



## VODIČ ZA INVESTITORE



# OPŠTINA ŽAGUBICA

With funding from



Ministry of European Integration  
Government of the Republic of Serbia



Austrian  
Development  
Cooperation



**ICMPD**

International Centre for  
Migration Policy Development

# OPŠTE INFORMACIJE O OPŠTINI

Opština Žagubica, nalazi se u jugoistočnom delu Braničevskog okruga i istočnom delu Srbije na 170 kilometara jugoistočno od Beograda, 83 kilometara od Požarevca. Graniči se sa opštinama Petrovac, Bor, Majdanpek, Kučevo i Despotovac.

Sama teritorija opštine je prirodno podeljena na dva kotlinska dela, pobrđe i kotlinski obod. Glavni i središnji deo predstavlja Žagubička kotlina, čiji je niži deo prosečne nadmorske visine oko 300 m. Drugi manji i niži deo je Krepoljinsko-Krupajska kotlina sa nižim delom oko 220 m nadmorske visine. Između kotlina je pobrđe. Najveći deo kotlinskog oboda sa zapadne, severne i severoistočne strane lučno zatvaraju niže Gornjačke planine (oko 825 m) i Homoljske planine (do 940 m) do Omana (963 m), dok južni i istočni obod čine viši i strmiji delovi Beljanice (1.339 m) i masiv Crnog vrha (1.043 m). Na prostoru od 760 km<sup>2</sup> živi oko 13.000 stanovnika.

Osnovni pravac delovanja u opštini Žagubica bazira se na prepoznavanju šansi koje se ukazuju na bazi povećane tražnje kako za ekološki čistom i nezagađenom hranom, tako i za ostalim proizvodima koji proističu iz rada proizvodnih pogona koji ne narušavaju očuvanu prirodnu sredinu.

Opšta saznanja u svetu o vrednosti čiste i nezagađene hrane predstavlja izuzetnu šansu za dalji razvoj ionako specifične poljoprivrede u opštini Žagubica. Planinski venci koji okružuju ovu oblast, stvaraju mikroklimat i daju sredinu izolovanu od negativnih uticaja u kojoj se na viši nivo može podići proizvodnja meda, sira, mesa, lekovitog bilja...

Izuzetne lepote, mnoštvo prirodnih i kulturno-istorijskih znamenitosti i tradicionalnih manifestacija, u kombinaciji sa gostoljubivošću stanovništva i ponudom izvrsne hrane daju velike mogućnosti za razvoj turizma. Obilje ribom bogatih vodotokova, kao i razvijena tradicija lovstva, dobra su osnova za lovni i ribolovni turizam.

Razvojni planovi opštine Žagubica strateški su opredeljeni prirodnim resursima, a šansu za brži i ofanzivniji razvoj opština vidi u stvaranju mogućnosti za poboljšanje i unapređenje poslovnog okruženja kroz stalnu komunikaciju sa privredom i stavljanje raspoloživih resursa i bogate nedirnete prirode u funkciju razvoja zajednice.

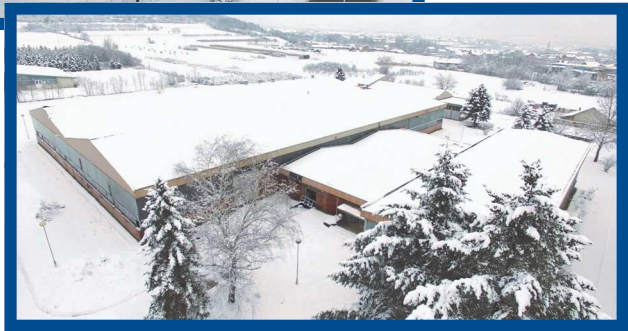
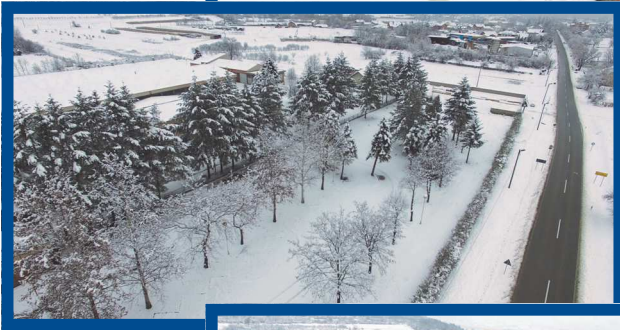
Od opštine Žagubica do Petrovca i Požarevca, potpuno je uređena i obnovljena putna infrastruktura, čime je omogućena bolja komunikacija sa većim centrima i lakši dolazak potencijalnih investitora u Žagubicu.

