

Нацрт



ЕЛАБОРАТ
О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЛОКАЦИЈИ
„СЕВЕРНИ БЛОК ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ“ У ПОЖАРЕВЦУ, НА КП БР. 6780/ 71 КО
ПОЖАРЕВАЦ, НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, БЕЗ НАКНАДЕ , МЕŠOVITOM PREDUZEĆU
ZA PROIZVODNJU I PRERADU “BAMBI SUCCESS“ DOO POŽAREVAC

Пожаревац, октобар 2019. године

САДРЖАЈ	
1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
2. ПРОФИЛ ГРАДА.....	14
2.1 Положај и макроекономско окружење.....	14
2.2. Демографска слика	15
2.3 Образовни капацитети.....	16
3. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА.....	18
3.1. Пословно окружење.....	19
3.2. Локални подстицаји привреди	19
3.3. Макроекономско окружење и анализа општих тржишних услова региона у којем послује град Пожаревац.....	19
3.4. Економске карактеристике региона и града Пожареваца.....	23
3.5. Структура индустрије.....	26
3.6. Запосленост	26
3.7. Незапосленост	26
3.8. Регионални утицај.....	27
3.8.1. Свот анализа.....	27
3.9. Стратешки оквир.....	29
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ.....	30
4.1. Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење.....	32
4.2. Подаци из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола.....	39
4.2.1 Графички приказ.....	85
4.3. Процена министарства финансија-пореска управа о тржишној вредности	88
4.4. Подаци о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности владе.....	90
4.5. Подаци о правном лицу стицаоцу права својине.....	90
4.6. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу.....	91
4.7. Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију за испуњење уговорних обавеза.....	91
5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ ТРОШКОВА И ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНЕ КОРИСТИ ОД РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО ИНВЕСТИЦИЈЕ, КАО И АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ СОЦИЈАЛНИХ ЕФЕКТА ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ	92
5.1. Очекивани јавни приходи града Пожареваца у случају уступања земљишта без накнаде.....	93
5.2. Обрачун пореза на доходак грађана из радног односа за период 2020-2024.....	95
6. ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	96
7. ДРУГИ ПОДАЦИ БИТНИ ЗА ОЦЕНУ ОПРАВДАНОСТИ ОВАКВОГ РАСПОЛАГАЊА ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ.....	96
8. ЗАКЉУЧАК	96

1.УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Током марта месеца 2019.године Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca, је упутило Граду Пожаревцу Писмо о намерама, број 011-30-15/19, у коме је описало инвестициони пројекат и изразило интересовање за остварње за потпуно нове фабрике кафе у индустријској зони у Пожаревцу, на катастарској парцели која је потпуно инфраструктурно опремљена. Инвестициони пројекат предвиђа изградњу нове фабрике кафе која би била опремљена најсавременијом опремом, а у истој би се производила различита врста кафа и у различитим паковањима. Такође у истој би се инсталирала комплетна линија за пржење, млевење и паковање кафе најпознатијег немачког произвођача PROBAT, изградња магацинског простора и дистрибутивне мреже.

Дана 21.маја 2019. године Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca, је упутило Граду Пожаревцу измену достављеног Писма о намерама, под бројем 011-30-15/19-1 у коме је навело да је у првобитном Писму о намерама наведена структура улагања при којој намерава да запосли 20 особа. Достављеном изменом Писма о намерама изразило је своју намеру да упосли 22 особа као и да изгради халу површине 1200-1500 метара квадратних. Инвестиција би обухватила изградњу хале, као Greenfield инвестиција на земљишту у новој индустријској зони, инсталирање комплетне линије за пржење, млевење и каковање кафе нове генерације немачког произвођача PROBAT, изградња магацинског простора и дистрибутивне мреже. Производња би задовољавала најстроже еколошке и остале стандарде у производњи хране (HCCP, ISO 22000, ISO 9001, HALAL) а била би сертификована од стране немачке сертификационе куће TUV.

У Писму од намерама од 21. маја 2019.године наведено је да се од локалне самоуправе очекује да предметно земљиште (40ара), добије без накнаде, а да ће уједно конкурисати и за доделу субвенција из Програма локалног економског развоја Града Пожаревца за период од 2018-2020.године, у висини од 50.000 Еура, за изградњу хале, а под мером Привлачење инвеститора.

Такође је достављен и Бизнис план –Пословно-инвестициони пројекат Фабрике кафе, у коме је наведено да је 12. марта 2019.године купљена фабрика кафе Bambi Success у стечају за 475.000 еура, те да ће фирма са већином бивших запослених који су са подручја Града Пожаревца, наставити са радом чиме ће отпочети 1. фаза инвестиције. Домаћи инвеститори су такође лица из те бранше, са дугогодишњим искуством у пословима производње и дистрибуције кафе, а фирмом ће управљати професионални менаџмент.

Надаље, наведено је да се Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca тренутно налази на старој локацији у кругу Концерна Бамби ад на адреси Ђуре Ђаковића бб, Пожаревац а да инвеститор хоће да направи потпуно нову фабрику кафе у новој индустријској зони са најсавременијом опремом и за производњу различитих врста кафе и различитих паковања.

Као почетак инвестиције наведен је период јун-јул 2019. године, а док је као почетак производње наведен период јанура 2020. године. Што се запошљавања тиче, планирано је фазно запошљавање особа са територији Града Пожаревца и то у старту 12 нових радника, док би се у року од 6 до 12 месеци запослило још 10 радника. Поједини радници ће ићи на специјалне обуке у матичке фабрике у Бугарској и Грчкој. Просечна нето зарада у фабрици по постизању пуне упослености производње ће бити преко 50.000,00 динара (35.000,00 динара минимална нето зарада за запослене са ССС, до 118.000,00 динара за запослене са ВСС).

Пројектовани капацитет фабрике 200 тона/месечно пржене, млене и осталих врста напитака на бази espresso и традиционалне кафе. Капацитети фабрике су лако прошириви због флексибилног модуларног организовања технолошког процеса.

Дана 18. јуна 2019.године МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca упутио је Градском већу града Пожаревца захтев број 09-464-20/2019 за давање сагласности на издвајање и формирање грађевинске парцеле у циљу прибављања од Града Пожаревца без накнаде. У предметном захтеву подносилац је навео да се обраћа ради давања сагласности за отуђење парцеле у јавној својини Града Пожаревца која се налази на локацији „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу, која се налази у зони –целина А2, а у оквиру КП бр. 6780/2 КО Пожаревац. Предмет отуђења површина парцеле је 40 ара, а у циљу подизања фабрике кафе,

како је дато у Бизнис плану. У вези предметног захтева изјашњењу Градском већу Града Пожареваца поднео је Одељење за имовинско-правне послове, под бројем 09-464-20/19 од 18.06.2019.године, те је у истом навело да је КП 6780/2 КО Пожаревац, површине од 2ха 11 ари 53 м², у јавној својини Града Пожареваца и да је иста планирана за отуђење у 2019.години по Програму отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожареваца у 2019.години, број 011-06-179/2018-15, донетој на сеници Скупштине града Пожареваца од 26.12.2018.године. Наведена катастарска парцела је у грађевинском подручју Града Пожареваца, у обухвату Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне у Пожаревцу“ („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 5/10) У информацији о локацији број 04-350-308/2019 од 5.06.2019.године Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, дати су услови и правила за изградњу траженог објекта погона пржионице кафе у хали од 1200 м². Наведеном информацијом о локацији назначено је да изградња хале површине од 1200 м² на кп бр. 6780/2 Ко Пожаревац захтева дефинисање будуће грађевинске парцеле и детаљних архитектонску разреду локације израдом урбанистичког пројекта са предлогом пројекта парцелације.

Узимајући у обзир све наведено Град Пожаревац је изразио спремност за пружање подршке реализацији инвестиционог пројекта која подразумева уступање грађевинског земљишта површине 40 ара, без накнаде, за потребе изградње монтажног пословно-производног објекта површине 1.200 м², а складу са достављеним захтевом и Бизнис планом Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ ДОО Пожаревац, те је Градско веће града Пожареваца донело Закључак број 09-06-96/2019-7 од 21. јуна 2019.године, којим се прихвата захтев МР“ BAMBI SUCCESS“ ДОО Пожаревац број 09-464-20/2019 од 18. јуна 2019.године и даје сагласност истом да у име Града Пожареваца, за изградњу погона пржионице кафе-хале површине 1200 м², на кп. бр. 6780/2 Ко Пожареваца, на површини од 40 ари, може ангажовати овлашћене пројектанте за израду урбанистичког пројекта са пројектом парцелације, о свом трошку, а у свему према информацији о локацији број 04-350-308/2019 од 5.06.2019.године.

Сходно свему наведеном извршена је препарцелација, те је формирана нова парцела 6780/71 КО Пожаревац, укупне површине 40 ара. У Изводу из листа непокретности РГЗ Службе за катастар непокретности Пожаревац, број 5450 Ко Пожаревац од 24.09.2019.године, у А – Листу, уписана је као варошке утрине, њива 1.класе, површина 40 ари, градско грађевинско земљиште. У Б листу, као носилац права на земљиште уписан је Град Пожаревац, врста права-својина, облик својине- јавна, обим удела 1/1, у листу Г- нема терета.

Дана 10.октобра 2019.године, МР“ BAMBI SUCCESS“ ДОО Пожаревац је доставило допуну Бизнис плана -Пословно инвестиционог плана фабрике кафе, број 014-30-15/19, у коме је доставило прецизније податке о улагањима које ће бити обухваћено, те је навело да је укупна површина производног погона 1.600 м² и обухвата 1.200 м² производног дела и 400м² административног дела.

У циљу реализације Пословно-инвестициони пројекат Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ ДОО Пожаревац Одељење за локални економски развој, пољопривреду и заштиту животне средине Градске управе Града Пожареваца је приступило изради Елабората о оправданости отуђења градског грађевинског земљишта, на локацији „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу, на кп. бр. 6780/71 КО Пожаревац, непосредном погодбом, без накнаде МР“ BAMBI SUCCESS“ ДОО Пожаревац (у даљем тексту: Елаборат оправданости).

Градско веће Града Пожареваца утврђује нацрт Елабората оправданости, а након спроведеног јавног увида утврђује предлог Елабората оправданости и нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожареваца без обавезе плаћања накнаде и доставља их Скупштини Града на усвајање, односно, потврђивање, након чега их градски јавни правобранилац доставља Влади Републике Србије на даље поступање.

Правни основ за израду Елабората оправданости је у одредбама:

1. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/009, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС и 132/14 и 83/18);
- 2.члану 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којим 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 („Службени гласник РС” број 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18);

3. Уредбе о правилима за доделу државне помоћи („Службени гласник РС“, бр. 13/2010, 100/2011, 91/2012, 37/2013, 97/2013, 119/2014);

4. Стратегије одрживог развоја Града Пожаревца 2017-2022. године („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 132/17);

5. Плана детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне „ у Пожаревцу (“Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10).

Lokalna samouprava, Grad Požarevac

n/r Gradonačelnika g-dina Baneta Spasovića

Predmet: Pismo o namerama

Poštovani,

Ovim putem Vam se obraćamo kao budući investitori na području grada Požarevca sa namerom da ovde napravimo fabriku kafe. Radi se o mešovitom ulaganju stranog partnera i domaćih investitora. Strani investitor je veoma poznat dugogodišnji proizvođač kafe i poseduje 4 fabrike kafe u okruženju (Grčka, Bugarska, Albanija, S. Makedonija) kao i predstavništva u Moskvi i Izmiru. U svom portfoliju poseduje više brendova a uslužno pod private label proizvodi kafu za mnoge trgovinske lance u Evropi poput METRO (Aro brend...). U Bugarskoj se u njihovom vlasništvu nalazi najveća pržionica kafe u jugoistočnoj Evropi, kapaciteta 4.000 kg/sat i u kojoj se mesečno proizvodi 700 tona kafe i ostalih proizvoda na bazi kafe (obim proizvodnje kao Grand kafa u Srbiji) sa preko 150 proizvoda- bar kodova.

Dana 12.03.2019. kupljena je fabrika kafe Bambi Success u stečaju i firma sa većinom bivših zaposlenih nastavlja sa radom i čime je otpočeta 1. faza investicije. Domaci investitori su takođe lica iz te branše i sa dugogodišnjim iskustvom u poslovima proizvodnje i distribucije kafe.

Bambi Success doo se trenutno nalazi na staroj lokaciji u krugu Koncerna Bambi ad na adresi Đure Đakovica bb, Požarevac a investitor hoće da napravi potpuno novu fabriku kafe u novoj industrijskoj zoni sa najsavremenijom opremom i za proizvodnju različitih vrsta kafe, i različitih pakovanja.

