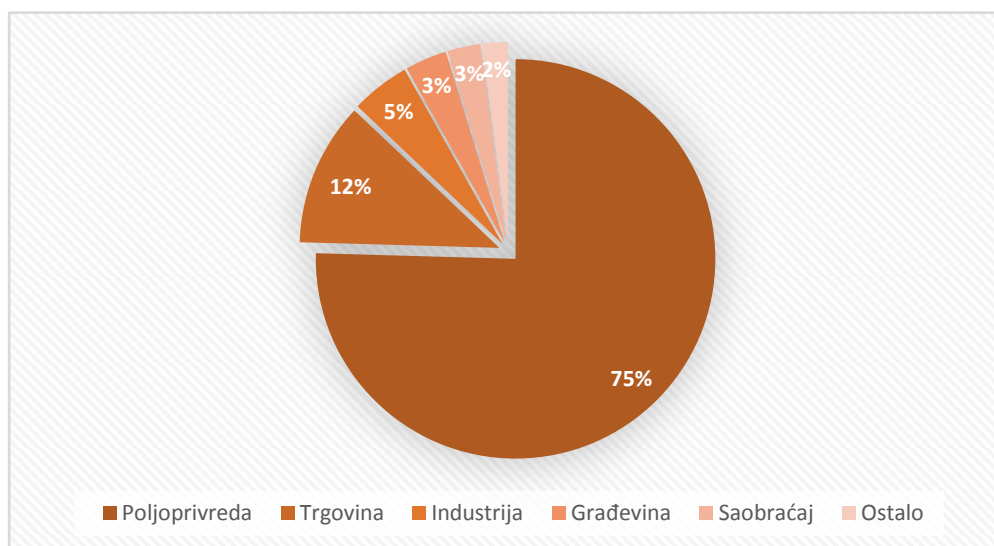
<i>Позиција</i>		<i>Општина Богатић</i>	<i>Удео у укупном становништву Општине</i>
Укупно становништво		28.883	100
<i>Извори средстава за живот</i>			
<i>Зарада или друга примања по основу рада</i>	<i>укупно</i>	9.617	33,3%
	<i>мушко</i>	6.951	-
	<i>женско</i>	2.666	-
<i>Пензија</i>	<i>укупно</i>	5.036	17,4%
	<i>мушко</i>	2.124	-
	<i>женско</i>	2.912	-
<i>Приходи од имовине</i>	<i>укупно</i>	695	2,4%
	<i>мушко</i>	430	-
	<i>женско</i>	265	-
<i>Социјална примања</i>	<i>укупно</i>	688	2,4%
	<i>мушко</i>	347	-
	<i>женско</i>	341	-
<i>Стипендија за ученике/студенте, студентски кредит</i>	<i>укупно</i>	16	0,1%
	<i>мушко</i>	7	-
	<i>женско</i>	9	-
<i>Зајам/уштеђевина</i>	<i>укупно</i>	43	0,1%
	<i>мушко</i>	30	-
	<i>женско</i>	13	-
<i>Новчана накнада за незапослена лица</i>	<i>укупно</i>	43	0,2%
	<i>мушко</i>	25	-
	<i>женско</i>	18	-
<i>Издржавано лице</i>	<i>укупно</i>	12.097	41,9%
	<i>мушко</i>	4.251	-
	<i>женско</i>	7.846	-
<i>Остало</i>	<i>укупно</i>	648	2,2%
	<i>мушко</i>	406	-
	<i>женско</i>	242	-

Табела 6: Становништво према изворима средстава за живот

На територији Општине, као што је претходно наведено, живи 28.883 становника. Удео радног контингента у укупном становништву у Богатићу према попису из 2011. године износи 67,3% (на нивоу Републике је 68%). У укупном радном контингенту мушкарци учествују са 50%, а жене са 50% (као и на нивоу Републике).

2 ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

Општина Богатић има статус недовољно развијене општине и према основним показатељима развијености је испод просека Републике и Централне Србије и сврстана је у трећу групу развијености. Богатић је општина која је у највећој мери везана за производњу у пољопривредном сектору. У формираној привредној структури Општине преовлађује пољопривреда, која укључује и лов, шумарство и водопривреду.



Графикон 1: Структура становништва према извору прихода

Пре спровођења поступка приватизације најзначајнија индустријска предузећа била су:

- Холдинг предузеће Млинска индустрија «Лала Станковић» А.Д. Богатић,
- «ЗОРКА- ПЛАСТИКА» Д.П.,
- Н.К. «1. Мај» Богатић А.Д.

Након спроведене приватизације, производња у овим предузећима је скоро потпуно престала. У Млинској индустрији врши се само складиштење и сушење житарица и индустријског биља. Тренутно је активно неколико приватних предузећа која се баве производњом ситне пољопривредне механизације, док су значајни резултати постигнути у приватном сектору на складиштењу и млевењу пшенице. Од капацитета која су постојала пре приватизације у овом моменту одређене активности се обављају само у оквиру Млинске индустрије Богатић. Те активности свде се на складиштење и лагеревање житарица (пшеница и кукуруз) и индустријског биља (соја и сунцокрет). Део капацитета купљен је од стране МИ „Поповић“ Клење, која је у функцију ставила млин за млевење пшенице. Преостали део капацитета је у власништву је „Викторија груп“ (послови складиштења и сушара за сунцокрет).

Поред ових постоје и значајнији капацитети везани за складиштење и млевење пшенице, и то: ДПС „Клас Гроуп“ д.о.о. Клење, „Млин Ђорђевић“ д.о.о. Глушци, МППД „Браћа Ружић“ д.о.о. Клење.

Производња сточне хране се обавља у неколико мањих производних погона: „Протеинка Плус“ д.о.о. Богатић, ВС „Зоо Лек“ Бадовинци, „Туфегџић“ Узвеће, ВС „Луса Вет“ Салаш Црнобарски.

На подручју Општине у области металског комплекса присутна су следећа предузећа и радње: „Зоридрал“ д.о.о. Богатић (ПВЦ и Ал столарија), „Силомикс“ Дубље, „Млиномонт“ Богатић (силоси, млинови, пратећа опрема и мешаоне сточне хране).

Иако је регистрована као радња за производњу обуће потребно је истаћи „Lady“ из Узвећа, обзиром да је реч о значајнијој производњи која се у добром делу пласира и на инострано тржиште.

Сем наведених остоји и неколико мањих погона из области кондиторске индустрије: СЗТР „Гоца“ Глушци, СЗТР „Тест“ Белотић (производња колача, торти, ратлука, желе бомбоне идр.), као и прераде меса: „Бајуновић Компани“ Бадовинци, „Пиле Пром“ Црна Бара.

Активно је и неколико приватних предузећа за експлоатацију шљунка и песка.

