

AGRO INDUSTRIJSKA ZONA Nova Topola

Agroindustrijska i poslovna zona Nova Topola obuhvata 144 hektara površine, od čega će se 60 hektara staviti u funkciju nakon implementacije prve faze razvoja. To je najznačajniji projekat Opštine Gradiška, čiju implementaciju od same ideje sprovodi Agencija za lokalni razvoj iz Gradiške.

Projekat koji predviđa izgradnju velikog kompleksa poslovnih i industrijskih objekata je zasnovan na razvojnim strategijama i sprovodi se uz podršku Vlade Republike Srpske.

Agroindustrijska i poslovna zona u Novoj Topoli je urbanistički rešen prostor, sa uređenim građevinskim zemljištem, izgrađenom infrastrukturom, spremnom za ponudu potencijalnim investitorima za gradnju proizvodnih i poslovnih objekata.

Struktura zone:

- * Agrotični centar (berza poljoprivrednih proizvoda),
- * poslovni objekti – za prodaju (komercijalni prostor),
- * industrijski pogoni – proizvodni prostor (subvencionisani),
- * javne i zaštićene zelene površine,
- * površine infrastrukturnih sistema.

Na ovim prostorima moguća je izrada objekata za poslovne, industrijske, zanatske, trgovačke, bankarske, upravne i kancelarijske aktivnosti. Prostor je pogodan za skladištenje robe, izgrad-

nju poslovnih motela i hotela, komunalne servise, veterinarske i druge stanice, poljoprivredne apoteke, turističke i druge uslužne delatnosti.

Etapna gradnja

Prva etapa izgradnje Agroindustrijske zone obuhvataće pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta, površine od oko 60 ha.

Ideja je da se uredi prostor sa obe strane magistralnog puta Gradiška – Banja Luka i izgra-

Agroindustrijska zona u Novoj Topoli izuzetno je pogodna za investitore zbog svog geografskog položaja, klimatskih uslova, zemljišnog potencijala, sirovinske baze, ljudskih resursa i drugih prednosti.

di nova komunikacija direktno sa magistralnim putem. Osim uređenja zemljišta biće izgrađen tržni centar površine 31.859 m² i stočna pijaca površine 25.948 m².

Modularni pristup

Prostor je isparcelisan na module od 5000m². Svaki modul ima pristup kompletnoj infrastrukturi. Investitor može da uzme više takvih modula i da ih po potrebi objedini ili deli.

Agroindustrijska zona u Novoj Topoli je atraktivna lokacija za investitore, jer ima optimalan strateški položaj zbog blizine Banja Luke i međunarodne saobraćajne infrastrukture (autoput, aerodrom, plovni put rekom Sa-

vom, planirana železnička pruga, omogućava pristup značajnim tržištima (Srbija, Hrvatska, Evropska unija), ostvaruje izuzetne prednosti tržišta rada i infrastrukture za preduzetničke

aktivnosti, postoji potencijal za široku lepezu proizvoda, stvorena je prijatna i inovativna klima za investitore.

Modeli angažovanja sredstava investitora mogu da budu:

- * javno privatno partnerstvo,
- * zakup građevinskog zemljišta na 99 godina,
- * kupovina građevinskog zemljišta.

Mogućnosti koje okruženje pruža

VOČARSKA PROIZVODNJA

Kruška, trešnja i breskva su kulture koje će se sve više širiti, budući da ima prostora na domaćem tržištu, a i u izvozu. Pakovanje voća je poseban problem. Najveći deo berbe se upakuje i prodaje u boksovima od 350 kg. U čitavoj BiH ne postoji nijedan ozbiljan proizvođač kartonske ambalaže.

SVEŽE POVRĆE

Intenzivna, profitabilna proizvodnja povrća nemoguća je bez navodnjavanja, a vodni potencijal ovog kraja je, svakako, glavna komparativna prednost u proizvodnji povrća. Voda se na čitavom prostoru nalazi na dubini 5-6 metara, a samo u retkim godinama se na pojedinim područjima spušta ispod nivoa od 8 metara. Najveći deo komercijalne proizvodnje povrća se navodnjava. Krompir i kupus su tradicionalno dominantne kulture, sa učešćem od 65% u ukupnoj proizvodnji.

BOGATSTVO VODA

Ovaj prostor raspolaže velikim vodenim potencijalom. Pored reka Vrbas, Une, Save i njenih pritoka, područje Lijevče polja predstavlja najznačajnije izvorište podzemnih voda u BiH.

Iz grupe podzemnih voda poseban značaj imaju termalne, mineralne i termomineralne vode (banje Slatina i Laktaši).

OSTALE MOGUĆNOSTI

Tri glavna resursa Lijevče polja, zemljište, šume i voda odredila su i privrednu strukturu ovog regiona.