Radi se o visoko tehnološki automatizovanoj i inovativnoj proizvodnji koja nije previše radno intenzivna vec je kapitalno ustrojena. Investicija bi obuhvatala kupovinu ili zakup zemljišta (40 ari sa obavezom otkupa), izgradnju hale (1.000 m²), instaliranje kompletne linije za prženje, mlevenje i pakovanje kafe najnovije generacije nemačkog proizvođača PROBAT, izgradnja magacinskog prostora i distributivne mreže. Proizvodnja bi zadovoljavala najstrože ekološke i ostale standarde u proizvodnji hrane (HCCP, ISO 22000, ISO 9001, HALAL) a bila bi sertifikovana od strane nemačke sertifikacione kuće TÜV.

Zainteresovani smo da novu fabriku gradimo u novoj industrijskoj zoni kao Greenfield investiciju i očekujemo da bude potpuno infrastrukturno opremljena (struja, voda, kanalizacija i gas).

Početak investicije je april 2019. godine.

Početak proizvodnje septembar-oktobar 2019. godine.

Република Србија
Град Пожаревац
Од: Градска управа
Број: 091 ЈЗ - 30-15/19
Датум: 26 MAR 2020. год

Broj zaposlenih u startu: 12 (postepeno zapošljavanje u roku od 6 meseci još 6-8)

Projektovani kapacitet fabrike 100 tona/mesečno u 1 smeni

Proizvodni program fabrike:

- mlevena pržena kafa, raznih blendova (mešavina), pržena kafa u zrnju
- espresso kafa, single origin I raznih blendova
- proizvodi na bazi kafe, 3 u 1, 2 u 1, instant kafa (uvoz iz neke od zajedničkih fabrika iz EU)
- kapučino, topla čokolada, sećerići, zamene (stevia)
- kompletan HORECA program za restorane, hotele, kafiće, javne ustanove, firme, evente
- specijalne vrste kafa- bio kafa, dekoferizirana kafa, slim kafa, filter kafa (vakum pakovanja)
- kafa espresso u kapsulama (standardi Nesspresso, Blue Lavazza, Dolce Gusto) I prateći aparati za pripremu takve kafe – od kućne, kancelarijske do profesionalnih verzija
- pods espresso kafa u vrećicama sa 9 ukusa kafe sa pratećim aparatima za pripremu ovakve kafe
- mogućnost uslužne proizvodnje kafe private label za trgovinske lance (Metro, DTL, DIS, Deleze)
- ukupno 35 vrsta proizvoda I pakovanja za početak
- mogućnost izvoza u region, EU, Rusiju I Tursku (bescarinski za poslednje dve)

Ukupna vrednost investicije:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - u zemljište, halu i opremu | do 1.000.000 eura |
| - u obrtna sredstva, marketing | do 1.000.000 eura |

Ukupno: cca. 2.000.000 eura

Poreski aspekt investicije za period od 3 godine od otvaranja

1. 15-20 novozaposlenih sa područja Pozarevca – 8.000.000 din/god doprinosi na zarade što bi u kumulativu iznosilo za 3 godine oko	24.000.000 din
2. porez na imovinu I firmarina oko 200.000 godišnje -	600.000 din
3. Porez na dobit kumulativno za 3 godine	30.000.000 din
4. PDV kumulativno	160.000.000 din
5. Carina I akciza	180.000.000 din
Ukupno za 3 godine	cca. 400.000.000 din

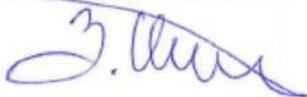
Kumulativni prihod za 3 godine oko 8 mil.eura

Pokušali smo da Vam u najkraćim crtama predstavimo razne aspekte naše investicije a ujedno Vas molimo Vas da nam predstavite Vase mogućnosti kod odobravanja mera za privlačenje investitora kao i visinu istih, uzimajući u obzir opisanu investiciju, a kako bi investior sagledao sve aspekte ulaganja i doneo odluku o pocetku investicije.

U Požarevcu, 19.3.2019.

za Bambi Success doo, Požarevac

Zoran Ivkovic, dipl.ecc

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Z. Ivkovic', written over the printed name.

GRAD POŽAREVAC
GRADONAČELNIK-GRADSKO VEĆE

Град Пожаревац - Градска управа
Одделение за општу управу - Пожаревац

Получено 21.05.19.				
Датум	Орг. јед.	Б р о ј	Прилог	Вредност
		011-30-15		19-1

Predmet: Izmena dostavljenog Pisma o namerama

Poštovani,

Marta meseca kompanija „Bambi Success“ doo Požarevac, podnela je Pismo o namerama u kojem obrazlaže svoju investiciju i vrstu ulaganja. U tom pismu o namerama opisana je struktura ulaganja koja podrazumeva mešovito ulaganje-strani i domaći investitor. Kada govorimo o proizvodnji, radi se o visoko tehnološki automatizovanoj i inovativnoj proizvodnji koja nije previše radno intenzivna već je kapitalno ustrojena. Investicija bi obuhvatala izgradnju hale, kao Greenfield investicija na zemljištu u novoj industrijskoj zoni, instaliranje kompletne linije za prženje, mlevenje i pakovanje kafe novije generacije nemačkog proizvođača PROBAT, izgradnja magacinskog prostora i distributivne mreže. Proizvodnja bi zadovoljavala najstrože ekološke i ostale standarde u proizvodnji hrane (HCCP, ISO 22000, ISO 9001, HALAL) a bila bi sertifikovana od strane nemačke sertifikacione kuće TUV.

Zainteresovani smo da novu fabriku gradimo u novoj industrijskoj zoni kao Greenfield investiciju i očekujemo da bude potpuno infrastrukturno opremljena (struja, voda, kanalizacija i gas).

U prvobitnom Pismu o namerama je navedena struktura ulaganja gde nameravamo da zaposlimo 20 osoba, a ovim putem dostavljamo svoju nameru da uposlimo 22 osobe, kao i da izgradimo halu površine 1.200-1.500 metara kvadratnih.

Od lokalne samouprave očekujemo da predmetno zemljište (40 ari) dobijemo bez naknade a ujedno ćemo konkurisati I za dodelu subvencija po Programu lokalnog ekonomskog razvoja Grada Požarevca za period 2018-2020. u visini od 50.000 eura za izgradnju hale a pod merom-privlacenje investitora.

Detaljna razrada ulaganja opisana je u biznis planu koji dostavljamo u prilogu ovog dopisa.

U nadi da ćemo sarađivati, srdačno Vas pozdravljamo.

U Požarevcu, 21.5.2019. godine

„Bambi Success“ doo

Dure Đakovića bb

12000 Požarevac



Direktor

Aleksandar Milojković

Градско веће Града Пожаревца, у поступку одлучивања по захтеву Мешовитог предузећа за производњу и прераду „Bambi Success“ D.O.O. Požarevac за давање сагласности за издавање и формирање грађевинске парцеле у циљу прибављања од Града Пожаревца без накнаде, са Изјашњењем број 09-464-20/2019 од 18. јуна 2019. године Одељења за имовинско - правне послове Градске управе Града Пожаревца, те на основу члана 82. став 1. тачка 29. Статута Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 10/18 и 12/18 - исправка) и члана 21. став 1. Пословника о раду Градског већа Града Пожаревца („Службени гласник Града Пожаревца“, бр. 1/15, 7/15, 7/16 и 3/17), донело је

ЗАКЉУЧАК

1. ПРИХВАТА СЕ захтев Мешовитог предузећа за производњу и прераду „Bambi Success“ D.O. O. Požarevac за давање сагласности за издавање и формирање грађевинске парцеле од дела катастарске парцеле број 6780/2 К.О. Пожаревац на локацији „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу у циљу прибављања од Града Пожаревца без накнаде, са Изјашњењем број 09-464-20/2019 од 18. јуна 2019. године Одељења за имовинско- правне послове Градске управе Града Пожаревца.

2. ДАЈЕ СЕ САГЛАСНОСТ Мешовитом предузећу за производњу и прераду „Bambi Success“ D.O. O. Požarevac, да у име Града Пожаревца, за изградњу погона пржioniце кафе-хале површине 1200м² на катастарској парцели број 6780/2 К.О. Пожаревац на површини од 40ари, на локацији „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу, може ангажовати овлашћене пројектанте за израду урбанистичког пројекта са пројектом парцелације, о свом трошку, а у свему према информацији о локацији број 04-350-308/2019 од 5. јуна 2019. године Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожаревца

3. Овај закључак ступа на снагу даном доношења.

У Пожаревцу, 21. јуна 2019. године

Број: 09-06-98/2019-7

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

РУКОВОДИЛАЦ
ОДЕЉЕЊА ЗА ПОСЛОВЕ ОРГАНА ГРАДА
И ИНФОРМАЦИОНЕ ТЕХНОЛОГИЈЕ

Небојша Трајковић, дипл. правник

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ ГРАДСКОГ ВЕЋА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Саша Павловић, дипл. инж. електротехнике

Доставити:

- Мешовитом предузећу за производњу и прераду „Bambi Success“ D.O. O. Požarevac, ул. Туре Ђаковића 66 Пожаревац;
- Драгани Живановић, руководиоцу Одељења за имовинско-правне послове и
- Архиви Градске управе Града Пожаревца.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
ПОЖАРЕВАЦ
број : 952-1/2019-4977
датум : 24.09.2019.год.
Дринска 2
12000 Пожаревац
тел/факс : 012/225-482
E-mail:skn.pozarevac@rgz.gov.rs

2121

Град Пожаревац - Градска управа
Одељење за општу управу - Посредник

Примљено: 24 SEP 2019

Орг. јед.	Орг. јед.	Број	Прилог	Чланак
	07	464-9/19-17		

ГРАД ПОЖАРЕВАЦ – ГРАДСКА УПРАВА
- Одељење за имовинско – правне послове-

У вези Вашег захтева за издавање листа непокретности број: 07-464-9/2019-17 од 23.09.2019. године, достављамо Вам лист непокретности за парцелу број 6780/71 у КО Пожаревац.

Прилог : Извод из листа непокретности бр. 5450 КО Пожаревац



Начелник Службе
Предраг Паловић
Предраг Паловић, дипл.геод.инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПОЖАРЕВАЦ
Број : 952-1/2019-4977
Датум : 24.09.2019
Време : 08:51:38

ИЗВОД
из листа непокретности број: 5450
К.О.: ПОЖАРЕВАЦ

Садржај листа непокретности

А лист	сѣрана	1
Б лист	сѣрана	1
В лист - 1 део	сѣрана	нема
В лист - 2 део	сѣрана	нема
Г лист	сѣрана	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

ПРЕДРАГ ПАЛОВИЋ, дипл. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Број парцеле	Број Згр.	Потрес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а m ²	Катастарски приход	Врста земљишта
6760/71		ВАРОШКЕ УТРИНЕ	НИВА 1. класа	40 00	96.04	Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				40 00	96.04	

* Напомена

Из овог извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:51:38 24.09.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Презиме, име, име једног од родитеља, грађевинаштво и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста Грађа	Облик својине	Обим Удела
ГРАД ПОЖАРЕВАЦ, ПОЖАРЕВАЦ, ДРИНСКА 2 (МБ:07162634)	Својина	Јавна	1/1

ж Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:51:38 24.09.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број Посеб. дела	Начин коришћења Посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

ж Напомена:

Обит изводот на трајају биле обухваћени сви подаци листа непокретности.

00:51:38 24.09.2019

2.ПРОФИЛ ГРАДА

2.1.ПОЛОЖАЈ И МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ

Град Пожаревац, налази се у североисточном делу Србије на осамдесетак километара југо- источно од Београда, налази се на 44. степену, 37. минути и 12. секунди северне географске ширине и на 21. степену, 11. минути и 23. секунди источне географске дужине, у седишту плодног Стига, између три реке: Дунава, Велике Мораве и Млаве.

Територија Града Пожареваца простире се на површини од 481 км², у 25 сеоских и 2 градска насеља (Пожаревац и велики енергетски центар Костолац). Град је како привредни и културни, тако и административни центар и седиште Браничевског округа, а територијално се додирује са градом Смедеревом (дужина границе 30км), општинама Велико Градиште (17км), Мало Црниће (17 км), Жабари (4 км) и са општинама Ковин и Бела Црква на северу.

Географски положај, локација и природни фактори, допринели су да територија града Пожареваца буде увек атрактивна за насељавање становништва.

Захваљујући географско-стратешком положају и конфигурацији терена, преко територије града развијала се саобраћајна мрежа, тако да су данас на подручју Града Пожареваца, осим ваздушног, заступљени сви видови саобраћаја.