21. Пољопривреда

Укупна територија општине Богатић износи $384,31 \text{ км}^2$ односно 38.431 хектар од чега је:

коришћено пољопривредно земљиште	26.908
оранице и баште	26.164
воћњаци	287
ливаде и пашњаци	76

Подаци према попису пољопривреде, 2012. године, извор Републички завод за статистику

Укупан број Регистрованих пољопривредних газдинстава, у 2019. години износио је 5.018. Према подацима Републичког завода за статистику, према Анализи регистрованих пољопривредних газдинстава по структури пољопривредног поседа, у општини Богатић, заступљена су пољопривредна газдинства:

од 0,50 ха	871
од 0.50 - 2.00 ха	4.926
од 2.01 - 5.00 ха	9.352
од 5.01 - 10.00 ха	7.465
од 10.01 - 15.00 ха	2.103
од 15.01 - 20.00 ха	686
преко 20.00 ха	330

Такође према горе наведеном извору, сходно подацима о површини пољопривредног земљишта, по класама, заступљено је:

I класа	660,50 ха
II класа	6.711,00 ха
III класа	11.076,60 ха
IV класа	6.778,00 ха
V класа	3.798,60 ха
VI класа	1.160,00 ха
VII класа	334,80 ха
VIII класа	5,70 ха

У области пољопривредне производње доминантни су сточарство (свињарство и говедарство) и ратарство (производња кукуруза, пшенице и крмног биља). У последње време значајан напредак је у области повртарства и воћарства. За све гране пољопривреде важи изузетно низак степен финализације и неорганизован производња и пласман. Велику подршку пољопривредницима пружа локална самоуправа. Општина Богатић је у децембру

2016.године донела Одлуку о оснивању буџетског фонда за пољопривреду и рурални развој општине Богатић који је основан на неодређено време. Сврха фонда је финансирање програма, пројеката и активности у области унапређења пољопривреде, руралног развоја и свеукупног економског јачања становништва на сеоским подручјима општине Богатић.

2.2. Природни услови и животна средина

Подручје општине Богатић по свом географском положају, рељефу у коме доминира равница, расположивим природним ресурсима (плодно обрадиво пољопривредно земљиште, воде, минерална богатства, термални извори, историјски споменици, културно наслеђе и туристичким атракцијама), уз постојеће привредне потенцијале, представља подручје за пословне подухвате домаћих и страних инвеститора и улагача. Најзначајнији природни ресурси, поред пољопривредног земљишта, су воде (подземне и површинске), шљунак и песак. Подземне воде још увек су једини облик обезбеђења пијаће воде и представљају изузетан потенцијал ове општине. Са минималним третманом на изворишту вода у водоводном систему Богатић још увек има задовољавајући квалитет, па је овај простор опредељен за обезбеђење водом комплетног подручја општине Богатић.

2.3. Геотермални потенцијали

Иако представљају значајан ресурс и у квантитативном смислу, још увек су само у домену истражних радњи, са изузетно скромном комерцијалном применом и почетком реализације пројекта “ТЕРМАЛНА РИВИЈЕРА“ са урађеним базеном и пратећим објектима који ће допринети развоју туризма у општини. Општина Богатић у склопу развоја општине има намеру да искористи енергетски потенцијал термалне воде на подручју општине.

Резултати истраживања показују да је нискотемпературни конвективни хидрогеотермални систем „Мачва“ део регионалног система, који се простира испод Мачве, Семберије и Срема на око 2000км². Основна истраживања још нису завршена, али добијени резултати су повољни. Испод неогених седимената налази се карстни резервоар у кречњацима тријаске старости из кога је могућа интензивна експлоатација геотермалне енергије. Температуре воде у истражним бушотинама се крећу у распону од 30 °С до 78 °С, а подручје општине Богатић је издвојено као изузетно перспективно, нарочито простор Дубље – Богатић.

Термалне воде су откривене у тријаским кречњацима и најнижем делу неогених седимената у истражним бушотинама у катастарским општинама Дубље, Богатић, Белотић и Метковић. Резултати досадашњих, основних геолошких истраживања су показали да су термалне воде доброг квалитета и да их има у довољним количинама.

Прихрањивање резервоара хидротермалног система “Мачва“ водом, врши се директним и индиректним понирањем падавина речне воде и дотоком термалне воде из дубљих слојева система. Инфилтрација падавина је изражена по северном ободу планине Цер, где су откривени пермски, тријаски и кредни кречњаци, индиректно кроз танак повлатни покривач од пескова и шљункова, а директно понирање је од вода река Дрине (код Ковиљаче) и Тавне, у тријаске кречњаке у њиховим речним коритима. Доток термалних вода из дубоких слојева система је са подручја Семберије и Срема. Извршена изотопска испитивања указују да је део термалних вода у јужном делу резервоара млађи од 30 година и да потиче од директно инфилтрираних падавина и речних вода, док воде у северном делу резервоара потичу од термалних вода старијих од 50 година, које су у систем “Мачва“ доспеле са подручја Семберије и Срема. Другим речима, термалне воде у резервоару хидротермалног система “Мачва“, су мешавина младих и старих вода из различитих подручја прехрањивања. Сви ови

подаци, заједно са подацима о хемијском саставу, указују на активан проток воде кроз резервоар, односно његов самообновљив карактер. Како су водопријемни делови изведених истражних бушотина отворени (без уграђених филтера), може се претпоставити да се доток термалне воде врши из каверни кроз дна бунара.

Најреалније опције су њено коришћење пре свега за пољопривредне сврхе, затим балнеолошке и хидротерапијске методе лечења, као и спортско рекреативне сврхе.

Истраживања геотермалних ресурса нису завршена, као ни оцена резерви геотермалне енергије, али експлоатација и коришћење може да започне на локацијама индивидуалних потрошача.

2.4 Туризам

Оснивањем Туристичке организације општине Богатић 2011. године, започео је убрзан развој туризма и туристичке инфраструктуре, надохнадио се недостатком пратећих туристичких садржаја и недостатком смештајних капацитета. Туристичка понуда се за сада базира на манифестационом туризму (манифестација међународног карактера „БогатФест“, регионална „Хајдучко Вече“, и бројним манифестацијама локалног карактера), бројним културно историјским споменицима и посебно богатој хајдучкој историји овог краја (Хајдук Станко, Змај од Ноћаја, Зека Буљубаша,...), заштићеним природним добрима (Специјални резерват природе „Засавица“, делом је на територији општине), ловном а посебно риболовном туризмом (Реке Дрина и Сава, а посебно ушће Дрине у Саву), велнес туризму, и сл.

Закон о угоститељству из 2019. године донео је убрзани развој сеоског туризма кроз категоризацију угоститељских објеката за смештај у домаћој радиности чиме се знатно повећао капацитет смештајних јединица и лежајева. Без обзира на престанак рада „Ресторана са преноћиштем Богатић“ (некадашњи хотел "Цер") у Богатићу са 52 лежаја, развојем смештаја у домаћој радиности број туриста се благо повећао. Рурални развој идентификован је као један од економских, еколошких и социјалних приоритета Владе Републике Србије. Руралном економијом могуће је знатно унапредити услове живота у сеоским срединама, подићи степен економске развијености и смањити миграције становништва.

Изградњом „Термалне ривијере“ која користи геотермални потенцијал вода у Богатићу почео је и развој велнес туризма, али с обзиром на мале капацитете он је и даље остао на ниском нивоу. Геотермални потенцијал минералних вода у Мачви, са температурама од преко 70 степени, је основа за развој здравственог и велнес туризма. Изградња смештајних капацитета у виду хотела, са одговарајућим пропратним садржајима и коришћење геотермалних вода у туризму, имаће за последицу утицај на свеукупни развој туризма кроз све његове облике.

Од маја месеца 2019. године, територија Општине Богатић налази се у Прилогу 2 бањских и климатских места "Уредбе о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања у сектору услуга хотелског смештаја", која је Општину ставила у равноправни положај са осталим туристичким местима. Туристичка привреда има све услове да постане једна од водећих привредних окосница развоја привреде локалне заједнице.