Na žalost, opštinu karakteriše izrazita depopulacija. Osamdesetih godina XX veka u opštini je živelo preko 20.000 stanovnika, dok ih danas ima nešto preko 12.000. Opština upravo saradnju sa dijasporom vidi kao deo rešenja ovog problema.

Udaljenost aerodroma "Nikola Tesla" je oko 175 kilometara, a luke u Smederevu oko 110 kilometara.

## 1. Izgradnja industrijskog centra u Žagubici

<b>Opis investicije</b>	<i>Opština Žagubica je krajem 2019. godine otkupila bivšu fabriku odlivaka (FOŽ), ukupne površine zemljišta cca 28.500 m<sup>2</sup>, koja se nalazi na samom izlasku iz Žagubice, pored regionalnog puta Žagubica-Petrovac-Požarevac, i u svom sastavu ima više objekata ukupne površine cca 5.700 m<sup>2</sup>.</i>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<i>Vlasništvo Opštine Žagubica.</i>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<i>Zakup; prodaja.</i>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<i>Postoje priključci na električnu, vodovodnu i telefonsku mrežu.</i>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<i>Lokacija industrijskog centra nalazi se na samom izlazu iz Žagubice, pored glavnog regionalnog puta, nisu potrebna ulaganja u tom smislu.</i>



## 2. Izgradnja sportsko rekreativnog centra u Žagubici

<b>Opis investicije</b>	<i>Lokacija SRC u Žagubici nalazi se na ulazu u naselje, pored glavnog regionalnog puta i obuhvata površinu od 2,68ha. Za sada su urađeni balon hala i tereni za mali fudbal. Planirana je izgradnja terena za odbojku na pesku, tenis i mini golf, kao i izgradnja bazena. Osim ovih sadržaja, planirana je i izgradnja hotela. Obzirom da na teritoriji opštine postoje dobri uslovi za lovni turizam, investitoru bi moguće bilo interesantna i izgradnja smeštajne jedinice za lovačke pse. Osim toga, postoje dobri preduslovi za razvoj off-road biciklizma.</i>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<i>Vlasništvo opštine Žagubica</i>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<i>Zakup; prodaja</i>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<i>Postoji priključak na električnu mrežu i priključak na vodovodnu mrežu, sa dobrom pokrivenošću i mogućnošću priključka na telefonsku i internet mrežu.</i>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<i>Kompleks se nalazi pored glavnog regionalnog puta Bor-Žagubica-Petrovac na Mlavi-Požarevac.</i>





### 3. Izgradnja i uređenje kompleksa "Jelenac" u Žagubici

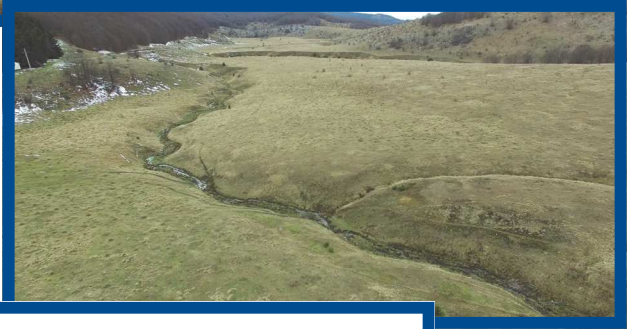
<b>Opis investicije</b>	<i>Kompleks nekadašnje stočarske farme "Jelenac" u Žagubici, je u postupku stečaja kupila Opština Žagubica. Lokacija je pored regionalnog puta Žagubica-Laznica-Majdanpek, sa pristupnom saobraćajnicom. Zauzima prostor u ukupnoj površini od 45.546 m<sup>2</sup> u KO Žagubica - javna svojina Opštine Žagubica. Kompleks "Jelenac" u Žagubici je pogodan za izgradnju industrijskog kompleksa, ili aktiviranje poljoprivrednog kompleksa i ima mogućnost ukрупnjavanja lokacije otkupom zemljišta od fizičkih lica u okruženju.</i>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<i>Vlasništvo opštine Žagubica.</i>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<i>Zakup;; prodaja</i>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<i>Postoje priključci na električnu i vodovodnu mrežu.</i>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<i>Lokacija kompleksa se nalazi pored glavnog regionalnog puta Žagubica—Laznica—Majdanpek.</i>