Друмски саобраћај одвија се на магистралним, регионалним и локалним путевима. Најзначајнији путни правац представља магистрални пут М-24 (веза са ауто-путем Београд-Ниш, од скретања до самог града има око 20 км), и М-25.1 (Пожаревац-Голубац-Кладово). Укупна дужина путева на територији града Пожареваца износи 183 км, од чега се 165 км сврстава у категорију са савременим коловозом. Магистрални путеви чине 48 км, а мрежа локалних путева 64 км савременог коловоза.

Град Пожаревац се налази на веома значајној прузи Београд-Бор-Зајечар, која повезује Тимочку крајину и целу источну Србију са мрежом железничких пруга Републике Србије. Од осталих железничких праваца треба поменути везу са пругом Велика Плана-Смедерево и Пожаревац-Костолац (захваљујући коме је косточачки басен повезан са осталим мрежама железничких пруга у земљи).

Посебан саобраћајни, привредни и економски значај за град Пожаревац има река Дунав која дужином од 13 км, представља природну границу према Војводини, односно јужном Банату. Налазећи се на ушћу Велике Мораве у Дунав, као и на ушћу Млаве у Дунав, град Пожаревац спада у ред малог броја градова и општина са изузетно повољним условима за коришћење водених токова за још веће саобраћајно повезивање са другим деловима Србије.

Ваздушни саобраћај није развијен на територији града Пожареваца, а најближи аеродром је „Никола Тесла“ у Београду, на удаљености од 80 км.

Удаљеност Града од већих градова у окружењу:

Град	Популација	Удаљеност
Београд	2.000.000	82 км
Подгорица	250.000	500 км
Ниш	300.000	195 км
Нови Сад	300.000	165 км
Сарајево	600.000	380 км

Удаљеност Града од најближих прелаза:

Гранични прелаз у Великом Градишту (румунска граница)	35 км
---	-------



Слика 2: Пан европски коридор X

2.2. ДЕМОГРАФСКА СЛИКА

Табела садржи податке о укупном становништву у Браничевском округу:

Регија	Број становника				Пораст или пад становништва 1991-2011		
	1991	2002	2011	Процент пада/ пороаста	Укупно	Просек/год	Годишњи просек на 100 становника
Браничевски	253.492	200.503	166.625	35,6%	86.767	493	49
Миксико Градиште	27.174	20.659	16.610	39,1%	10.564	8	47
Губац	12.513	9.913	7.31	41,4%	5.182	9	2
Бари	19.347	13.034	9.380	51,7%	10.067	8	39
Губица	17.777	14.823	11.737	33,3%	6.040	2	25
Мало Црниће	19.940	13.853	9.458	53,5%	10.482	4	42
Чевево	25.649	18.808	13.516	46,5%	12.133	6	5
Гривац на Млави	46.414	34.511	25.259	45,6%	21.155	7	75
Жаревац	84.678	74.902	53.334	37,0%	31.344	7	46

Табела 2 – Демографска слика Браничевског округа

Извор: Републички завод за статистику

Увидом у податке који говоре о кретању броја становника на подручју Браничевског округа, може се закључити да:

- У периоду између три пописа је дошло до смањења укупног броја ставника за 27,56% на подручју читавог Браничевског округа.
- У Пожаревцу је смањен број становника за 11%.
- У другим општинама дошло је до драстичног смањења нпр. Мало Црниће, Жабари, Кучево, Велико Градиште

Кључне карактеристике демографске слике града Пожаревца:

- По попису из 2011.године у граду Пожаревцу , на површини од 481 км² живи 75.334 становника, тако да је просечна густина насељености 156,6 становника /км²,
- У градском подручју живи 71,3% укупног становништва, а 28,7% у приградском подручју; драстична је разлика у насељености територије града и села, што одсликава однос насељености између најбројније градске месне заједнице Бурјан у којој живи 7700 становника и сеоске месне заједнице Набрђе, која је удаљена од центра града око 9,5 км, у којој живи само 367 становника,
- Од укупног броја становника, 91,3% чини српско становништво. Поред српског становништва на подручју града Пожаревца живе и: Албанци, Бошњаци, Буњевци, Бугари, Власи, Југословени, Мађари, Македонци, Муслимани, Немци, Роми, Румуни, Руси, Русини, Словаци, Словенци, Украјинци, Хрвати и Црногорци,
- Према попису из 2011. године просечна старост становника Пожаревца је била 42,75 година (41,5 мушкарци, 44 жене),
- Стопа наталитета је 9,44,
- Стопа опште смртности има средње вредности 14,89,
- Од укупног броја пунолетно становништво броји 61.093, док је предшколске деце било 14.241,
- Према активности 29.909 лица се убрајају у активно становништво.

2.3 Образовни капацитети



На основу података из пописа становништва из 2011. године 2,39% становништва града Пожаревца нема основно образовања, 60,02% становништва старијег од 15 година има средње, више или високо образовање што је за 1,5% веће учешће у односу на стање у Републици Србији тј. квалификациона структура у делу средњег и вишег образовања је изнад републичког просека.

Становништво преко 15 година старости према образовању

Основно образовање и васпитање траје осам година и остварује се у два образовна циклуса. Први циклус обухвата први до четвртог разреда, а други циклус обухвата пети до осмог разреда. У оквиру основних школа постоји 8 централних школа и 24 издвојена одељења.

Средње образовање одвија се у 7 струковних средњих школа: Медицинска школа, Економско- трговинска школа, Пожаревачка гимназија, Пољопривредна школа са домом ученика „Соња Маринковић“, Политехничка школа, Школа за основно и средње музичко образовање Музичка школа „Стеван Мокрањец“ и Техничка школа са домом ученика „Никола Тесла“ у Костолцу.

Што се тиче **високо-образовних** и истраживачких институција, оне су у Србији централизоване, тако да се истраживачки центри налазе углавном у Београду, док у Пожаревцу постоје две високо – образовне школе: Висока техничка школа струковних студија у Пожаревцу и Факултет за пословне студије – Мегатренд универзитет .

У радној 2018/2019. годину у целодневни боравак деце у Предшколској установи „Љубица Вребалов“ у Пожаревцу уписано је укупно 1734 детета. У припремни предшколски програм четворочасовни програм и кроз целодневни облик рада) за школску 2018/2019 годину уписано је укупно 223 детета.

Укупан број ученика у школској 2018/2019. години, од I до VIII разреда у школама за основно образовање и васпитање на територији града Пожаревца је 5.729

Број ученика у школској 2018/2019. години, од I до VIII разреда у школама за основно образовање и васпитање на територији града Пожаревца

ОСНОВНА ШКОЛА	Број ученика
„Доситеј Обрадовић“	979
„Краљ Александар I“	906
„Вук Караџић“	863
„Свети Сава“	554
„Милош Савић“	270
„Десанка Максимовић“	558
„Свети владика Николај“ Брадарац	430
„Јован Цвијић-Костолац“	1179
У К У П Н О :	5.729

Што се тиче самог броја уписаних ученика, у школској 2018/2019. години у школама за средње образовање и васпитање од 3.680 укупног броја средњошколаца, 997 ученика уписано је у први разред изабране средње школе III или IV степена стручне спреме на територији Града Пожаревца. Број уписаних ученика са III степеном стручне спреме у овој школској години је 344, док је 653 уписаних ученика са IV степеном стручне спреме у овој школској години.

Броја уписаних ученика, у школској 2018/2019. години у школама за средње образовање и васпитање на територији града Пожаревца

школска 2018/2019.	
СРЕДЊЕ ШКОЛЕ	Број ученика
Пожаревачка гимназија	720
Економска школа	778
Медицинска школа	485
Пољопривредна школа	386
Музичка школа	78
Политехничка школа	482
Техничка школа-Костолац	751
УКУПНО :	3.680

У циљу усклађивања образовног система са тражњом и захтевима тржишта, Министарство просвете, науке и технолошког развоја, односно филијале Министарства, у сарадњи са регионалним привредним коморама, филијалом Националне службе за запошљавање и образовним установама, врши анализу тржишта и настоји да образовне профиле системски прилагоди тим потребама.

Систем дуалног модела образовања је један од начина да постојећи образовни профили задовоље потребе послодаваца и да се смањи незапосленост међу младима, као једној од угрожених категорија.

У Граду Пожаревцу се овај систем успешно примењује у три средње школе и за сада је показао одличне резултате. Увођење нових профила у школама је сложен процес усклађивања процедура, захтева, радне снаге, али је то свакако реална потреба, јер потражња тржишта то диктира.

Укупан број студената који студирају у Високој техничкој школа струковних студија Пожаревац је 567. На првој години студија је укупно 204 студената, на другој 103 студената, док трећу годину студија похађа 258 студената.

3. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

Функционисање привреде Републике Србије је усклађено са Стратегијом и политиком развоја индустрије Републике Србије од 2011. до 2020 . године . Стратегија одрживог развоја Града Пожаревца 2017-2022. године , је најважнији стратешки документ Града на основу кога се планира развој . Град Пожаревац свакако представља географску област која је веома интересантна за стране и домаће инвеститоре и то из више разлога. Пре свега, има све предности које пружа погранична регија. Као такав, он представља погодно тло за развој свих елемената који упућују на међународну сарадњу , што посебно добија на значају ако се узме у обзир да је Румунија чланица Европске уније. Такође Град Пожаревац има индустријску зону чије капацитете треба учврстити, надовезивањем на већ постојеће капацитете Greenfield и Brownfield, што ће довести до повећања број нових радних места , што ће директно утицати на смањење незапослености. Смањење броја незапослених има своју двоструку природу: оно је истовремено и једна од првих директних последица успостављања индустријске зоне, а и као критеријум одрживости крајњи циљ.

3.1. ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ

Град Пожаревац је од 2019. године носилац регионалног BFC SEE сертификата о повољном пословном окружењу, чиме је потврђена примена међународно признатих стандарда рада, ефикасне и транспарентне локалне администрације. Сходно томе створени су услови за пословну климу и већу заинтересованост инвеститора за улагања у Град Пожаревац а тиме и Републику Србију.



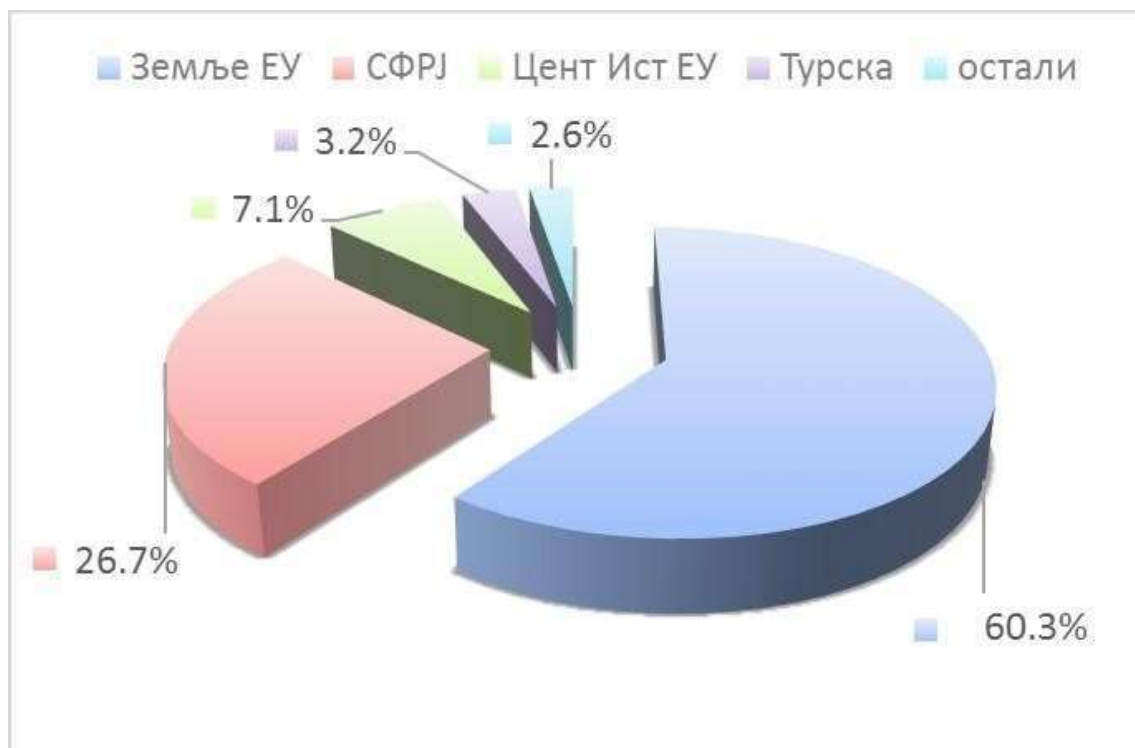
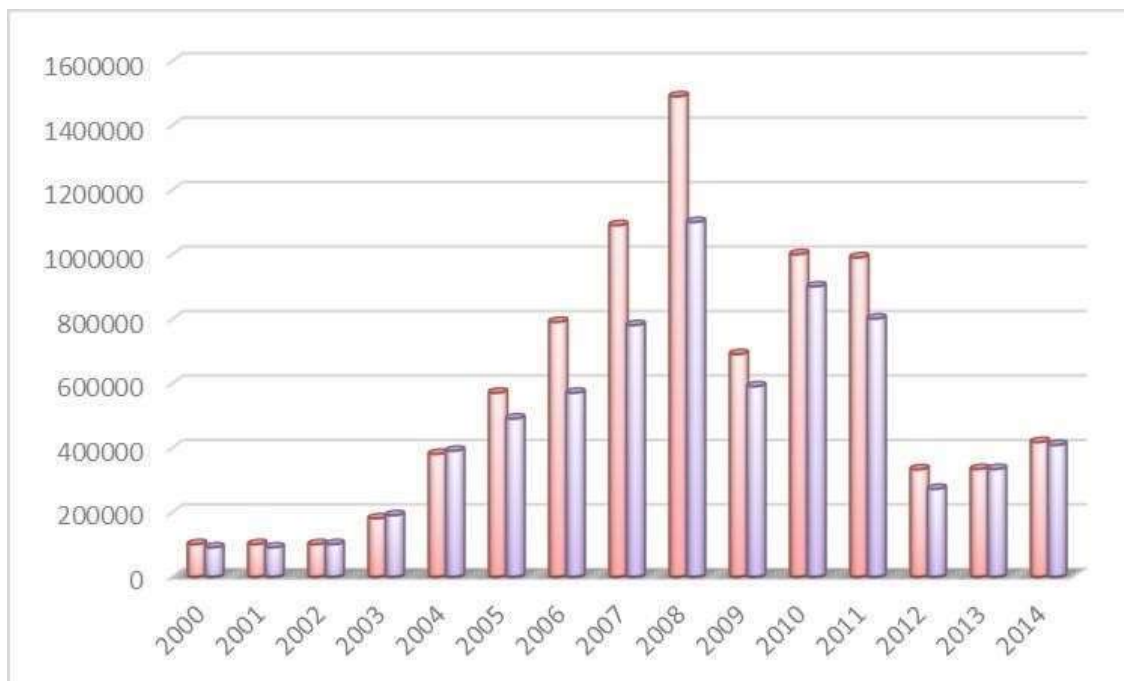
3.2 ЛОКАЛНИ ПОДСТИЦАЈИ ПРИВРЕДИ