2.5. Запосленост

Подаци Републичког завода за статистику о кретању броја запослених у општини Богатићу приказани су у Табели 7:

Година	Запослени - укупно	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и др. организације)		Приватни предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих
2011.	2 900	1 788		1 112
2012.	2 677	1 738		939
2013.	2 813	1 699		1 114
2014.	2 764	1 504		1 260
Година	Регистрована запосленост: запослени - укупно	Регистрована запосленост: запослени у правним лицима	Предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих	Регистрована запосленост: регистровани индивидуални пољопривредници
2015.	5 550	1 824	971	2 754
2016.	5 635	1 982	970	2 684
2017.	5 659	2 028	1 024	2 607
2018.	5 581	2 103	1 051	2 427

Табела 7: Запослени у Општини Богатић - годишњи просек

Структура запослених по секторима делатности представљена је Табелом 8:

<i>Позиција</i>		<i>Општина Богатић</i>	<i>Удео у укупном броју запослених</i>
Укупан број запослених у 2019. години - годишњи просек		5 581	100%
Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и др. организације) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих	Структура запослених - по секторима делатности:	3 154	56,5%
	Пољопривреда, шумарство и рибарство	29	0,5%
	Рударство	24	0,4%
	Прерађивачка индустрија	490	8,8%
	Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	31	0,6%
	Снабдевање водом и управљање отпадним водама	38	0,7%
	Грађевинарство	119	2,1%
	Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	826	14,8%
	Саобраћај и складиштење	126	2,3%
	Услуге смештаја и исхране	137	2,5%
	Информисање и комуникације	43	0,8%
	Финансијске делатности и делатности осигурања	34	0,6%
	Пословање некретнинама	5	0,1%
	Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	155	2,8%
	Административне и помоћне услужне делатности	36	0,6%
	Државна управа и обавезно социјално осигурање	345	6,2%
	Образовање	332	5,9%
	Здравствена и социјална заштита	261	4,7%
	Уметност, забава и рекреација	47	0,8%
	Остале услужне делатности	68	1,2%
Регистровани индивидуални пољопривредници		2 427	43,5%

Табела 8: Структура запослених по секторима делатности

2.5 Незапосленост

Незапосленост је један од главних проблема свих економија и држава, па тако и Србије и њених локалних самоуправа. Основна тежња јесте да се смањи незапосленост кроз повећање запослености, односно креирањем нових радних места, првенствено.

Основни изазови на тржишту рада у Републици Србији јесу незапосленост младих, висок удео дугорочно незапослених у укупној популацији незапослених, као и велики несклад између расположивог људског капитала и економских потреба.

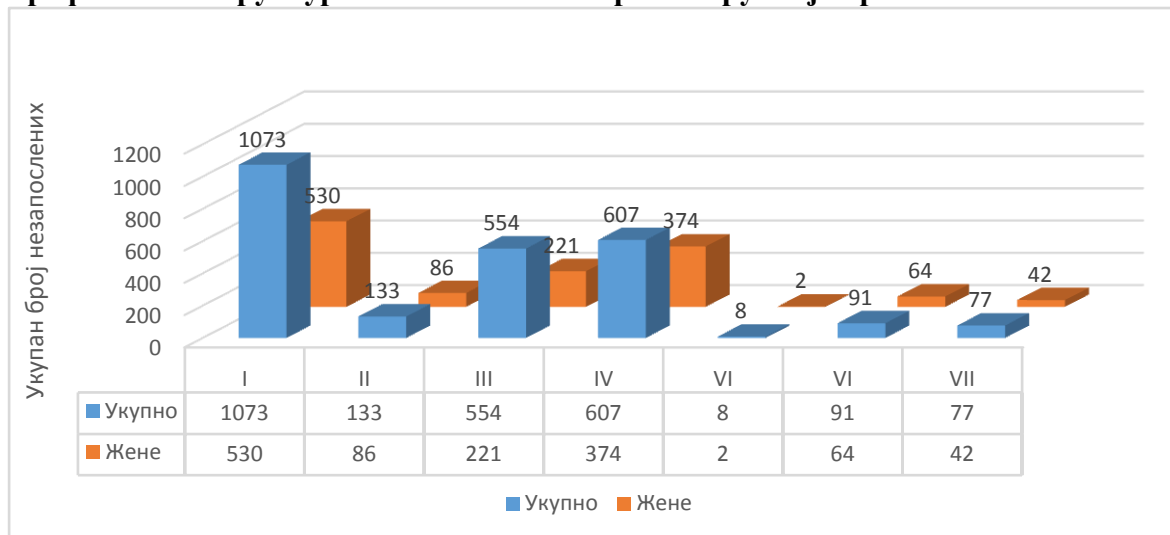
На основу расположивих података Националне службе за запошљавање о кретању броја незапослених лица у Општинау Богатићу, приказани су у Табели 9. У табели су посебно издвојене осетљиве категорије незапослених лица.

Година	Број незапослених лица - укупно	Први пут траже запослење	Без квалификација (НСС; НКВ, ПКВ)	Жене
2010.	3 332	1 846	1 449	1 633
2011.	3 251	1 772	1 389	1 655
2012.	3 447	1 830	1 490	1 733
2013.	3 418	1 809	1 520	1 713
2014.	3 522	1 915	1 553	1 775
2015.	3 603	1 986	1 634	1 825
2016.	3 355	1 851	1 477	1 703
2017.	2 941	1 667	1 332	1 497
2018.	2 785	1 607	1 349	1 427

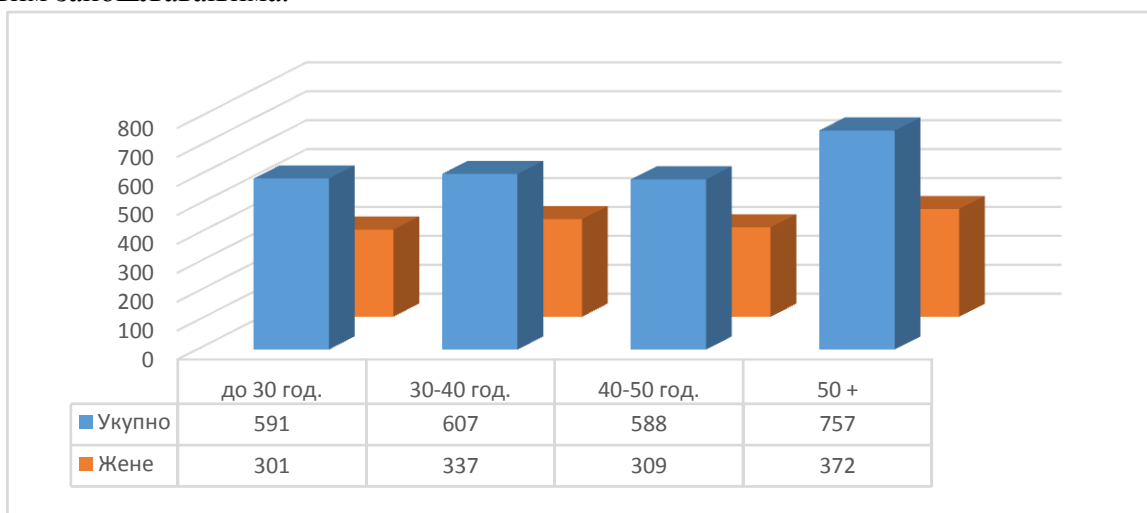
Табела 9: Незапослена лица у општини Богатић подаци националне службе за запошљавање

У структури незапослености према стручној спреми, најзаступљенија су лица са четвртим (607) и трећим (554) степеном стручне спреме. То чини 45,2% од укупног броја незапослених лица. Овакав податак указује на то да ова категорија лица не може да нађе запослење у складу са својим образовањем због неадекватне и недовољне понуде радних места за ове образовне профиле. Нестручна лица, са првим (1.073) и другим (133) степеном стручне спреме, чине укупно 47,4%. Лица са петим, шестим и седмим степеном стручне спреме (176) чине укупно 6,9 % . Ови подаци указују на неповољну незапослених лица где је преовлађују нестручна лица са првим и другим степеном стручне спреме.