#### 4. Izgradnja skijališta “Beljanica” u Žagubici

<b>Opis investicije</b>	<i>Master planom turističke destinacije “Stig - Kučajske planine-Beljanica”, koji je po nalogu Vlade Republike Srbije 2007. godine, izradio Naučno istraživački centar Ekonomskog fakulteta u Beogradu, predviđeno je da se u Opštini Žagubica realizuju dva ključna projekta i to “Izgradnja skijališta Beljanica” i “Izgradnja turističkog centra – rizort Busovata. Kao moguća investicija mogla bi biti izgradnja smeštajnih kapaciteta, kako za potrebe potencijalnog skijališta, tako i za razvoj turizma tokom čitave sezone (vazдушna banja, dečije odmaralište, studenti, biciklisti, lovci, itd...).</i>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<i>Vlasništvo opštine Žagubica.</i>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<i>Zakup; prodaja.</i>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<i>Urađen je deo elektromreže.</i>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<i>Lokacija je smeštena na Regionalnom putu Bor—Žagubica. Urađen je projekat za putnu infrastrukturu—prilaz lokaciji.</i>



## 5. Izgradnja banjskog centra u Suvom Dolu

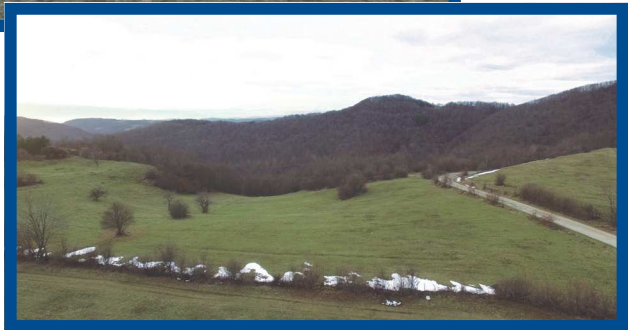
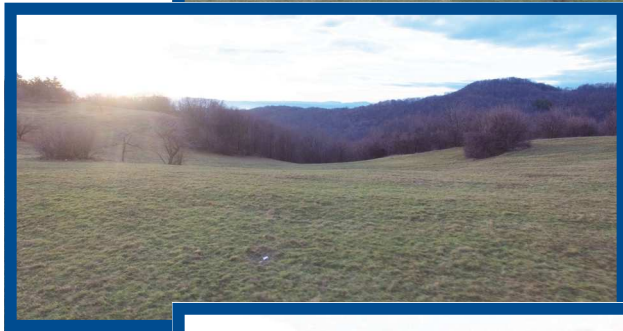
<b>Opis investicije</b>	<p><i>Termalni izvor “Banja” nalazi se u naselju Suvi Do i spada u grupu kraško—termalnih izvora. Sastoji se od dva izvora, od kojih je jedan topli izvor sa temperaturom 21°C i kapacitetom 3 l/sek., a drugi je sa hladnom vodom i mirisom sumpora. Topli izvor vode je kaptiran i napaja termalnom vodom bazen za kupanje površine 346 m<sup>2</sup>. Navedena lokacija pruža mogućnosti za razvoj sportsko rekreativnog, a posebno banjskog-zdravstvenog turizma i kao takva može biti interesatna za potencijalne investitore. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju postojećih bazena za kupanje i prilagoditi ih potrebama gostiju. Takođe, bi izgradnja etno ugostiteljskog objekta, sa uslugama smeštaja i ishrane, u velikoj meri doprinela kompletiranju ponude ove lokacije.</i></p>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<p><i>Republika Srbija , korisnik opština Žagubica</i></p>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<p><i>Zakup; prodaja</i></p>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<p><i>Lokacija je opremljena priključkom na električnu energiju i vodovodnu mrežu, a postoji i mogućnost telefonskog priključka</i></p>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<p><i>Lokacija “Banja sa termalnom vodom” je pored asfaltnog puta Suvi Do – Izvarica i udaljena je 2 km od državnog puta Bor-Žagubica-Krepoljin-Petrovac-Požarevac</i></p>