Ради стварања услова за оснивање нових предузећа, проширење услова/капацитета за нова предузећа, отварање нових радних места и стварање нових производа на својој територији, Град Пожаревац је у 2018. години донео Програм локалног економског развоја Града Пожареваца за период 2018. -2020. година („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 4/18), док се на годишњем нивоу доноси одлука о условима и начину реализације истог. Град Пожаревац је наведеним Програмом, поред мере привлачење инвеститора и подстицање конкурентности, као мера подршке привредним активностима на територији Града Пожареваца предвидео и меру подстицање запошљавања која се искључиво реализује кроз локални акциони план запошљавања који Град доноси на годишњем нивоу.

3.3. МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ И АНАЛИЗА ОПШТИХ ТРЖИШНИХ УСЛОВА РЕГИОНА У КОЈЕМ ПОСЛУЈЕ ГРАД ПОЖАРЕВАЦ

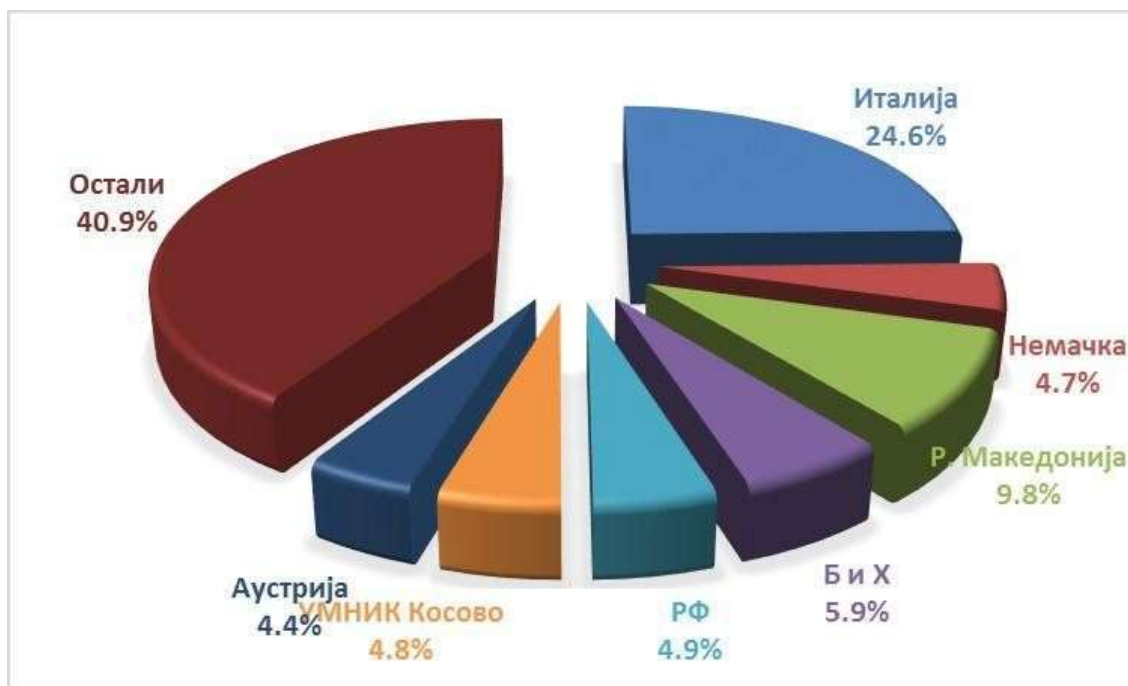
На макроекономском нивоу , последњих деценија, највидљивији позитивни резултати остварени су у области монетарне политике , односно у обарању стопе инфлације и одржавању релативно стабилног курса динара .Статистика показује , такође раст бруто друштвеног производа , мада постоје индиције о паду индустријске производње .Обим спољнотрговинске размене такође је повећан , али раст извоза заостаје за увозом условљавајући тако видљивост постојања спољнотрговинског дефицита. Неспоран је раст зарада и куповне моћи становништва у односу на период од пре деценију ипо, али је и даље висока стопа незапослености , раст трошкова живота и високе стопе сиромаштва, поготово у појединим категоријама друштвених група.

Привреда Региона је у 2014. години остварила укупан извоз у износу од 426,4 милиона долара а увоз у износу од 417,05 милиона долара, тако да је остварен суфицит у спољнотрговинској размени у износу од 9,35 милиона долара.

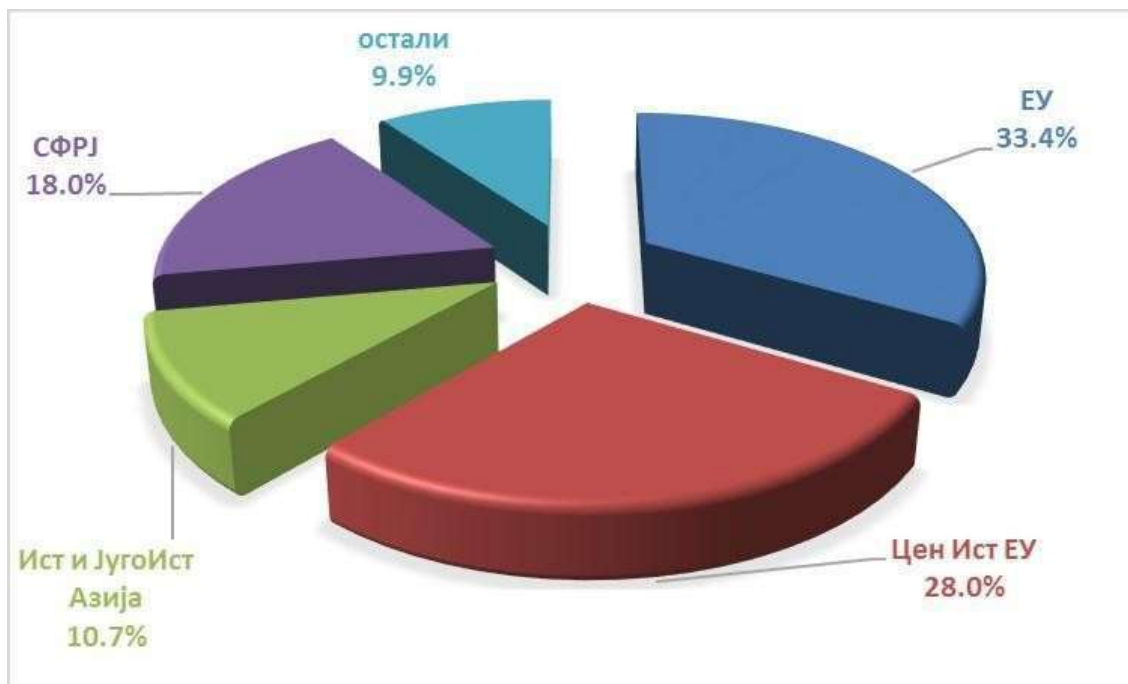


Извоз Региона усмерен је највећим делом у земље ЕУ (257,3 милион долара), затим у Републике бивше СФРЈ (114 милиона долара), у земље у транзицији Централне и Источне Европе (30,4 милиона долара), остале развијене земље - Турска (13,6 милиона долара) и остале земље (11,1 милион долара).

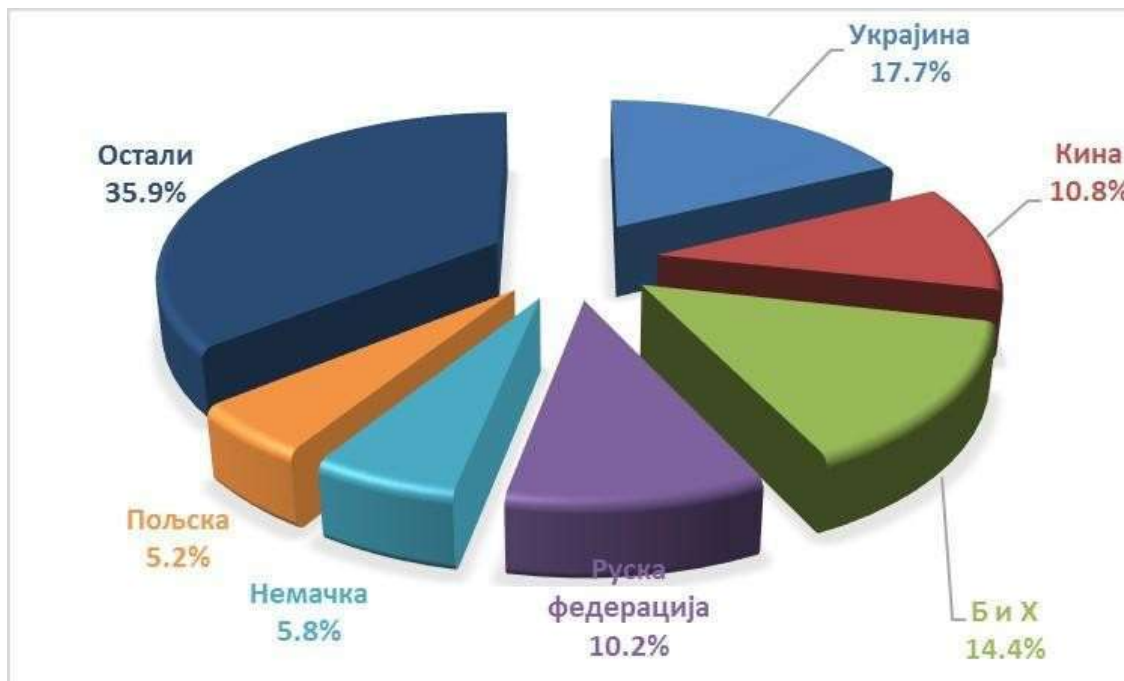
Структура извоза Региона по земљама



У току 2014. године највећи извоз је остварен у Италију, (113,7 милиона долара), тржиште Републике Македоније (45,4 милиона долара), тржиште Босне и Херцеговине (27,3 милиона долара), на тржиште Немачке (21,5 милиона долара), РФ (22,4 милиона долара), УНМИК Косово (22,3 милиона долара), тржиште Аустрије (20,2 милиона долара) и остале земље (188,95 милиона долара).