Графикон 2: Структура незапослености према стручној спреми



У сектору потражње радне снаге доминантна је потреба за запошљавањем радника са средњим образовањем. Оваква структура незапослености, у којој доминирају лица са завршеном средњом школом (3. и 4. степен стручне спреме), је изузетно повољна за инвеститоре који планирају да инвестирају у нов производни процес, што ће допринети и новим запошљавањима.



Графикон 3: Старосна и структура незапослености

Значајни економски и друштвени и социјални изазов за сваку локалну самоуправу, представља незапосленост младих и неодговарајућа понуда радних места. Из тог разлога веома је важно покретање индустријске производње, услужних и прерађивачких капацитета кроз инвестиције које подразумевају и трансфер нових модерних знања и технологија, тако да ће компаније запошљавати и младе високо школоване кадрове и на тај начин им омогућити да се професионално остваре у својој локалној средини.

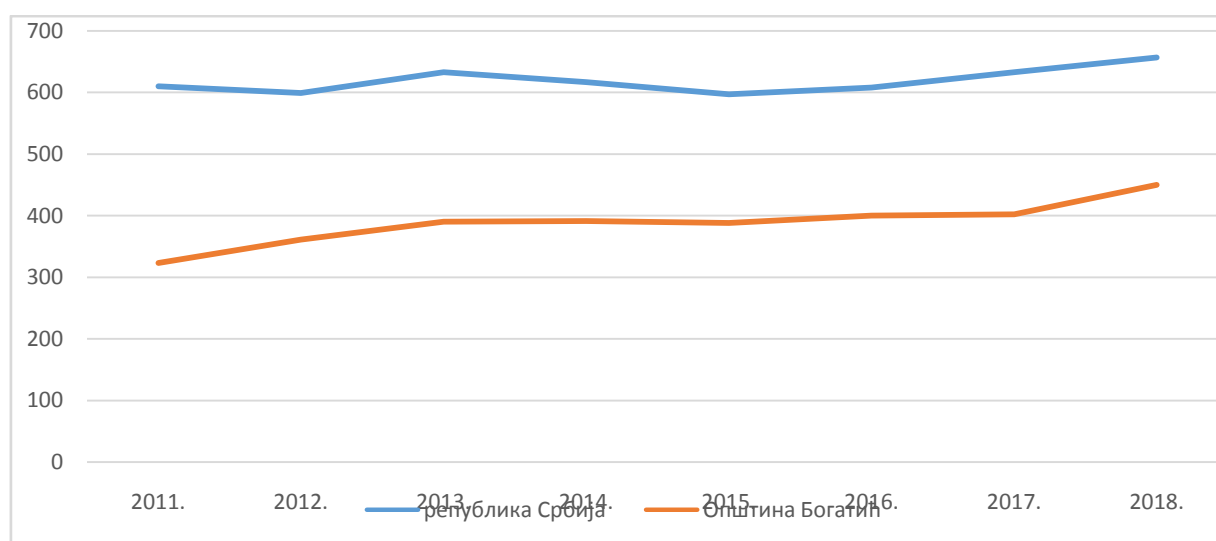
2.6. Просечна зарада

Просечна зарада у Општини Богатићу је нижа од просечне зараде на нивоу Републике Србије. Одступање од републичког просека је условљено структуром привреде и стањем на тржишту рада. Нижа просечна зарада, међутим, представља и нижу цену рада и имплицира ниже трошкове производног процеса.

Кретање просечне зараде у општини Богатић и у Републици Србији приказано је у *Табели 10*, а упоредни преглед и динамика бруто цене рада *Графиконом 6*.

Година	Општина Богатић		Република Србија	
	просечна зарада	просечна зарада без пореза и доприноса	просечна зарада	просечна зарада без пореза и доприноса
2010.	33.997	24.458	47.457	34.142
2011.	37.995	27.404	52.733	37.976
2012.	42.443	30.596	57.430	41.377
2013.	45.897	33.330	60.708	43.932
2014.	46.006	33.456	61.426	44.530
2015.	45.628	33.162	61.145	44.432
2016.	47.088	34.263	63.474	46.097
2017.	47.291	34.447	65.976	47.893
2018.	53.035	38.712	68.619	49.650

Табела 10: Просечна зарада



Графикон 4: Просечна бруто цена рада (EUR)

2.8. Пословно окружење са анализом

Србија представља погодно тло за улагање и расте поверење инвеститора за улагање у привреду. На повољност пословног окружења утиче и спремност локалних самоуправа за развој одређених сектора привреде. Општина Богатић континуирано ради на унапређењу пословног окружења, кроз ефикасније пружање услуга становницима и правним лицима, које се огледа кроз:

- 2.8.1. богаство геотермалним минералним водама,
- 2.8.2. регулаторне реформе на локалном нивоу,
- 2.8.3. пројекат управљања људским ресурсима,
- 2.8.4. повољан географско-саобраћајни положај,
- 2.8.5. ефикасна администрација,
- 2.8.6. природна богатства и богато културно наслеђе,
- 2.8.7. усвојена Стратегија локалног одрживог развоја
- 2.8.8. систем услуга за добијање грађевинске дозволе,
- 2.8.9. адекватна инфраструктура и поуздане комуналне услуге,
усвајање докумената из области планских и урбанистичких докумената.

Општина континуирано унапређује друштвени развој, тако што инвестира у изградњу и реконструкцију школа, вртића и охрабрује универзитете да отворе одељења и даље развија образовни систем како би ефикасно одговорио потребама привреде; инвестира у туристичке, културно-историјске и забавне локације.

Богатић је један од оснивача Регионалне развојне агенције Подриња, Подгорине и Рађевине. Седиште ове регионалне агенције налази се у Лозници. Интензивна повезаност између Општине Богатић и суседних општина огледа се и кроз значајан број запослених лица са пребивалиштем у Општини Богатић у суседним општинама.

Међуопштинска сарадња у приватном сектору, трансфер радне снаге и знања, заокружују овај део западне Србије у једну целину, спремну за нове инвеститоре и технологије, са јасним циљем, а то је смањење стопе незапослености и подизање квалитета живота.

Географски, здравствени и економски значај овог дела западне Србије огледа се и у чињеници да је Општина Богатић погранично подручје и реком Дрином повезан је са ентитетом српског народа Републике Српске. Гранични прелази, "Павловића ћуприја" пут је међусобне размене роба, услуга и запослених, између Општине Богатић и једног од највећих пограничних центара Републике Српске, Општине Бијељина са окружењем.

3. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА

Подаци о земљишту

Локација на којој је предвиђена изградња објеката у функцији туристичких услуга (хотела,велнес центра,затвореног и отвореног базена, аква парка и пластеника са пратећим садржајима) се налази у насељеном месту Богатић.

Инвеститору је за потребе изградње понуђена катастарска парцела број 4081/2 к.о.Богатић.То је грађевинско земљиште ван грађевинског реона.Парцела има површину од 31.664 м2.Уписана је у листу непокретности бр.3549 к.о.Богатић.Парцела је јавна својина општине Богатић и налази се у потесу „Кућиште“.

Предметна парцела је формирана препарцелацијом од кат.пар.бр.4081 к.о.Богатић.Израђен је урбанистички пројекат за изградњу два пословна комплекса са предлогом препарцелације поменуте парцеле.Урбанистички пројекат је донет 02.12.2019год.

Препарцелација је урађена у јануару 2020 год.

Парцела није комплетно инфраструктурно опремљена.