Šumski potencijal kojim raspolaže ima ekonomsku i ekološku vrednost, koja se ogleda u značajnim mogućnostima drvnoprerađivačke industrije. Ovaj kraj ima povoljne uslove za razvoj stočarstva i na njemu zasnovane grane privredivanja.

Agroindustrijski klaster

Agrotehnoški klaster Nova Topola će biti registrovan kao pravno lice i njegovo sedište će biti unutar Agroindustrijske zone. Uloga mu je da kreira funkcionalni mehanizam koordinisanog angažovanja svih članica klastera (biznisa i usluga) u pravcu jačanja pojedinačnih i zajedničkih kapaciteta, a sa ciljem ubrzanog ekonomskog rasta regiona i jačanja njegove konkurentne pozicije na domaćem i inostranom tržištu. U prvoj fazi razvoja zamišljen je kao horizontalno integrisani mehanizam učesnika u lancu hrane (farmeri, pružaoci usluga, trgovci, prerađivači, instituti, fakulteti, agencije itd.).

Agrotehnoški klaster treba da:

- * na održiv način poboljša ekonomsku situaciju malih i srednjih preduzeća u poljoprivrednom i prehrambenom sektoru;
- * poboljša sposobnost reagovanja na promene u zahtevima tržišta;
- * obezbedi sinergiju biznisa i usluga unutar i izvan zone;
- * zajedno sa menadžmentom zone pruži i dodatne usluge potencijalnim investitorima, što treba da doprinese konkurentnosti lokacije;
- * koordiniše i podržava saradnju i udruživanja, organizuje transfer znanja i novih tehnologija.

Agrotehnoški klaster će biti otvoren za sve zainteresovane, koji su spremni da prihvate prava i obaveze u skladu sa Statutom i Strateškim planom.

Za sve potrebne informacije stojimo vam na raspolaganju. Agencija za lokalni razvoj Gradiška - ALORG / E-mail: info@alorg.ba / Tel: +387 51 813-165; Faks: +387 51 813-165 Web: <http://www.alorg.ba>



Milorad Dodik, predsednik Republike Srpske

Poštovani investitori i ulagači,

Projekat Agroindustrijske zone predstavlja jedan od najambicioznijih regionalnih privrednih projekata u Republici Srpskoj. Naša očekivanja od ovog projekta su velika i mi se s razlogom nadamo da će ovaj jedinstveni ekonomski projekat početi da daje konkretne ekonomske rezultate: aktiviranje postojećih proizvodnih kapaciteta, otvaranje novih proizvodnih preduzeća, otvaranje novih radnih mesta, poboljšanje tržišne ponude usluga našim potrošačima, podizanje konkurentnosti i raznovrsnosti naše privrede i ukupni rast ekonomije.

Zbog toga, ovaj projekat ima punu podršku svih institucija Republike Srpske, Vlade RS i opština Lijevče polja.

Pozivam vas da, u obostranom interesu, zajedno ulažemo u nove privredne i proizvodne kapacitete, koji će lokalnom stanovništvu doneti novo zapošljavanje, zaposlenima prihode i plate, a poslodavcima novu dobit i zaradu.

Živimo u vremenu u kome svi govore o ekonomskoj krizi. Mi govorimo o šansi za ulaganja.

Neka se Lijevče polje zazeleni novim ulaganjima i investicijama.

Dobro došli!



Legenda

NAMJENA UKUPNIH POVRŠINA :

JEZERO	32.325 m ²	SERVISI, ZANATSTVO, MALI POGONI	54.175 m ²
VELETRŽNICA	66.068 m ²	ZAŠTITNO ZELENILO	172.583 m ²
INDUSTRIJSKI OBJEKTI	104.552 m ²	SKLADIŠTENJE ROBE	20.893 m ²
STOČNA PIJACA	54.714 m ²	JAVNE PARKING POVRŠINE	41.084 m ²
POSLOVNI OBJEKTI	98.441 m ²	REZERVISANE POVRŠINE	130.399 m ²
KOMERCIJALNI OBJEKTI	165.348 m ²	SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE	73.414 m ²
VIŠENAMENSKE HALE	112.404 m ²		



MODULARAN PRISTUP

Prostor je isparcelisan na module od 5.000m². Svaki modul ima pristup kompletnoj infrastrukturi. Investitor može da uzme više takvih modula i da ih po potrebi objedini ili deli.

Lijevče polje

Zahvaljujući klimi, geologiji, pogodnostima navodnjavanja i kvalitetnom zemljištu, prostor Lijevče polja pruža visok potencijal za organizovanje širokog spektra proizvodnje. Zemlja je plodna, a klima umereno kontinentalna. Poljoprivreda je ovde najzastupljenija grana privrede. Ovaj prostor ima snažan potencijal rasta u agro sektoru, kako u podsektorima meso, mleko, voće i povrće, tako i u proizvodnji jagodičastog voća, a takođe u proizvodnji i preradi začinskog i lekovitog bilja.