У укупном увозу региона током 2014. године на земље ЕУ се односило (139,3 милиона долара), на земље у транзицији Централне и источне Европе (116,9 милиона долара), на земље у транзицији Источне и Југоисточне Азије (44,8 милиона долара), Републике бивше СФРЈ (74,9 милиона долара) и остале земље (41,15 милиона долара).



У 2014. години највећи увоз посматрано по земљама из којих смо увозили је остварен из Украјине, (73,8 милиона долара), Босна и Херцеговина (60,2 милиона долара), Кина (44,9 милиона долара), Руска Федерација (42,7 милиона долара), Немачка (24,3 милиона долара), Пољска (21,5 милиона долара) и остале земље (149,65 милиона долара).

Домаће тржиште није претерано велико, а куповна моћ становништва је, прилично ниска. Конкуренција је услед либерализованог спољнотрговинског режима у складу са регионалним и светским трендовима све присутнија и то у свим робним и ценовним групама, а извоз још увек не представља реалну алтернативу за највећи број предузећа. Сива економија је нелојална конкуренција за предузећа која се придржавају закона и законских одредби, и самим тим, морају да сnose трошкове поштовања закона и плаћања пореза. Сива економија доприноси смањењу општег нивоа поштовања закона и плаћања пореза. Различити појавни облици сиве економије јављају се у Србији који подразумевају разне видове утаје пореза кроз непријављен приход, непријављен увоз или извоз, обављање непријављених послова у регистрованим компанијама, непријављени радници у регистрованим предузећима итд...Високом степену сиве економије свакако доприноси и широко прећутно друштвено прихватање оваквог понашања, као и његово селективно санкционисање.

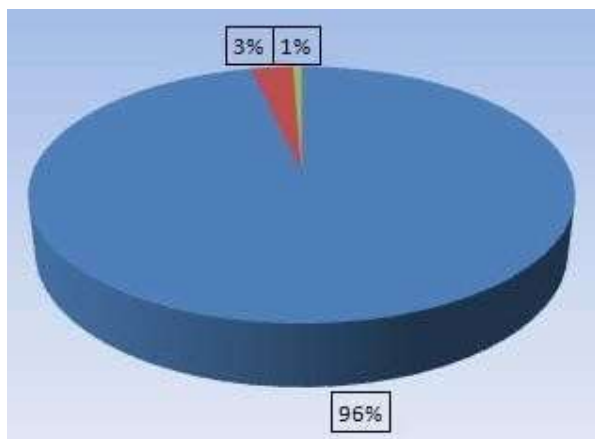
3.4.ЕКОНОМСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ РЕГИОНА И ГРАДА ПОЖАРЕВЦА

Подручје које покрива Регионална привредна комора Пожаревац (Браничевски и Подунавски округ) обухвата територију:

- 9 општина: Велика Плана, Велико Градиште, Голубац, Жабари, Жагубица, Кучево, Мало Црниће, Петровац, Смедеревска Паланка и Градска општина Костолац

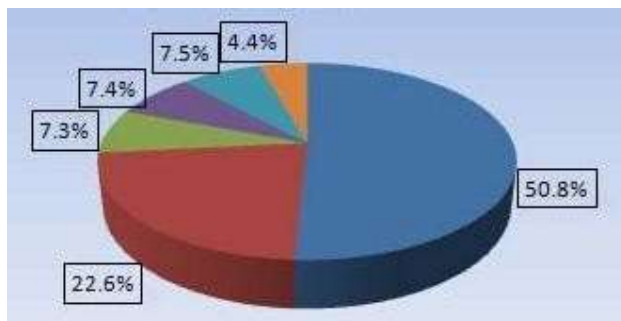
- и 2 града: Пожаревац и Смедерево

Привреду региона чини 2.333 активна предузећа, од чега се на мала предузећа односи 2.249, на средња 70 и на велика 14.



велика , средња, мала

Посматрано по врсти делатности највећи број предузећа се односи на трговину (1.186 или 50,8%), а затим на прерађивачку индустрију (528 или 22,6%), пољопривреду и шумарство (172 или 7,3%), грађевинарство (173 или 7,4%), саобраћај, складиштење и везе (175 или 7,5%) и на остало (99 или 4,4%).



Привреда региона запошљава укупно 34.979 радника.

На подручју Браничевског и Подунавског округа има укупно 10.500 самосталних радњи.

Укупна површина подручја износи 5.113 km² што чини 5,7% укупне површине Републике Србије.



На овом подручју живи око 410.793 становника (у 247 насеља), што представља 5,4% укупног становништва Републике Србије.

Географски положај овог подручја, његова отвореност и добра саобраћајна повезаност друмским, железничким и речним путевима са другим крајевима Србије, као и непосредно наслањање на београдско подручје пружају значајне предности за његов развој.

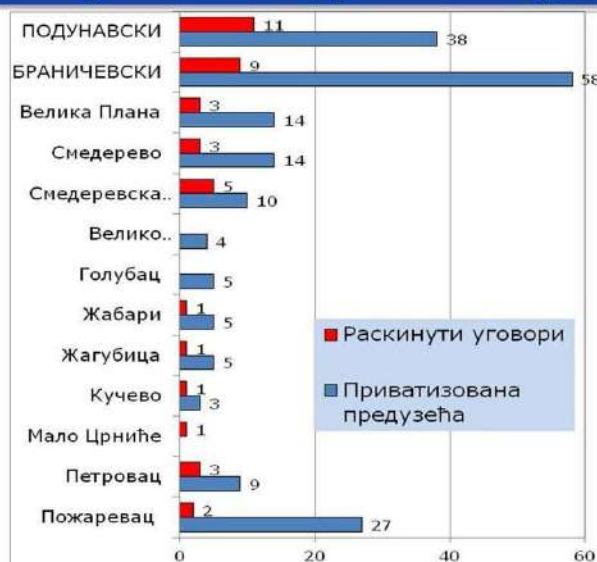
Равничарско земљиште до 500 метара надморске висине захвата највећи део (68%) територије овог подручја. То је углавном пољопривредно земљиште доброг квалитета. Брдско-планинско подручје захвата источне делове региона, односно територије општина: Голубац, Кучево и Жагубица.

Под шумским покривачем је око 117.756 ха. По обиљу воде, овај се регион сматра најбогатијим у Србији. Ово обиље чине велики површински токови река Велике Мораве, Дунава, Млаве и Пека.

ПРИВАТИЗАЦИЈА 2001-2014

	Приватизовано	Поништено	Неприватизовано	Стечај
ПОДУНАВСКИ	38	11	12	33
БРАНИЧЕВСКИ	58	9	15	23

- Страним купцима продато 9 предузећа у којима ради 3.119 радника
- Нето-ефекат 29 мил ЕУР (Подунавска) и 30 мил ЕУР (Браничевска)
- У реструктурирању је 5 предузећа са око 1.000 запослених (Желвоз Смедерево 909 радника)
- АП именовала за стечајног управника у 33 са друштвеним капиталом (Подунавска област) и у 23 предузећа (Браничевска)



Значајно опадање економске активности у свету , имало је велики утицај и на привреду Републике Србије и нарочито на тржишту рада. Упркос благом економском расту у првом кварталу 2010.године, стопа запослености бележи константан пад од 41,2% у 2009. години, 37,9% у 2010.години, а у новембру 2011.године на нивоу од 35,3%.

Деведесете године су биле године економског пропадања привреде што се одражава падом производње, високом инфлацијом, опадањем акумулативне и репродуктивне способности привреде, погоршавању односа у расподели, пословање све већег броја организација са губицима, заостајање у техничко-технолошком развоју.

Од 2000.год. десиле су се значајне промене у вођењу економске политике на нивоу Републике, антиинфлаторни програм, приватизација као могућност да предузећа дођу до додатног капитала и прилива иностраног капитала за оживљавање инвестиционе активности и модернизацију привреде и стварање услова за стабилнији развој.

Град Пожаревац спада међу развијена подручја у Србији и има релативно добро развијену привредну структуру, која је више структурна.

Доминантне привредне гране су: енергетика, рударство и прехранбена индустрија.

На подручју града Пожареваца , према званичним подацима Агенције за привредне регистре , на дан 09.09.2013. године, регистровано је 684 привредних друштава, 2134 предузетника, 229 удружења и 118 спортских удружења и савеза.

3.5. СТРУКТУРА ИНДУСТРИЈЕ

Индустрија је заступљена са разноврсном производњом: прехранбена индустрија, енергетика, металска индустрија, индустрија грађевинског материјала, текстилна индустрија, производња пића, сточне хране, графичка индустрија и сл.

Индустрија запошљава око 66% укупно запослених у привреди. У области индустрије регистровано је 93 предузећа која послују у 36 привредних грана.

Највећи индустријски капацитети у области енергетике су: ПД “Термоелектране и Копови” Костолац, ПД „Центар” Крагујевац.

У оквиру прехранбене индустрије највећа и најуспешнија предузећа су: концерн “Бамби-Банат”, Имлек АД пословна јединица Пожаревац, “ Унион МЗ”.

3.6. ЗАПОСЛЕНОСТ

Привредну структуру на подручју Града Пожареваца карактерише доминација рударско – енергетског комплекса и пољопривреде, уз релативно развијене делатности терцијарног сектора. Потенцијале привредног развоја на подручју Града Пожареваца, поред природних ресурса и резерви угља (пре свега лигнита), нафте и гаса, као и налазишта глине и кварцног песка, шљунка и песка дуж токова реке Велике Мораве и Дунава представљају и велике могућности развоја пољопривреде и прерађивачке прехранбене индустрије, имајући у виду добре геолошке и друге природне услове за постизање конкурентности у готово свим гранама пољопривредне производње.

Према званичним подацима Агенције за привредне регистре број активних привредних субјеката је следећи:

- 3.044 регистрованих привредних субјеката,
- 2.326 предузетника,
- 718 привредних друштава.

3.7. НЕЗАПОСЛЕНОСТ

Узимајући у обзир два различита показатеља и то: лица која траже запослење односно сва евидентирана незапослена лица без обзира на њихову спремност за тражење посла и активна незапослена лица која су одмах спремна за рад, на територији Града Пожареваца је број евидентираних незапослених лица која траже запослење у 2017. години био мањи у односу на претходну годину, те да је у 2018. години овај број износио 3.283. Број активних незапослених лица од 2016. до 2018. године бележи континуиран пад (4.356-2.706). Учешће привремено спречених за рад у посматраном периоду расте у односу на број лица која траже запослење.

3.8.РЕГИОНАЛНИ УТИЦАЈ

Могуће институције за сарадњу: општине, агенција за регионални развој, остале индустријске зоне из ближих округа , логистички центри, интермодални паркови , прекогранична сарадња.

Проширена Индустријска зона Пожаревац ће имати ту предност да буде окружена густом мрежом подржавајућих институција. Пре свега, општине и градови у округу, па и у региону представљају вредне потенцијалне партнере. Многи од ових општина и градова, а свакако предњачи Смедерево , су увелико у процесу успостављања и функционисања како индустријских зона тако и индустријских паркова. У овом контексту они нису само конкуретни Пожаревцу , већ и вредни партнери у промовисању предности целе регије. Град Пожаревац има дугу традицију успешне братске сарадње са градовима из Румуније , те се може очекивати да се та чињеница може позитивно одразити на функционисање Индустријске зоне.