У прилогу је дата копија плана и лист непокретности за кат.пар.бр.4081/2 к.о.Богатић.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Богатић
Број 953-1-002/2020-12

Катастарска општина Богатић
Број листа непокретности 3549

Датум 07.02.2020

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 2500
Катастарска парцела број : 4081/1, 4081/2



Овлашћено лице

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ БОГАТИЋ
Број : 952-1-002/2020-234
Датум : 07.02.2020
Време : 11:02:13

ИЗВОД
из лисџа непокретности број: 3549
К.О.: БОГАТИЋ

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	нема
В лисџ - 2 део	сџрана	нема
Г лисџ	сџрана	1

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ


САВИЋ ПРЕДРАГ, Спец.сџрук.инж.геодез.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3549

Капашарска општина: БОГАТИН

Број парцеле	Број згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и капашарска класа	Површина ха а м ²	Капашарски приход	Врста земљишта
4081/1		КУБИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	8 75 28		Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја
4081/2		КУБИШТЕ	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	3 16 64		Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја
УКУПНО:				11 91 92	0.00	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:02:12 07.02.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3549

Кашасџарска општина: БОГАТИЋ

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ОПШТИНА БОГАТИЋ, БОГАТИЋ, ВОЈВОДЕ СТЕПЕ 2 (МБ:07170645)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена
Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:02:12 07.02.2020

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 3549

Кашасарска оштина: БОГАТИГ

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шрешиа односно ограничеа Врста шрешиа, односно ограничеа и подаци о лицу на које се шрей односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:02:13 07.02.2020

УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Положај, место и улога општине Богатић у окружењу

Општина Богатић према административној подели припада Мачванском округу који се налази у северозападном делу Србије на самој граници са Босном и Херцеговином.

Простире се између река Дрине и Саве у северозападном делу мачванске равнице у површини од 38.397 ха. Општина спада у ред мање развијених општина. Мостом преко реке Дрине је повезана са Републиком Српском и БиХ. На северу се општина граничи са општином Сремска Митровица, на истоку и југу са општином Шабац и на западу са општином Бијељина из Републике Српске односно државном границом са БиХ. Ерозивним дејством реке Дрине део земљишта у западном делу општине се нашао на левој обали реке због чега река Дрина не представља западну границу општине Богатић.

Варошица Богатић је удаљена од Београда око 90 км, Шапца и Сремске Митровице око 20 км., Лознице око 40 км.

У саставу општине постоји 14 насељених места (Богатић, Бадовинци, Глушци, Дубље, Клење, Црна Бара, Баново Поље, Белотић, Глоговац, Очаге, Салаш Црнобарски, Совљак, Мачвански Метковић и Узвеће). Општински центар је насеље-варошица Богатић. На територији општине Богатић према попису из 2021 год живи 28.883 становника. Укупан број запослених лица је 3.154-према податцима из 2018 год.

Највећи део становништва се бави пољопривредом. Од укупне површине општине пољопривредно земљиште заузима 30.724 ха.

Положај општине у саобраћајном и географском погледу је веома повољан. Насеља су повезана мрежом путева дугом око 218 км. од чега је 163 км. са савременим коловозом.

Везу са околним подручјима омогућавају и мостови на Сави код Шапца и Сремске Митровице.

Општина Богатић се налази у зони густине насељености од 75-99 становника/км². Под утицајем је макрорегионалног центра Београд и регионалног центра Шабац и спада у индустријске центре мале величине.

Варошица Богатић се налази на 19029, 03“ и.г.д. и 44050, 03“ с.г.ш.

Надморска висина је око 84м.

048. НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ (пољопривредно и остало)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Земљиште у овој зони је пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште које није приведено намени и користи се претежно као пољопривредно земљиште. У складу са законом, пољопривредним земљиштем се сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и друго) које по својим природним и економским условима може рационално да се користи за пољопривредну производњу.

Обрадиво пољопривредно земљиште јесу: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде.

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Израдом планова детаљне регулације за одређена подручја, могу се дефинисати услови за зоне руралног становања и задржавање статуса пољопривредног земљишта. Приликом планирања пољопривредног земљишта а са становишта заштите животне средине важе следећа правила:

- заштита одстојања између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 m;
- у заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива;
- минимална заштитна одстојања између граница комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 200 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже Студија утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Затечена домаћинства се задржавају на постојећим локацијама, до привођења намени.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У оквиру пољопривредног земљишта (које се планом задржава као пољопривредно земљиште или се користи као пољопривредно до привођења намени а налази се изван зоне руралног становања и радних зона), дозвољено је:

- извођење свих радова на: мелиорацији, наводњавању, одводњавању земљишта, побољшању плодности земљишта и заштите од ерозије и свих других штетних утицаја на квалитет земљишта
- изградња или реконструкција стамбених објеката у оквиру затечених домаћинстава у циљу побољшања услова становања чланова тог домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.
- изградња економских објеката који се користе или су у функцији примарне пољопривредне производње а власнику је пољопривреда основна делатност и не поседује друго одговарајуће необрадиво пољопривредно земљиште,
- постављање инфраструктурних и телекомуникационих водова и опреме, изградња и проширење пољских путева, постављање нафтних и геотермалних бушотина, ветрењача (ветроелектрана) и сл. што ће се, у зависности од обима и карактера накнадно дефинисати Плановима детаљне регулације и Урбанистичким пројектима у складу и са другим посебним условима надлежних министарстава и других институција које издају посебне услове (нпр. експлоатације)
- пошумљавање обрадивог земљишта, подизање вештачких ливада и пашњака, све на земљишту VI и више катастарске класе у случају када је пољопривредном основом или пројектом рекултивације утврђено да ће се то земљиште рационалније користити ако се пошуми,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских

дрвенастих врста,

- подизање пољозаштитних појасева,

- изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње: објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева, риба, пијавица.

Није дозвољена изградња: производних објеката који емитују штетне утицаје на околину. Уколико постоје техничке могућности (електро-енергетски вод), дозвољена је изградња хидрофорских кућица ради постављања заливних система.

"Економски објекти који су у функцији примарне пољопривредне производње у смислу Закона о пољопривредном земљишту су објекти за смештај механизације (трактора, комбајна, прикључних машина, алата и друге механизације), објекти за чување готових пољопривредних производа (воћарских, ратарских, повртарских) где се подразумевају хладњаче и објекти који се користе за гајење стоке: штале, складишта за храну (сењаци, силоси, амбари, подруми, објекти за силажу, објекти за чување воде - резервоари, објекти за посебно чување чврстих и течних отпадака у сточарској производњи, ограђени и неограђени простори за гајење стоке са надзором за пашу, ограђени и неограђени, ограде, испусти и др, простор одређен за ђубриште и објекти за сточне отпатке. Ту се могу сврстати и компостилишта за компостирање биљних и животињских отпадака са газдинства.

Гајење стоке подразумева и постојање одређених специфичности, посебно када се ради о живинарској производњи где је одгајивач дужан да у складу са зоохигијенским и другим нормативима, користи опрему за смештај, храњење, напајање, чишћење и негу, као и опрему за превоз животиња и животињских отпадака.

Такође, у објекте примарне пољопривредне производње се могу сврстати и сушаре за сушење житарица, силоси и подна складишта, као објекти који чине део технолошког процеса чувања пољопривредних производа али без поступака прераде примарног производа."

Заузетост земљишта под објектима не може бити већа од 30% Стакленици, пластеници и други објекти који немају темељење нити асфалтиране платое, не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА:

Унутар ових зона не смеју се обављати делатности које су непоменуте у поглављу "намена површина". Забрањено је овим Планом пољопривредно земљиште (свих категорија) користити за: ауто отпаде, депоновање грађевинског и другог материјала и сл. Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање. Забрањено је и коришћење биолошки неразградиве фолије на обрадивом пољопривредном земљишту. Намена или капацитет објекта могу бити забрањене или ограничене другим законским прописима, одлукама локалне самоуправе, еколошким условима и сл.