Poslednjih godina učinjeno je zaista mnogo na povećanju obima poljoprivredne proizvodnje, ali u većini grana još nije dostignut predratni nivo, pogotovu u proizvodnji mesa, koja je bila najveća u Bosni i Hercegovini. Poljoprivredni resursi Lijevče polja i Potkovača još su nedovoljno iskorišćeni.

Lijevče polje predstavlja izvrsnu proizvodnu bazu za inostrana konkurentna tržišta voća, povrća, jagodičastog voća, začinskog, lekovitog i aromatičnog bilja. Osnovna prirodna bogatstva i privredni resursi Lijevče polja su zemljište, šume i vode.





Nenad Kesić, projekt menadžer u Agenciji za lokalni razvoj Gradiška

Kako se i kada rodila ideja o formiranju Agroindustrijske zone Nova Topola? Da li ste projekat bazirali na nekom uzoru iz okruženja ili Evrope?

U razmišljanjima kako pronaći izlaz iz izuzetno teške situacije, u kojoj se nalazi celokupan sektor, a posebno poljoprivredu Lijevča polja i Potkozarja, kao prostora sa najvećim prirodnim i stvorenim resursima za proizvodnju povrća, voća, mesa i mleka, zaposleni u Agenciji za lokalni razvoj Opštine Gradiška, prateći šta se sve dešava po pitanju privrednog razvoja u okruženju i šire, pre nekoliko godina došli su na ideju o poslovnoj zoni na većem prostoru, sa akcentom na resurse, kojima Lijevče polje raspolaže.

Što se tiče samog projekta, moram istaći da smo rešili imovinske odnose na celom prostoru obuhvata, zemljište ima status građevinskog, izrađen je glavni projekat infrastrukture i trenutno smo u fazi obezbeđenja građevinske dozvole, koju očekujemo do polovine januara 2012. godine. Paralelno zatvaramo finansijsku konstrukciju i od ranog proleća očekujemo početak izgradnje infrastrukture. Investitorima želimo da ponudimo uređeno građevinsko zemljište.

U celom toku razrade smo koristili iskustva drugih iz okruženja, u prvom redu iskustva Varaždina, kao lidera u Hrvatskoj, i Indije, sigurno najuspešnije lokalne zajednice u Srbiji. Moram istaći da je osnovni koncept organizacije prostora u zoni postavio tim sa Arhitektonskog fakulteta iz Beograda, na čelu sa profesorom dr Vladanom Đokićem, a regulacioni plan i glavni projekat je izradila kompanija PROJEKT d.o.o Banja Luka.

Koliko je interesovanje investitora iz zemalja okruženja? Koje povoljnosti im nudite na startu?

Na investicionoj konferenciji u Banjoj Luci, u septembru mesecu, predstavili smo projekat pred potencijalnim investitorima i sa reakcijama smo izuzetno zadovoljni.

Posebno smo zainteresovani za eventualnu saradnju sa kompanijama iz Srbije, kako iz oblasti proizvodnje hrane, tako i sa kompanijama koje proizvode inpute za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, jer je ovaj sektor u BiH u potpunosti zavistan od uvoza inputa.

U toku su aktivnosti oko izrade uslova, pod kojim će investitori ulaziti u poslovnu zonu i u toku prvog kvartala 2012. godine ćemo raspisati javni tender za prodaju uređenog građevinskog zemljišta.

Ono što za sada mogu reći je to da investitori, koji imaju projekte iz oblasti proizvodnje, mogu računati na izuzetno stimulative i znatno subvencionisane uslove. Nivo subvencija će zavisi od visine ulaganja, predviđenog broja zaposlenih i tako dalje.

Osim dobre ideje i projekta, za strane investitore je veoma važno i povoljno poslovno okruženje, mislim konkretno na zakone RS koji olakšavaju rad stranim investitorima u Vašoj zemlji. Kako RS stoji na tom planu?

Strateško opredeljenje svih nivoa vlasti u Republici Srpskoj je da se stvori povoljan poslovni ambijent za strane investicije i nekoliko poslednjih godina intenzivno se radi na promeni zakonskih rešenja u oblasti investiranja.

Taj posao se radi u kontinuitetu i već sad se može tvrditi da Republika Srpska zasigurno spada u države sa najpovoljnijim poslovnim ambijentom za investiranje.