Следи кратак преглед најзначајнијих институција у погледу сарадње,а које су формиране од 2006. године када је усвојен Закон о слободним зонама, који регулише рад индустријских зона и слободних зона :

Смедерево- индустријска зона и слободна зона

Свилајнац- индустријска зона и слободна зона

Крушевац - индустријска зона

Крагујевац- индустријска зона

Лапово – индустријска зона

А од агенција то је Регионална развојна агенција Браничево Подунавље

3.8.1. SWOT анализа

Снаге	Слабости
1. Гео стратешки положај, близина ЕУ и максимално коришћење свих коридора као осовина развоја града и његовог укључивања у глобалне економске токове	1. Незавршена приватизација и реструктурирање
2. Присуство образовних структура , предузетника и фирми	2. неадекватна законска уређеност заштите и унапређења животне средине
3. Људски капацитети , расположива радна снага	3. Неразвијена тржишна инфраструктура за регулацију привреде и привредног развоја према стандардима ЕУ
4. Велико учешће малог бизниса, малих и средњих предузећа у привредној структури	4.Неизграђеност система за пречишћавање вода и ваздуха
5. Специфични туристички капацитети – истраживање термалних вода	5.Неразвијена инфраструктура за комбиновани транспорт (због неорганизованости за прихват терета од врата до врата
6. Развијена међурегионална и локална инфраструктура	6. Застарела и ван функције железничка мрежа
6. Коришћење гаса и топловода	7. Недостатак складишног простора (

7. Близина Коридора X и коридора VII 8. Проширење зоне за цца 23 ха 9. Индустијска и предузетничка традиција 10. Развијена телекомуникација	хладњаче) 8. Недостатак финансијских средстава за нове пројекте и идеје 9. Непостојање савремених логистичких центара
Шансе	Претње
1. Добар географски положај, близина коридора и ауто пут и Дунав 2. Могућности које произилазе након успостављања ове зоне јесте изградња ауто пута ка Источној Србији 3. Финансијске и извозне могућности ка ЕУ , након приступања ,а и са краком ка Русији 4. Могућност за побољшање конкурентности и повећање финансијских ресурса које настају као последица приватизације 5. Већа сарадња са Румунијом и искоришћење комплементарности производних структура и спољно економских токова 6. Већа сарадња са ЕУ институцијама и подстицање привредног развоја 7. Извозна оријентација комплекса за производњу робе широке потрошње са нагласком на транснационализацију пословања малих и средњих предузећа 8. Законска регулатива која омогућава успостављање индустријских зона 9. Изградња привредне луке у ТЕ КО Костолац	1. Нестабилна политичка ситуација 2. Непотписан Споразум о приступању 3. Спорост државе 4. Велика конкуренција у погледу цена/квалитет 5. Сложена етничка структура 6. Одлив младих високообразованих и предузетнички оријентисаних кадрова у иностранство , непроизводне делатности и финансијски сектор 7. Нејасни развојни циљеви приватизације 8. Успорени реформски процеси и реструктурирање друштва и привреде Србије 9. Висока стопа незапослености 10. Доминација интереса дистрибутивно оријентисаних коалиција и великих система

Проширена инфраструктурно опремљена Индустијска зона у граду Пожаревцу нуди:

- Растуће тржишно учешће
- Супериорност у пружању посебних услуга
- Вертикалне интеграције
- Атрактивне гране
- Без улагања у инфраструктуру
- Стабилно окружење
- Јака конкурентност
- Висок квалитет производа и услуга
- Високу стопу рентабилности
- Висока искоришћеност капацитета

3.9.СТРАТЕШКИ ОКВИР

Правни основ за израду Елабората оправданости :

1. Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10– одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС , 132/14 и 83/18),
2. Члан 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којим 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” број 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18),
3. Уредба о правилима за доделу државне помоћи („Службени гласник РС“, бр. 13/10, 100/11, 91/12, 37/13, 97/13, 119/14),
4. Стратегија одрживог развоја Града Пожаревца 2017-2022. године („Службени гласник Града Пожаревца, бр. 132/17) је највиши стратешки план развоја Града који даје смернице и дефинише активности за будући период развоја Стратегија одрживог развоја Града Пожаревца 2017-2022. године је урађена је за целокупну територију на којој се простире и укључује 2 градска насеља (Пожаревац и Костолац) и 25 сеоских насеља. Ова Стратегија је фокусирана на одрживи друштвено-економски процес кроз хармонизовано унапређење три основна сегмента развоја: 1. Привредног развоја, 2. Друштвеног развоја и 3. Инфраструктуре и заштите и унапређења животне средине. Визија Стратегије кога гласи: „Пожаревац, мој Град - савремени регионални центар источне Србије, са развијеном привредом, културом и инфраструктуром, еколошки чист, отворен за сарадњу“. Мисија Стратегије је да Град Пожаревац постане амбијент привлачан за инвестиције, улагање у образовање, очување и развој ресурса, а да отвореношћу , одговорношћу и савесним деловањем, постане регионални центар источне Србије. У остварењу мисије поштоваће се кључне вредности: Изврсност, Иновативност, Поштовање, Интегритет, Отвореност, Толерантност и Искреност.

Акционим планом Стратегије одрживог развоја Града Пожаревца 2017-2022. године утврђени су стратешки циљеви и то :

- 1) Приоритетна области: Инфраструктуре и заштите и унапређења животне средине, са стратешким циљевима : Квалитетан и континуиран развој инфраструктуре и специфичаним циљевима: Унапређење урбанистичко планске документације на локалном и међуопштинском нивоу, Повећање мобилности грађана и повезаност Пожаревца са регионом, Унапређење и развој инфраструктурних капацитета у циљу побољшања квалитета живота и рада на територији Града Пожаревца, Повећање регионалног повезивања и међуопштинске сарадње у области инфраструктуре.
- 2) Приоритетна област: Развој привреде, са Првим стратешким циљем : Креирање услова за бржи економски развој града и стварање позитивне пословне климе и специфичним циљевима; Унапређење локалних политика за подстицање економског развоја, Унапређење индустријско-привредне послове инфраструктуре, Други стратешки циљ је Развој конкурентне и извозно оријентисане привреде, са

специфичним циљевима. Повећање директних инвестиција на територији Града Пожаревца, Повећање броја предузетника и иновативних и изборно оријентисаних предузећа, Трећи стратешки циљ је Унапређење конкурентности пољопривредне производње, са специфичним циљевима Унапређење аграрне инфраструктуре и система одбране од елементарних непогода, интензивирање и диверзификација примарне пољопривредне производње, успешнија финализација пољопривредних производа, подстицање руралног развоја на територији града Пожаревца, четврти стратешки циљ је Стимулисање туристичког развоја, а са специфичним циљевима: унапређење туристичке инфраструктуре, Повећање обима туристичког промета а и туристичке потрошње,

- 3) Приоритетна област Друштво ,Први стратешки циљ је унапређење система социјалне заштите грађана и грађанки града Пожаревца, а са специфичним циљевима: Развој услуга интервенција социјалних служби стално доступних грађана, Развој услуга у заједници које производи позитивне промене, омогућавају савладавање ризика и предупредују даљи развој проблема и стања који нарушавају квалитет живота корисника. Други стратешки циљ је Повећање нивоа социјалне заштите посебно осетљивих друштвених група унапређењем постојећих и увођењем иновативних облика социјалне заштите, са специфичним циљевима: Унапређење положаја и превенцији и спречавање дискриминације особа са инвалидитетом, Унапређење нивоа социјалне заштите избеглих и интерно расељених лица, Унапређење квалитета социјалне заштите и положаја ромске популације, Трећи стратешки циљ. Побољшање квалитета здравствене заштите грађана и грађанки града Пожаревца, Повећање доступности и унапређење система фармацеутске и примарне здравствене заштите, Четврти Унапређење квалитета образовања грађана и грађанки града Пожаревца, специфични циљ- Унапређење система предшколског , основног , средњег и високог образовања кроз стварање услова за ефикаснију и квалитетнији рад образовних установа. Пети стратешки циљ Унапређење развоја спорта и услова за бављење спортом грађана и грађанки града Пожаревца, са специфичним циљевима. Повећање броја и доступности спортских садржаја, Изградња нових и реконструкција постојећих објеката , шести стратешки циљ Побољшање културног имиџа града , са специфичним циљевима: Повећање културних садржаја и повећање учешћа грађана и културном животу, Унапређење просторних и техничких капацитета у инструкцијама културе.

5. Плану детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне „ у Пожаревцу (“Службени гласник града Пожаревца“ бр. 5/10).

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ

Поступак, услови и начин отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде утврђени су одредбама 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“ („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

Отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде према члану 7. став 1. тачка 1. ове Уредбе може се спровести под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом на основу кога се могу

издати локацијски услови и грађевинска дозвола за објекат у функцији реализације пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Члан 9. став 3. ове Уредбе утврђује да јединице локалне самоуправе које на својој територији имају више од 100.000 становника, могу отуђити грађевинско земљиште у индустријским зонама по цени која је мања од тржишне или без накнаде за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1.

Члан 9. став 4. ове Уредбе утврђује да је стипцалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана дужан да у периоду имплементације инвестиционог пројекта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Члан 10. ове Уредбе утврђује да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1. ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције.

Члан 12. ове Уредбе утврђује да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1. ове уредбе ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење;
- 2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;
- 3) процену Министарства финансија – пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;
- 4) податке о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе;
- 5) податке о правном, односно физичком субјекту – стипцоу права својине на предметном грађевинском земљишту;
- 6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу;
- 7) обавезу стипцоа права својине да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;
- 8) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;
- 9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

10) друге податке битне за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености и јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Прописани подаци и документа, као и анализе и прегледи које Елаборат о оправданости треба да садржи дати су у наставку у оквиру овог одељка од 4.1. до 4.7, док су економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката, као и преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције, дате као посебни одељци Елабората.

4.1. ПОПИС И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОЈУ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ОТУЂЕЊЕ

Предмет Елабората оправданости, за коју се предлаже отуђење у циљу подизања фабрике кафе је градско грађевинско земљиште, на кп. бр. 6780/71 КО Пожаревац КО Пожаревац, у јавној својини Града Пожаревца, а која се налази на локацији „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу, уписана у Лист непокретности број 5450 К.О. Пожаревац, укупне површине 40 ари.



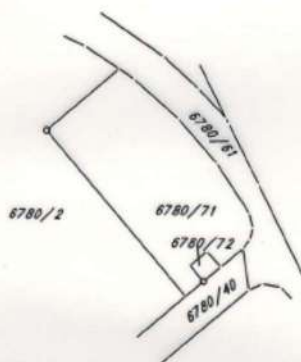
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Пожаревац
Пожаревац Дринска 2
Број 953-1/2019-637

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Пожаревац

Катастарска парцела бр. 6780/71

Размера штампе 1: 2500



Напомена:
Датум и време издавања:
04.10.2019 10:00
Недељковић Милан



Овлашћено лице:

М.П. Недељковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
ПОЖАРЕВАЦ
број : 952-1/2019-4977
датум : 24.09.2019.год.
Дринска 2
12000 Пожаревац
тел/факс : 012/225-482
E-mail:skn.pozarevac@rgz.gov.rs

21210

Град Пожаревац - Градска управа
Одељење за општу управу - Пожаревац

Прийемио: 24 SEP 2019

Орг.	Орг. јед.	Број	Прилог	Чланак
	07	464-9/19-17		

ГРАД ПОЖАРЕВАЦ – ГРАДСКА УПРАВА
- Одељење за имовинско – правне послове -

У вези Вашег захтева за издавање листа непокретности број: 07-464-9/2019-17 од 23.09.2019. године, достављамо Вам лист непокретности за парцелу број 6780/71 у КО Пожаревац.

Прилог : Извод из листа непокретности бр. 5450 КО Пожаревац


Начелник Службе
Предраг Паловић, дипл.геод.инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПОЖАРЕВАЦ
Број : 952-1/2019-4977
Датум : 24.09.2019
Време : 08:51:38

ИЗВОД
из лисџа непокретности број: 5450
К.О. : ПОЖАРЕВАЦ

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

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

ПРЕДРАГ ПАТОВИЋ, дипл. геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Број парцела	Број Згр.	Потрес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
6780/71		ВАРОШКЕ УТРИНЕ	ИМВА 1. класа	40.00	96.04	Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	40.00	96.04	

* Напомена

Из овог извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:51:38 24.09.2019

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Презиме, име, или једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД ПОЖАРЕВАЦ, ПОЖАРЕВАЦ, ДРИНСКА 2 (МБ:07162634)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

00:51:38 24.09.2019

Г ЛИСТ - Подаци о шерејма и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5450

Катастарска општина: ПОЖАРЕВАЦ

Број парцела	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шерејма односно ограничења Врста шерејма, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереј односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:51:30 24.09.2019

4.2.ПОДАЦИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ МОЖЕ ИЗДАТИ ЛОКАЦИЈСКА И ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

У Информацији о локацији број 04-350-308/2019 од 5.06.2019.године Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, је навело да је плански основ План детаљне регулације „Северни блок индустријске зоне „ у Пожаревцу (“Службени гласник града Пожареваца“ бр. 5/10).

„Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу, налази се у зони –целина А2, а у оквиру КП бр. 6780/КО Пожаревац а у оквиру КП бр. 6780/КО Пожареваца. Зона –целине А2 , површине 3ха 04а 19 м 2-петежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена специјализоване производње, пратећа услужно комерцијалне делатности. Дати су услови и правила за изградњу траженог објекта погона пржионице кафе у хали од 1200 м². Наведеном информацијом о локацији назначено је да изградња хале површине од 1200 м² на кп бр. 6780/2 Ко Пожаревац захтева дефинисање будуће грађевинске парцеле и детаљну архитектонску разраду локације израдом урбанистичког пројекта са предлогом пројекта парцелације.