Извод из Просторног плана општине Богатић

1.1.1. Површине изван насеља

Грађевине (објекти) изван грађевинског подручја (на површинама ван насеља) су:

- сезонски стамбени и економски објекти за властите потребе,
- објекти туризма на локалитетима и просторима предвиђени Планом,
- објекти у функцији примарне пољопривредне производње (објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивања старих аутохтоних сорти биљних култура и раса

домаћих животиња, рибаца и сл.); изузетно се ван грађевинског реона, на земљишту VI и више класе бонитета може дозволити изградња објеката чија изградња није дозвољена унутар грађевинских реона због повишених нивоа буке (сечење и обрада дрвета и камена, угоститељски објекти са извођењем музике уживо, станица за снабдевање горивом) као и објеката за прераду примарних пољопривредних производа (кланице, кафилерије, хладњаче и сл. већи производни капацитети за које не постоје просторне могућности унутар радних зона насеља)

- пословни комплекси и објекти у функцији коришћења геохидротермалних вода у привредне сврхе, односно мање производне јединице за узгој пољопривредних и хортикултурних производа, као што су стакленици, пластеници (топле леје), објекти за аквакултуре, сушаре, рибаца мањег капацитета, објекти за припрему потрошне топле воде и сл., као и пратећих (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.). При свему томе обавезно је поштовање два основна услова за реализацију ових активности: централизовано и рационално коришћење геотермалне енергије воде постојећег изворишта и задовољавање веома ригорозних мера за спречавање негативних утицаја, пре свега на постојећи геотермални ресурс, као и на околну земљиште, ваздух и на саму геотермалну воду
- узгајалишта дивљачи са пратећим садржајима,
- производне и прерађивачке објекте у оквиру утврђених радних зона,
- куће за одмор у оквиру утврђених викенд насеља,
- објекте путне привреде уз саобраћајнице, у оквиру саобраћајних коридора,
- објекте неопходне за спровођење заштите и коришћења СРП "Засавица", у складу са планом тог подручја,
- објекти везани за заштиту од елементарних непогода и
- објекти у функцији инфраструктурних система.

Производне и прерађивачке делатности морају да задовољавају све критеријуме прописане за заштиту природе и животне средине у погледу очувања квалитета земљишта, воде и ваздуха. Изградња ван грађевинских подручја насеља вршиће се према условима утврђеним овим Просторним планом у складу са законом.

Посебни услови изградње за радне зоне пословних комплекса и објеката у функцији коришћења геотермалних вода (у оквиру или изван грађ. рејона):

- за приступање експлоатацији геотермалних вода, неопходно је имати Елаборат о резервама термалних подземних вода
- количине подземних вода, које су Елаборатом одређене као експлоатационе резерве, морају бити оверене од стране надлежног министарства и уведене у катастар експлоатационих поља, које води Министарство рударства и енергетике
- коришћење термалних и термоминералних вода, може се вршити само са водозахватног објекта (експлоатационе бушотине или бунари)
- хидрогелозски захватни објекат мора бити уређан према важећем правилнику
- експлоатација геотермалних и геотермоминералних вода, може се вршити само у оквиру динамичких резерви
- уколико током експлоатације дође до опадања издашности, експлоатацију обуставити, пре уласка у статичке резерве
- евентуални вишак воде при захватању, не сме се испуштати слободно у природу или водоток
- вишак воде настао током експлоатације, може се испустити тек након хлађења до температуре хладних вода, у за то намењеним базенима. Остатак термалне воде од експлоатације, такође се мора охладити на температуру хладних вода, па тек онда испуштати
- при експлоатацији подземних вода не сме да дође до мешања подземних вода различитих

водоносних хоризоната, односно издани

- експлоатацијом вода на изворишту не сме да се угрози нико од постојећих корисника издани односно радијуси дејстава било ког хидрогеолошког објекта не смеју да се преклапају
- током експлоатације, не сме се вршити продубљивање или реконструкција бушотине
- прву непосредну зону санитарне заштите, пропсно обезбедити и обележити
- током експлоатације подземних вода повремено узимати узорке воде и вршити комплетне хемијске, микробиолошке и радиолошке анализе
- током експлоатације подземних вода, обавезно вршити осматрања на постојећем ијезометру према утврђеној динамици
- радијус дејства бунара не сме да се преклапа са неком другим водозахватом
- цевовод развода мора бити укопан целом дужином, не плиће од 80 см.
- забрањено је формирање било које врсте депоније око бунара/водозавата, односно на извориштима
- забрањено је одлагање било каквих деривата нафте или других погонских горива и мазива, или других опасних и штетних материја на изворишту
- уколико се деси хаваријско изловање горива, уља и других енергената из постројења на извориштима, обавезно је уклањање дела загађеног земљишта и његова санација заменом и затрављивањем
- у току експлоатације подземне воде, на локацији водозавата забрањено је сервисирање машина, опреме и возила
- током експлоатације, инвеститор је у обавези да примени све мере заштите од пожара.

Ови наведени услови за, представљају неопходни минимум у погледу заштите животне средине. За све облике загађивања за које нису истакнути посебни захтеви, важе општи нормативи који ту материју регулишу.

Графички прилози локације

1. Извод из Урбанистичког пројекта за изградњу два пословна комплекса са предлогом парцелације са приказом положаја кат.пар.бр.4081/1 к.о.Богатић-предлог парцелације
2. Шира локација (положај у односу на Богатић)

4. ПОДАЦИ О ЛИЦУ ОВЛАШЋЕНОМ ЗА ПОТПИСИВАЊЕ УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА БЕЗ НАКНАДЕ

Лице овлашћено за потписивање уговора о отуђењу грађевинског земљишта, након прибављања сагласности Владе Републике Србије и доношења одлуке о отуђењу је председник општине Богатић-Ненад Бесеровац

5. ПОДАЦИО СТИЦАОЦУ ПРАВА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Подаци о инвеститору

1. ИНВЕСТИТОР

Пун назив инвеститора: „SENSUSS STILL” d.o.o Богатић

Адреса: ул.Војводе Степе бр.17, 1/5

Облик својине предузећа: приватна

Претежна делатност: 1039-прерада и конзервисање вића и поврћа

Датум оснивања: 29.06.2009.

ПИБ: 106185264

МБ: 20551232

заступник: директор Жарко Кукољ

Фазе инвестиционог процеса

Предузеће „Sensuss still“ д.о.о. Богатић ул.Војводе Степе бр. 17, 1/5 планира да изгради хладњачу и сушару за воће и поврће на кат.пар.бр.4081/2 к.о.Богатић која је површине 31.664 м² и његова реализација ће се обављати у периоду од 2020. до 2022. године.

Почетак пројекта је предвиђен за мај 2020 год.

У року од две године ће бити изграђени објекти и комплекс ће бити пуштен у рад. Укупно ће бити запослено мин. 70 радника по реализацији пројекта. Од тог броја ће бити мин 10 са високом стручном спремом и мин. 60 са средњом стручном спремом.

Запошљавањ ће се одвијати по следећој динамици:

-У року од 1 године од потписивања уговора 10 радника а од тога 1 са високом стручном спремом и 9 са средњом стручном спремом)

-По завршетку изградње објеката (две године од потписивања уговора) још 60 радника а од тога 6 са високом стручном спремом и 55 са средњом стручном спремом)

Укупно планирана вредност инвестиције за пројекат износи око 3,00 милиона евра за период од 2 године.

Биће запослено мин. 70 радника по завршетку пројекта а запошљавање ће се одвијати по планираној динамици.

6. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА

6.1 Предложени услови

У складу са чланом 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности, Скупштини општине Богатић предлажемо отуђење грађевинског земљишта без накнаде по основу економских ефеката инвестиције која се реализује на територији јединице локалне као основ за привлачење инвестиција у смислу економске оправданости улагања самоуправе. Економски ефекти инвестиције су повећање броја стално запослених радника, приходи од пословања и значај увођења нових инвеститора у посао на територији општине Богатић што је од посебног значаја за побољшање пословне климе ради будућег развоја јединице локалне самоуправе.

Тржишна вредност кат.пар.бр. 4081 к.о.Богатић од које је парцелацијом настала кат.пар.бр. 4081/2 к.о.Богатић је утврђена према процени Министарства финансија, Пореска управа- одељење за контролу издвојених активности Шабац под бројем 464- 436-08-0010/2020-0000 од 27.01.2020 год.Висина процене парцеле је

90,00 дин/м².Обзиром да кат.пар.бр.4081/2 к.о.Богатић има површину од 31.664 м²

њена вредност је

$31.664 \text{ м}^2 \times 90,00 = \mathbf{2.849.760,00 \text{ дин.}}$

Обрачунато према средњем курсу евра НБС на дан 17.01.2020 год који је износио 117,5574 дин/евро, вредност кат.пар.бр. 4081/1 к.о.Богатић износи

$2.849.760,00 \text{ дин} / 117,557 = \mathbf{24.241,52 \text{ евра}}$

Обзиром на тенденцију раста привредних активности у овом региону и инфраструктурних радова који ће се изводити у блиској будућности (изградња ауто пута Рума-Шабац и брзе саобраћајнице Шабац-Лозница као и њоговог крака Слеччевић-Бадовинци који пролази у непосредној близини локације) очекује се велики раст вредности некретнина.Предвиђена је топлфикација варошице Богатића геотермалном енергијом (део који загрева јавне установе је већ урађен и пуштен у рад)

Због тога рачунамо да ће вредност некретнина да се повећа у периоду изградње објеката на кат.пар.бр. 4081/2 к.о.Богатић за 50 %

Рачунска вредност кат.пар.бр. 4081/2 к.о.Богатић износи

$2.849.760,00 \text{ дин} \times 1,50 \dots \dots \dots = \mathbf{4.274.640,00 \text{ дин.}}$

$4.274.640,00 / 31.664 \text{ м}^2 \dots \dots \dots = \mathbf{135 \text{ дин./м}^2}$

Обрачунато према према средњем курсу евра НБС на дан 17.01.2020 год који је износио 117,5574 дин/евро, рачунска вреднсот кат.пар.бр. 4081/2 к.о.Богатић износи

4.274.640,00 дин/ 117,557= **36.362,28 евра**
36.362,28/31.664.....=1,15 евра/м²

7. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

“Sensuss still“ д.о.о.Богатић се обавезује:

Да изгради и опреми објекте –хладњачу и сушару за воће и поврће према приложеном идејном решењу у Богатићу по утврђеној динамици на кат.парцели бр. 4081/2 к.о.Богатић која је укупне површине од 31.664 м² у складу са правилима и условима за уређење и изградњу из тачке 3 овог Елабората.

Да до 2022 године запосли укупно 70 радника по утврђеној динамици из тачке бр.3.овог елабората.

Да свим радницима исплаћује минимално просечну плату из претходне године.

Сходно одредбама члана 12 став 1 тачка 7 Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размена непокретности („Сл. Гласник РС“ бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017), обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе РС за испуњење уговорених обавеза.

8. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ

Тржишна вредност предметног земљишта

Укупна тржишна вредност кат.пар.бр.4081/2 к.о.Богатић износи 2.849.760,00 динара или 24.241,52 евра (према средњем курсу еура од 117,557дин/еуро, на дан 17.01.2020. године, а према утврђеној цени од 90,00 дин/м² од стране Пореске Управе – одељења у Шапцу).Број процене је 464- 436-08-0010/2020-0000 од 27.01.2020 год.

Опис пројекта

Циљ овог пројекта је успостављање *Greenfield* инвестиције за изградњу хладњаче и сушаре за воће и поврће.

Пројекат ће бити покренут у две фазе:

1. фаза –изградња и опремање објеката (површина 5.146 м²)
2. фаза-покретање производње

Фазе инвестиционог пројекта

Почетак пројекта предвиђен је за мај 2020. године.

У року од 2 године од потписивању уговора инвеститор је у обавези да изгради предвиђене објекте.

У року од 1 године од потписивању уговора инвеститор је у обавези да прими у радни однос 10 радника.

У року од 2 године од потписивању уговора инвеститор је у обавези да прими у радни однос укупно 70 радника.

Планирани број нових радних места

Тренутно се пројектује запошљавање 70 радника (10 са високом стручном спремом и 60 са средњом стручном спремом) по следећој динамици:

- мај 2020. године – мај 2021. године – 10 (1 висока стручна спрема и 9 средња);
- мај 2021. године – мај 2022. године – 50 (6 висока стручна спрема и 54 средња);
-

Обзиром да је број запослених у правним лицима по попису из 2018 год. у општини Богатић био 3154 лица овом инвестицијом би се повећала запосленост за 2,20 % (70/3154).

Инвестициони трошкови

Очекивана укупна инвестиција за пројекат износи 3.000.000 еура у периоду од 2 године, првенствено за новоградњу, опрему и изградњу.

Комплетан завршетак свих радова очекује се до маја 2022. године.

Процена прихода јединице локалне самоуправе

У посматраном инвестиционом периоду 2020.-2022. године а и касније Богатић ће остварити приходе по основу локалних такси, пореза на имовину и приходе по основу наплаћених пореза на зараде у складу са динамиком запошљавања радника и планираном исплатом просечних нето зарада од чега. У складу са законским прописима општини Богатић припада 74% укупног износа.

А) Порез на имовину

Порез на имовину се обрачунава по стопи од 0,4% књиговодствене вредности за пореске обвезнике који воде пословне књиге.

Просечне цене непокретности за утврђивање пореза које се примењују за 2020 год. у Локалној пореској администрацији у Богатићу су :

- грађевинско земљиште у другој зони-74,65 дин/м²

- пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности

Обрачун пореза на изграђене објекте

период опорезивања	број месеци	Површина м ²	Пореска основица по м ²	старост објекта	амортизација 0,80 %	амортизована пореска основица по м ²	износ пореза по м ² у рсд (0,40 %)	укупан порез у рсд по м ²	средњи курс евра НБС	укупан износ пореза у еврима
мај 2022 до децембра 2022	8	5146,00	35.446,16	0	0,00	35.446,16	141,78	486.415,84	117,56	4.137,69
јануар 2023 до децембра 2023	12	5146,00	35.446,16	1	354,46	35.091,70	140,37	722.327,52	117,56	6.144,47
јануар 2024 до децембра 2024	12	5146,00	35.446,16	2	708,92	34.737,24	138,95	715.031,28	117,56	6.082,40
јануар 2025 до децембра 2025	12	5146,00	35.446,16	2	1.063,38	34.382,78	137,53	707.735,04	117,56	6.020,34