## 6. Izgradnja “Vazdušne banje” u Laznici

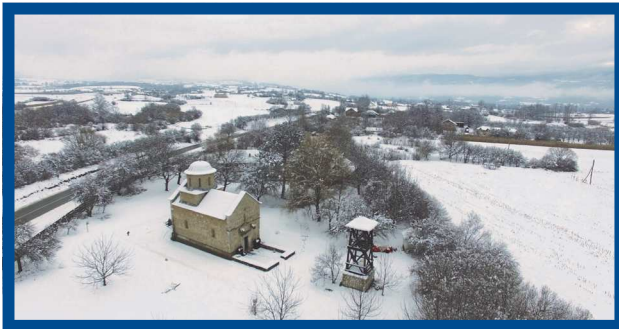
<b>Opis investicije</b>	<p>Zbog izuzetno povoljne ruže vetrova i drugih prirodnih pogodnosti, ova lokacija je izuzetno pogodna za vazdušnu banju, o čemu svedoče i mnogi istorijski dokazi.</p> <p>Pre oko 30 godina, bila je započeta realizacija projekta izgradnje vazdušne banje za potrebe japanskih penzionera, kapaciteta 2.000 ležajeva i otvaranje oko 500 radnih mesta, uglavnom visoko stručnih kadrova. Realizaciju projekta podržale su Vlada Republike Srbije i Opština Žagubica, ali je zbog tranzicionih dešavanja i ratnih zbivanja, realizacija projekta obustavljena. Od fizičkih lica za potrebe projekta otkupljena je i zemlja, u ukupnoj površini od 85.649 m<sup>2</sup> u KO Laznica – selo.</p> <p>Postoji mogućnost proširenja lokacije kupovinom dodatnog zemljišta od okolnih privatnih vlasnika.</p>
<b>Vlasnički status potencijalne investicije</b>	<p>Vlasnik je Republika Srbija a korisnik Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine.</p>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<p>Zakup; prodaja</p>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<p>Pored lokacije buduće vazdušne banje prolazi državni put II-A reda br. 164 Žagubica-Laznica-Jasikovo-Debeli Lug-Majdanpek-Donji Milanovac.</p>





## 7. Uređenje poljoprivrednog kompleksa "Trška" u Suvom Dolu

<b>Opis investicije</b>	<p>Obzirom da je čitav kompleks planski građen za potrebe stočarstva, možda bi to i bila najadekvatnija delatnost za investiranje, ali, naravno, adaptacije su moguće.</p> <p>Na lokaciji Trška nalaze se sledeći objekti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zgrada poljoprivrede (zgrada bivše mlekare), površina 358 m<sup>2</sup>,</li><li>2. Pomoćna zgrada (upravna zgrada), površine 133 m<sup>2</sup>,</li><li>3. Pomoćna zgrada (bivša štala za tov junadi), površina 507 m<sup>2</sup>,</li><li>4. Pomoćna zgrada (bivša štala za priplodne krave i podmladak), površina 239 m<sup>2</sup> i</li><li>5. Pomoćna zgrada (bivša štala za priplodne svinje, tov svinja, tov pilića i podno skladište za stočnu hranu), površina 507 m<sup>2</sup>.</li></ol>
<b>Vlasnički status potencijalne</b>	<p>Vlasnik je Republika Srbija a korisnik Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine.</p>
<b>Oblik sticanja prava korišćenja</b>	<p>Zakup; prodaja</p>
<b>Postojeća infrastruktura</b>	<p>Objekti koji se nalaze na lokaciji su legalizovani osim pomoćne zgrade br. 2 (upravna zgrada). Lokacija poseduje trafo stanicu i priključak za električnu energiju i vodovodnu mrežu, kao i mogućnost priključka telefonske linije.</p>
<b>Saobraćajna povezanost</b>	<p>Lokacija se nalazi na udaljenosti od 5 km od Žagubice i 1 km od glavnog regionalnog puta Žagubica-Petrovac-Požarevac, sa pristupnim asvaltiranim putem.</p>





*Ovaj dokument je izrađen u okviru Link Up! Serbia II projekta, koji finansira Austrijska razvojna agencija (ADA), sredstvima Austrijske razvojne saradnje (ADC) u iznosu od 1,669,454 miliona evra. Projekat sprovodi Međunarodni centar za razvoj migracionih politike (ICMPD) u saradnji sa Ministarstvom za evropske integracije Republike Srbije kao ključnim nacionalnim partnerom, kao i sa drugim ključnim implementacionim partnerima, tj. 6 regionalnih razvojnih agencija u Srbiji i Privrednom komorom Srbije. Opšti cilj projekta je podsticanje transnacionalnih preduzetničkih aktivnosti sa i kroz srpsku dijasporu u Austriji, Švajcarskoj i Nemačkoj (DACH zemlje) olakšavanjem pristupa znanju, mrežama i finansijskim resursima.*

*Sadržaj ovog dokumenta je isključiva odgovornost Regionalne razvojne agencije „Braničevo-Podunavlje“ d.o.o. i ni na koji način ne može odražavati stavove Međunarodnog centra za razvoj migracionih politika (ICMPD) i Austrijske razvojne saradnje (ADC).*



Ministry of European Integration  
Government of the Republic of Serbia

With funding from



Austrian  
Development  
Cooperation



**ICMPD**

International Centre for  
Migration Policy Development



---

Regionalna razvojna agencija  
"Braničevo-Podunavlje" doo

Stari korzo 30/3, 12 000 Požarevac  
+381 12 510 824, 511 823  
office@rra-bp.rs

---

[www.rra-bp.rs](http://www.rra-bp.rs)