Сходно свему наведеном извршена је препарцелација, те је формирана нова парцела 6780/71 КО Пожаревац, укупне површине 40 ара. У Изводу из листа непокретности РГЗ Службе за катастар непокретности Пожаревац, број 5450 КО Пожаревац од 24.09.2019.године, у А –Листу, уписана је као варошке утрине, њива 1.класе, површина 40 ари, градско грађевинско земљишта. У Б листу , као носилац права не земљишту уписан је Град Пожаревац, врста права-својина, облик својине- јавна, обим удлеа 1/1, у листу Г- нема терета.

За новоформирану кат.пар. 6780/71 КО Пожаревац, од Одељења за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Пожареваца, прибављена је Информација о локацији број 04-350-566/2019 од 11.10.2019.године.

пришло: *Савић, Милош*
Савић, Милош
06.06.2019.



Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-308/2019
05.06.2019. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, поступајући по захтеву Службе за Локални економски развој, пољопривреду и животну средину, Градске управе Града Пожаревца, за издавање информације о локацији за изградњу погона пржioniце кафе –хала површине 1200м² на к.п.бр.6780/2 КО Пожаревац на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 3/10), Плана Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПЛАНСКИ ОСНОВ

План Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ:

Катастарска парцела број 6780/2 К.О.Пожаревац налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у обухвату Плана Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010). Предметна парцела налази се у зони - целини А2 у којој је дефинисана као претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена је специјализована производња а пратећа намена су услужно-комерцијалне делатности.

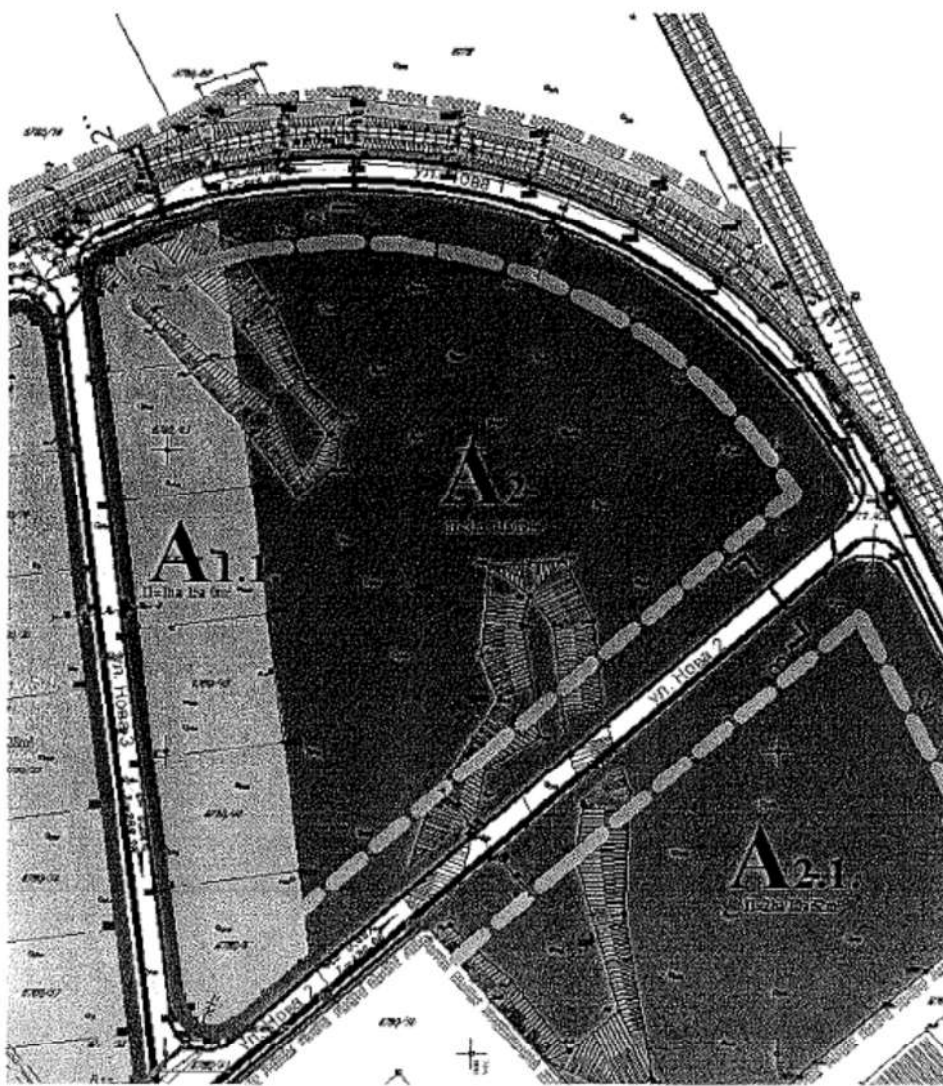
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА :

Катастарска парцела број 6780/2 К.О.Пожаревац налази се у оквиру зоне –целине А2 у којој је дефинисана као претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена је специјализована производња а пратећа намена услужно-комерцијалне делатности.

У оквиру ове зоне целине А2 у којој се налази к.п.бр.6780/2 К.О. Пожаревац која би се реализовала у оквиру друге подфазе Плана детаљне регулација „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010) као претежна намена дефинисани су (хипер –маркети, тржни центри, заступништва фирми, пословни простори за издавање, сајмови, пословнице, бирои, експозитуре поште, банака и др.) са допунским наменама специјализовне производње (специјализовани производни погони, складишта, хладњаче) и пратећим комерцијално-услужним

садржајима (културно-забавним, едукативним, спортско рекреативним, козметичким салонима, специјализоване продавнице, ресторани, кафеи и др. специјализоване услуге).

РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ



Извод из графичким прилога *План регулације и зона целина са истим правилима грађења*

У оквиру целине А2 у којој се налази к.п.бр.6780/2 грађевинска линија је дефинисана на удаљењу од 15 м од регулационе линије саобраћајнице Нова 1 (к.п.бр. 6780/25 К.О.Пожаревац) и Нова 2 (к.п.бр.6780/40). Изузетно изузетно се на регулационој линији може градити објекат портирнице.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Зона –целина A2 (која је површине $P=3\text{ha}$ 04a 19m²) - претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена специјализоване производње, пратећа услужно-комерцијалне делатности

У оквиру ове зоне целине која би се реализовала у оквиру друге подфазе као претежна намена дефинисани су (хипер –маркети, тржни центри, заступништва фирми, пословни простори за издавање, сајмови, пословнице, бирои, експозитуре поште, банака и др.) са допунским наменама специјализоване производње (специјализовани производни погони, складишта , хладњаче) и пратећим услужно- комерцијалним садржајима (културно-забавним, спортско рекреативним, козметичким салонима, специјализоване продавнице, ресторани, кафеи и др.специјализоване услуге). Како ова зона као што је већ напред напоменуто тангира зону A1.1. чија је претежна намена мала привреда, мали производни погони , могуће је извршити препарцелације обједињавањем површина из једне и друге зоне у циљу формирања нових парцела и задовољења захтева тржишне привреде а кроз израду урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације.

Остали услови за уређење простора

1. Услови заштите градитељског наслеђа

На простору обухвата Плана нема евидентираних споменичких обележја. Уколико се приликом испитивања терена за будућу изградњу и других земљаних радова открију трагови археолошких налаза , инвеститор је дужан да прекине са радовима и одмах обавести Регионални завод за заштиту споменика културе у Смедереву као и Народни музеј у Пожаревцу.

2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима* (Сл.лист СФРЈ бр. 52/90), као и у складу са *Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима* (Сл. лист СФРЈ бр. 39/64).

заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/2009 и 20/2015) . Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела. На подручју Плана мора бити реализована хидрантска мрежа према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 3/2018), као и Закон о експлозивним материјама , запаљивим течностима и гасовима („Сл.гл. СРС“ бр. 44/77, 45/85, 18/89 и „Сл.гл.РС“ 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 –др.закон и 54/2015-др.закон). Такође је потребно обезбедити приликом будућег извођења гасних инсталација када се за то буду стекли услови и услове из техничких норматива за пројектовање и изградњу гасовода (“Сл. Лист СРЈ” бр.20/92). Водити рачуна и о начину смештаја уља за ложење (“Сл. Лист СФРЈ” бр.45/67), и о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица (“Сл. Лист СРЈ” бр.13/78 и 37/95). Ради предупредивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.)

Обавезно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са Техничким нормативима за склоништа и Законом о цивилној заштити (“Сл. Лист РС”, бр. 26/02) и поступити у складу Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље (“Сл. Лист СРЈ” бр.

39/95) као и Закона о одбрани земље ("Сл.гл.РС" бр.116/2007, 88/2009, 104/2009, 10/2015 и 36/2018). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интерветних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

3. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним Планом у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015 од 27.02.2015).

4. Услови за управљање отпадом

У оквиру зоне обухвата овог Плана дефинисана је тежња ка изградњи привредних објеката у складу са *Стратегијом увођења чистије производње у Републици Србији* као и *Стратегијом развоја енергетике у Републици Србији до 2025 г.* и наравно у сагласности са *Стратегијом управљања отпадом*.

У оквиру зоне обухвата овог Плана може се јавити *Комунални отпад, Индустриски отпад* као и *Остали отпади*.

Будући привредни субјекти у зони обухвата овог Плана обезбедиће место у оквиру своје парцеле, а близу саобраћајних токова због манипулације за постављање стандардних контејнерских посуда $V = 120\text{dm}^3$, $V = 1,1\text{m}^3$ $V = 5\text{m}^3$ за комунални и комерцијални отпад и обезбеђиваће локацију на сопственом земљишту-парцели, за складиштење индустријског отпада (до даљег третирања), у складу са дозволама добијеним од надлежних органа локалне самоуправе а у зависности од класификације отпада (опасан-неопасан-инертан) и у складу са *Планом управљања отпада у граду Пожаревцу*.

Табела Користи од примене чистије производње

Активности чистије производње	Користи предузећа	Друштвене користи
Смањење отпада	Уштеде материјала Уштеде трошкова третмана и одлагања	Смањење загађења животне средине Смањење количине опасног отпада
Замена материјала мање опасним	Олакшан процес производње Смањење ризика Смањење појаве опасног отпада	Смањење негативних утицаја по животну средину
Побољшање домаћинског пословања	Одржавање радних простора уредним Уштеде материјала и енергије Превенција просипања и цурења Сакупљање и продаја секундарних сировина	Очување материјалних ресурса и енергетских ресурса
Интерна рециклажа	Уштеде материјала и енергије	Очување материјалних ресурса и енергетских ресурса

Екстерна рециклажа	Уштеде материјала и енергије Уштеде третмана и одлагања Приход од продаје	Очување материјалних ресурса и енергетских ресурса
Повећање енергетске ефикасности	Уштеде енергије Смањење трошкова	Очување енергетских ресурса Смањење увоза
Контрола залиха	Смањење губитака материјала Смањење сакупљања и чишћења Смањење отпада	Смањење негативних утицаја по животну средину Превенција удеса
Повећање безбедности процеса	Превенција удеса Елиминација штета на постројењима Очување здравља запослених	Превенција удеса Смањење ризика и могућих штета по животну средину Очување здравља становника
Увођење производа у складу са животном средином	Развој нових еко-производа	Смањење негативних утицаја по животну средину
Еко паковање производа	Рециклажа и уштеда материјала Уштеде на трошковима одговорности за цео животни	Смањење негативних утицаја по животну средину

5. Стратешка процена утицаја на животну средину-правила уређења

У оквиру обухвата овог Плана Детаљне регулације а према еколошкој валоризацији животне средине налази се II категорија валоризације (зона комплекса "ЕНЕЈА" то јест зона целина на графичким прилозима обележена са А3, А3.1. и А4) и III категорија валоризације (складишни и магацински простори, то јест зона малих производних погона пословно-комерцијални простори то јест зона целина на графичким прилозима обележена са А1, А1.1., А2 и А2.1.)

- Мере за заштиту вегетације

Зелене површине треба да буду у функцији подручја у којем се налазе како би се остварила задовољавајућа функционално-просторна организација овог подручја. Приликом планирања зелених површина потребно је извршити поделу по категоријама зеленила. Потребно је извршити усклађивање укупне количине зелених површина са бројем корисника простора, односно успоставити оптимални однос између изграђених и слободних зелених површина.

У оквиру општих мера предвиђа се:

- коришћење врста које су отпорне на еколошке услове средине и усклађене са композиционим и функционалним захтевима;
- формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила у зони саобраћајница, избором аутохтоних и отпорних врста;

- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- планирана вегетација захтева правилан одабир врста и адекватну заштиту и одржавање како би у потпуности остварила своје санитарну, хигијенску и архитектонску улогу.