Обрачун пореза на грађевинско земљиште

период опорезивања	број месеци	Површина м ²	Пореска основица по м ²	износ пореза по м ² у рсд (0,40 %)	укупан порез у рсд	средњи курс евра НБС	укупан износ пореза у еврима
мај 2020 до децембар 2020	8	31664,00	74,65	0,30	6.303,25	117,5574	53,62
јануар 2021 до априла 2021	4	31664,00	74,65	0,30	3.151,62	117,5574	26,36
мај 2021 до децембар 2021	8	31664,00	74,65	0,30	6.303,25	117,5574	53,62
јануар 2022 до априла 2022	4	31664,00	74,65	0,30	3.151,62	117,5574	26,36
мај 2022 до децембар 2022	8	31664,00	74,65	0,30	6.303,25	117,5574	53,62
јануар 2023 до децембар 2023	12	31664,00	74,65	0,30	9.454,87	117,5574	80,43
јануар 2024 до децембра 2024	12	31664,00	74,65	0,30	9.454,87	117,5574	80,43
јануар 2025 до децембра 2025	12	31664,00	74,65	0,30	9.454,87	117,5574	80,43

Обрачун пореза на истицање фирме на пословном простору

период опорезивања	број месеци	износ у ред на годишњем нивоу	укупан износ пореза у ред	средњи курс евра НБС	укупан износ пореза у еврима
мај 2022 до децембар 2022	8	100.000,00	66.666,67	117,5574	567,10
јануар 2023 до децембра 2023	12	100.000,00	100.000,00	117,5574	850,65
јануар 2024 до децембра 2024	12	100.000,00	100.000,00	117,5574	850,65
јануар 2025 до децембра 2025	12	100.000,00	100.000,00	117,5574	850,65

1. Обрачун пореза на зараде

Улазни податци:

Обрачун за целокупан период је рађен по тренутно важећим параметрима али се очекује реалан раст зарада

па ће реално бити и већи порез на зараде од обрачунатих.

–Средњи званични курс Еура НБС на да 17.01.2020. године 117,5574 дин.

-Просечна цена рада за првих 10 месеци 2019 год. без пореза и доприноса 54.280,00 дин.

-Просечан број радних дана у месецу је 22

-Просечан број радних сати у месецу је 175

-Неопорезиви део плате износи 16.300,00 дин.

-Просечна цена рада износи 310,17 дин. (54.280дин./175h)

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период мај 2021. – децембар 2021. (8 месеци)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезив износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	10	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	22.484,01	224.840,10	117,5574	1.912,60	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	224.840,10		1.912,60		

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период јануар 2022. – април 2022. (4 месеца)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезив износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	10	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	11.242,01	112.420,10	117,5574	956,30	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	112.420,10		956,30		

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период мај 2022. – децембар 2022. (8 месеца)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезив износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	70	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	22.484,01	1.573.880,84	117,5574	13.388,19	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	1.573.880,84		13.388,19		

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период јануар 2023. – децембар 2023. (12 месеци)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезив износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	70	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	33.726,02	2.360.821,00	117,5574	20.082,29	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	2.360.821,00		20.082,29		

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период јануар 2024. – децембар 2024. (12 месеци)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезиви износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	70	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	33.726,02	2.360.821,00	117,5574	20.082,29	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	2.360.821,00		20.082,29		

Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период јануар 2025. – децембар 2025. (12 месеци)

број радних дана у месецу	укупан број радних сати у месецу	Број радника	просечна цена рада по сату	просечна нето зарада за месец	Неопорезив износ по раднику	опорезиви износ по раднику	Порез по запосленом месечно 10%	Припадајући порез месечно по раднику (74%)	Укупан припадајући порез по раднику за цео период	Укупан припадајући порез за све раднике	Курс еура	Укупно порез у еврима	просечна бруто зарада за месец по раднику	укупан трошак за месец по раднику
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22	175	70	310,17	54.279,75	16.300,00	37.979,75	3.797,98	2.810,50	33.726,02	2.360.821,00	117,5574	20.082,29	75.106,63	87.611,89
									УКУПНО	2.360.821,00		20.082,29		

Укупно очекивани приходи

Укупно очекивани приходи су кумулативни збир пореза на изграђене објекте, пореза на земљиште, таксе за истицање фирме на пословном простору и пореза на зараде радника

период опорезивања	број месеци	порез на изграђене објекте у рсд	порез на земљиште у рсд	такса на истицање фирме у рсд	порез на зараде радника у рсд	укупан приход у рсд	средњи курс евра НБС	укупан износ пореза у еврима	кумулативни износ пореза у еврима
мај 2020 до децембар 2020	8	0	6.303,25	0	0	6.303,25	117,5574	53,62	53,62
јануар 2021 до априла 2021	4	0	3.151,62	0	0	3.151,62	117,5574	26,81	80,43
мај 2021 до децембар 2021	8	0	6.303,25	0	224.840,10	231.143,10	117,5574	1.966,22	2.046,65
јануар 2022 до априла 2022	4	0	3.151,62	0	112.420,10	115.571,72	117,5574	983,11	3.029,76
мај 2022 до децембар 2022	8	486.415,84	6.303,25	66.666,67	1.573.880,84	2.133.266,60	117,5574	18.146,60	21.176,36
јануар 2023 до децембар 2023	12	722.327,52	9.454,87	100.000,00	2.360.821,26	3.192.603,65	117,5574	27.157,83	48.334,19
јануар 2024 до децембар 2024	12	715.031,28	9.454,87	100.000,00	2.360.821,26	3.185.307,41	117,5574	27.095,76	75.429,95
јануар 2025 до децембар 2025	12	707.735,04	9.454,87	100.000,00	2.360.821,26	3.178.011,17	117,5574	27.033,70	102.463,65
УКУПНО						12.045.358,52		102.463,65	

Укупно очекивани расходи

Општинска управа нема расходе обзиром да прибављање потребних дозвола и сагласности пада на терет инвеститора.

Време потребно за банкарску гаранцију

Укупан приход од пореза и такси који добија општина Богатић покрива вредност земљишта у периоду од маја 2020 год. до децембра 2023 год (3 године и 7 месеци). Време потребно за банкарску гаранцију за ову инвестицију је 4 година.

Висина банкарске гаранције је 36.400,00 евра

Утицај на животну средину

Нема битнијег утицаја на животну средину. Тај аспект ће се обрадити детаљно приликом добијања одобрења за изградњу а све потребне радње по том питању падају на терет инвеститора.

9. ЗАКЉУЧАК

Директне инвестиције, *greenfield model*, представљају најквалитетнији и најзначајнији начин инвестирања који доприноси расту привреде, расту конкурентности и наравно доводе до запошљавања нове радне снаге. То подразумева и трансфер нових знања и технологија и доприноси равномернијем регионалном развоју као и отварању нових радних места.

Овакве инвестиције представљају за земљу најважнији облик улагања јер услед великих улагања компаније имају тенденцију да дугорочно остану и утичу на економски развој региона истовремено подстичући равномерни регионални развој земље. То је од изузетне важности, с обзиром да неравномерни регионални развој спутава развој појединих подручја и иницира миграционе токове, што утиче да велики и важни простори остају неискоришћени, а развојни центри прекомерно насељени, а то индиректно утиче и на високу регионалну незапосленост.

Општина Богатић се одликује повољним географским положајем, повољном климом, добром саобраћајном инфраструктуром која обезбеђује добру саобраћајну повезаност са важним републичким и међудржавним центрима. Анализа структуре незапослених лица

указује на то да се најзаступљенија категорија незапослених односи на лица са трогодишњим и четворогодишњим средњошколским нивоом образовања. Оваква структура незапослености изузетно је повољна за инвеститоре који планирају да инвестирају.

Све наведене карактеристике указују на значајни потенцијал општине Богатић и представљају погодности за будуће инвеститоре.

Велики је значај инвестирања у туризам чиме се заправо утиче на побољшање стања укупне привреде, на повећање конкурентности и продуктивности, као и на смањење незапослености, кроз отварање нових радних места и повећање запослености, што доводи до побољшања животног стандарда грађана и развоја целокупног друштва.