Poreska politika u RS spada u najstimulativnije u regionu, a iznosi kod poreza na

ALORG

Agencija za lokalni razvoj Gradiška (ALORG) je osnovna 2004. godine od strane Opštine Gradiška, kao podrška inicijativama ekonomskog razvoja i stvaranja konkurentnog ekonomskog okruženja za poslove u ovoj oblasti. ALORG-ov prioritetni zadatak, u periodu 2005-2012. je vođenje razvojnih projekata finansiranih od strane Opštine, strukturnih fondova na nivou RS/BiH i onih finansiranih od strane EU.



Gde se nalazi?

Agroindustrijska zona Nova Topola se nalazi u Opštini Gradiška, u severnom delu Republike Srpske, u Bosni i Hercegovini. Smeštena je u zoni naseljenog prostora, na neizgrađenom terenu, duž magistralnog puta M-16 Gradiška - Banja Luka, sa obe njegove strane. Prostor se naslanja na postojeći regionalni put M-14.1.1. Čatrnja - Nova Topola - Srbac, koji je priključak na autoput E661 Banja Luka - Okučani, za mesto Nova Topola.

Saobraćajno je dobro povezana sa drugim regionima, a njen položaj u odnosu na glavne velike gradove u regionu i blizina aerodroma Banja Luka i luka na Jadranskom moru omogućava lak i brz transport robe na potencijalna tržišta. Zona je locirana na prostoru geografskog lokaliteta Lijevče polje.

Zona je smeštena blizu reke Save, na granici sa Hrvatskom, pored autoputa E-661 Banja Luka - Gradiška. Banjalučki aerodrom u Mahovljanima nalazi se na oko 12 km od predviđene lokacije zone.

dohodak 10%, porez na dobit 10%, porez na dodatu vrednost 17%, zbirna stopa do prinosa 33% na bruto platu.

Na raspolaganju stranim investitorima stoji u punom kapacitetu Vlada Republike Srpske, sa svojim ministarstvima, a u konkretnom slučaju Agencija za lokalni razvoj Opštine Gradiška.

Agrozona - dobra prilika za investitore!

Gospodine Isailoviću, upoznati ste sa projektom Agrozona Nova Topola u Republici Srpskoj. Koji je Vaš prvi utisak o ovom projektu i zašto je, po Vašem mišljenju, Agrozona Nova Topola dobra destinacija za potencijalne investitore?

Ideja i sam postupak sprovođenja ove strateške investicione odluke Republike Srpske jeste nesvakidašnje dobar primer za sve zemlje u regionu. Naime, do sada su i oni retki investitori prolazili kroz golgotu, kako bi realizovali određene projekte. Najveći „dealbreaker“ svih dosadašnjih investicija u regionu jeste složen i prespor birokratski sistem.

Smatram da je stvorena investiciona mogućnost nesagledivog potencijala. Naime, potencijalni investitori će sa pravne strane gledišta biti lišeni da budu žrtve korupcije tj. lišeni svih birokratskih procedura, svih šaltera, svih ucena.

U ranijim tekstovima sam upravo ukazivao na to da je ključ uspeha reforma pravosuđa, pa sam ukazao da bismo mi, imajući u vidu geostrateški položaj i činjenicu da smo kao narod veoma vredni i obučeni, mogli biti efikasniji od najrazvijenih zemalja u Evropi, kada bismo izmenili Zakon o eksproprijaciji. Navedenim izmenama bilo bi veoma korisno da se predvidi mogućnost da se vrši eksproprijacija zemljišta koje bude proglašeno za industrijsko područje. Nakon toga, imovinsko-pravni odnosi bili bi apsolutno jasni, jer bi država bila vlasnik svih nepokretnosti. Država bi, u tom slučaju, išla korak dalje, budući da bi navedeno područje pre eksproprijacije urbanistički potpuno pripremila (regulacioni planovi, pravila gradnje, parcelacija i sl), a nakon toga i faktički pripremila celokupnu infrastrukturu i



Igor Isailović, advokat

saobraćajne komunikacije i tako pripremljeno zemljište stavila na javna nadmetanja. Štaviše, u eri razvoja javno-privatnog partnerstva, ovakav posao bi mogao biti dodeljen renomiranim kompanijama sa iskustvom u razvoju i pripremi lokacija, što bi zasigurno imalo pozitivan odjek kod stranih investitora.

Ubeđen sam da bi rezultati bili zapanjujući. Visok stepen pravne sigurnosti, kao uslov svih uslova, povećao bi interesovanje velikog broja investitora. Odgovarajući građevinski oblici, površina i opremljenost parcela produbili bi investicionu odluku, tako da bi i cene zemljišta dostigle zavidan nivo, a na posletku bi i najvažnije svetske kompanije i investitori donosili odluke da ulažu u našu zemlju.

Dakle, ovaj projekat jeste jedan od potencijalno najboljih projekata u regionu, upravo zbog toga, kako smo informisani, što su postavljeni idealni pravni preduslovi za razvoj ove agro-industrijske zone.