- Мере за заштиту управљања отпадом

Управљање отпадом спроводити по прописаним условима и мерама поступања са отпадом у оквиру система сакупљања, транспорта, третмана и одлагања отпада, укључујући и надзор над тим активностима и бригу о постројењима за управљање отпадом после њиховог затварања. Организовати систем селективног прикупљања отпада, његовог разврставања и увођења у систем рециклаже у складу са *Стратегијом увођења чистије производње у Републици Србији* као и *Стратегијом управљања отпадом*.

-Мере Заштите од могућих акцидента и удесних ситуација

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса, управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса на обуваћеном подручју,
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва, природних вредности, реткости, заштићених добара и животне средине

-Мере Заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ра-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила за изградњу

Конструкцију објеката пројектовати и изводити сагласно важећим сеизмичким прописима Планом детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" у Пожаревцу дефинишу се планирани параметри изградње за грађевинско земљиште дугих намена на следећи начин :

-Исказане величине индекса изграђености и степена заузетости дефинисани су као максималне величине и могућа одступања од наведених величина у смислу прекорачења могућа су до 5 %

-Исказане величине спратности , односно максималне висине објеката су највеће допуштене и прекорачења нису могућа.

Правила грађевња објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта

Намена:

- индустријска производња
- мали производни погони
- грађевинарство
- занатска производња

- манифактурна производња
- складишта

Парцела:

- минимална површина парцеле 1.500 м²
- минимална ширина парцеле 20 м

Индекс или степен изграђености "И"

- максимални индекс или степен изграђености "И"

на парцели површине:

- до 0,5 ха 0,8
- од 0,5 ха до 1 ха 0,7
- од 1 ха до 3 ха 0,6
- преко 3 ха 0,5

Индекс или степен заузетости "З"

- до 0,5 70%
- од 0,5 ха до 1 ха 60%
- од 1 ха до 3 ха 50%
- преко 3 ха 40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели до 1 ха 20%
- минимални проценат зелене површине на парцели до 1-3 ха 25%
- минимални проценат зелене површине на парцели преко 3 ха 30%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+1
- максимална висина објекта 15,0 м
- (изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)
- спратност помоћних објекта П
- максимална висина помоћног објекта 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 15,0 м у складу са графичким прилогом *План регулације и зона целина са правилима грађења* (изузетно се на регулационој линији може градити објекат портирнице)
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објекта 10,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (не може бити мање од 4,0 м)
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле
 - Помоћни објекти 6,0 м
 - Објекти главне намене 10,0 м

- за изграђене објекте важе постојећа растојања

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле у складу са параметрима датим у поглављу Правила за паркирање.

Правила за паркирање

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама и означени вертикалним сигналним знацима.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројектој документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5х5.0 м. Интерна саобраћајница је ширине мин 5.5 м (код ове врсте паркирања). За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0х6.0 м а коловоз је ширине мин 3.5 м. На паркиралиштима обезбедити мин 20% паркинг места за возила лица са инвалидитетом; најмање једно место по паркинг површини уколико има мање од 5 места а за свако следеће паркинг место се заокружује за вредности децималног остатка 0.5 и више на први цели број.

Потребан број Паркинг места за остале делатности

- производни погони.....100м² бруто површине или на три запослена радника (онај критеријум који даје већи број паркинг места се усваја) = 1 Паркинг место
- административно –пословни објекти.....30м² бруто површине = 1 Паркинг место
- трговине.....60м² бруто површине = 1 Паркинг место
- хипер-маркети, шопинг центри.....50м² продајног простора =1 Паркинг место
- хотели.....3-10 кревета (зависно од категорије) = 1 Паркинг место
- ресторани, кафане.....4 седећа места= 1 Паркинг место
- мотели.....1. соба = 1 Паркинг место
- биоскоп, дворане.....10 столица = 1 Паркинг место
- спортске дворане, стадиони, спортски терени.....8-12 гледалаца =1 Паркинг место

Све паркинг површине морају обавезно бити озелењене дрворедним садницама , или у случају формирања надстрешница , то морају бити тзв, зелене надстрешнице то јест озелењене пузавицама.

Правила уређења за зеленило

Интегрисано зеленило – зелене површине

Озелењавање територија индустријских погона који нису велики загађивачи треба да испуни санитарно хигијенског и естетски ефекат. Постављање декоративних група дрвећа, жбуња, цвећа уз постојање широких травних површина и евентуално коришћење воде, могу да олакшају и оплемене дневни одмор радника у великој мери.

Од посебног је значаја реализација и одржавање заштитног и изолационог зеленила површина унутар фабричких комплекса чиме се истовремено доприноси увећању квалитета радног окружења али и увећању укупног фонда зеленила.

Минималан проценат озелењавања дефинисани су у Правилима за грађење, обнову урбаног ткива и реконструкцију објеката, и износе

Комплекси индустрије, грађевинарства, занатске производње,мануфактурне производње и складишта и објеката терцијарних делатности	Минимални проценат зелене површине
На парцели до 1 ха	20%
На парцели 1-3 ха	25%
На парцели преко 3 ха	30%

Уколико постоје просторне могућности на парцелама предвидети заштитне појасеве у којима се могу реализовати пратећи рекреативни садржаји и други пратећи објекти који не загађују средину. Препоручује се избор биљних врста отпорних на различите и тешке услове вегетирања (отпорни на гасове, дим, прашину..).

На локацијама где се планирају већи корисници земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг молови ...) и у зонама посебних пословних комплекса предвидети обавезно озелењавање валиких паркинга високим засадом – дрвећем, као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће). Обавезно је обезбеђивање озелењених паркинга са порозном подлогом.

Препоручују се следеће врсте за озелењавање парцела:

Tilia americana, *Ulmus*, *acer platanoides*, *Acer rubrum*, *Acer platanoides*, *Quercus robur*, *Quercus rubra*, *Sorbus aucuparia*, *Fraxinus pensylvanica*, *Abies concolor*, *Celtis australis*, *Pinus silvestris*, *Betula verrucosa*, *Acer pseudoplatanus*, *Picea sp*, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Cornus mas*, *Corylus colurna*, *Sophora japonica*, *Juniperus sp*, и сл.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна мрежа

Прикључци нових објеката вршиће се преко мерног инструмента у водомерном окну. Водомер и окно морају бити у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова 22-24, 12 000 Пожаревац.

Фекална канализациона мрежа

Прикључење корисника вршити на секундарну мрежу фекалне канализације и то искључиво на ревизиона окна, никако на канализациони цевовод, у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова бр.22-24, 12 000 Пожаревац.

Квалитет отпадне воде која се из погона упушта у уличне канале мора бити усклађен са Правилником о санитарно-техничким условима за упуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Сл. Гласник општине Пожаревац" бр. 6/91). Предtretман отпадне воде у производним погонима зависи од врсте техничко-технолошког процеса унутар погона.

Кишна канализациона мрежа

Сливничке везе морају задовољавати исте техничке услове као и канализационе цеви. Прикључење сливника или корисника мора се вршити на ревизиона окна, изузетно на канализациони цевовод и то искључиво на прописан начин, а у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова бр.22-24, 12 000 Пожаревац.

Општа напомена за водоводну, фекалну и кишну канализациону мрежу

Сви комунални објекти морају бити пројектовани према важећим општинским и градским одлукама, важећим законским прописима, стандардима и нормативима који се примењују код ове врсте објеката, те условима надлежног комуналног предузећа.

Сви прелиминарни прорачуни, као и предрачунска вредност објеката, морају се проверити кроз израду инвестиционо-техничке документације, тј. Идејне и Главне пројекте.

У графичком делу приказане су трасе, капацитети, коридори и остали битни елементи за јавни водовод, фекалну канализацију и кишну канализацију будуће индустријске зоне.

Где год је могуће, користити постојеће комуналне објекте, уз претходну проверу њихове расположивости у смислу квалитета самих објеката и њиховог капацитета.

Поштовати изнете препоруке код избора врсте материјала, примене стандарда и прописа, као и препоруке пројектанта.

Електроенергетска мрежа

У циљу планирања прикључења будућих објеката потребно је изградити две МБТС 10/0,4 kV снаге 1000 kVA према условима и уз надзор Оператор дистрибутивног система „ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА “ Д.О.О. Београд Огранак Пожаревац, Јована Шербановића 17, 12 000 Пожаревац.

Трафостанице у оквиру Плана детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" су дистрибутивне монтажно-бетонске трафостанице напонског нивоа 10/0,4 kV, инсталисане снаге по 1000 kVA. Изградња ових трафостаница исказана је потребом напајања потрошача на овом конзумном подручју.

Телекомуникациона мрежа

Само прикључење будућих корисника реализовало би се издавањем одговарајућих техничких услова „Телеком Србија“ а.д. Извршина јединица Пожаревац, Јована Шербановића бр.3, 12000 Пожаревац, према којима би се приводним тт кабловима дошли до одговарајућих самостојећих изводно - разводних ормана.

Топлификациона мрежа

Предлог трасе и локација ИТПС је дат на графичком прилогу Синхроног плана инфраструктуре.

Технички услови за пројектовање инсталације будућих инвеститора

Услови за пројектовање и повезивања ИТПС и прикључног топловода:

1. Прикључни топловод се изводи предизолованим цевима и цевним елементима прописаног квалитета постављеним у земљани ров у слоју ситног песка 10 цм испод, изнад и око цеви.
2. Место прикључења ИТПС дефинисано је местом предаје енергије.
3. Прикључне вентиле ЈП "Топлификација" поставља у бетонски шахти, на 1 м од објекта или на 12 м од прикључне рачве уколико је објекат удаљен више од 12 м од прикључне рачве.
4. Пројектовање и израда бетонског шахта са металним поклопцем који се затвара универзалним кључем, је обавеза купца топлотне енергије.
5. Иза преградних вентила на повратном воду прикључка ИТПС потребно је уградити:
 - ултразвучно мерило потрошње топлотне енергије са батеријским напајањем за мерење и регистровање утрошка, обрачуна и наплате топлотне енергије индивидуалних објеката, мерило мора да има атест надлежних институција;
 - регулатор протока без помоћне енергије, са скалом на пригушници и отворима за постављање пломби, препоручује се „Tour & Anderson“ regulator, tip K512. (Обавеза корисника)
6. Мерило и регулатор се поставља на фасади објекта у посебним термички изолованим металним кутијама, са вратанцима која се закључавају и стакленим прозором кроз који је могуће читавање мерне јединице или одмах по уласку цевовода у објекат, на месту доступном радницима ЈПГ.
7. Сва опрема мора да задовољи радни притисак од 16 бара и температуру флуида 130°C.

Услови пројектовања индивидуалне топлопредајне станице (ИТПС):

1. Топлопредајна станица је индиректног типа са размењивачем топлоте, електромоторним пролазним регулационим вентилом за регулацију температуре и ултразвучним мерилем топлотне енергије на примарној страни и експанзионим судом, затвореног типа, циркулационом пумпом и сигурносним вентилом на секундарној страни.

2. Капацитет ИТПС димензионисати тако да задовољи топлотне губитке објекта.
3. ИТПС мора да садржи све елементе дате у "Техничким условима за пројектовање и извођење постројења за пренос и испоруку топлотне енергије" ЈП "Топлификација" Пожаревац.
 - комплетан машински део
 - комплетан електроенергетски део
 - по потреби грађевински пројекат објекта ИТПС.
4. Сва опрема мора да задовољи радни притисак од 16 бара и температуру примарног флуида 130°C за примарни део и радни притисак од 6 бара и температуру секундарног флуида 90°C за секундарни део ИТПС.
5. При пројектовању треба имати у виду да се температура примарног флуида централно регулише у измањивачно пумпној станици у ТЕКО "А" у Костолцу и клиза у зависности од спољне температуре.
6. Остали важећи услови

Услови за пројектовање унутрашње инсталације централног грејања

1. Параметри грејаног флуида, у секундару, у току зимског режима рада топлификационог система су: 90/70 °C, а елементи на секундару морају бити изведени за температуру до 90 °C и PN 6.
2. Предвидети грејна тела према израчунатим потребним количинама топлоте, са гарантованим топлотним снагама, а по званичним подацима из каталога произвођача, потврђеним атестима надлежних институција. У једном систему грејања предвидети грејна тела исте врсте
3. Хоризонталну цевну мрежу, успонске водове и прикључке до грејних тела водити видно или маскирано, с тим да у оба случаја инсталација буде приступачна за експлоатацију и одржавање;
4. Димензионисање цевне мреже урадити у складу са општим техничким условима ЈП „Топлификација” Пожаревац, август 1999.год., „Технички услови за пројектовање и извођење постројења за пренос и испоруку топлотне енергије”;
5. Цевну мрежу водити најповољнијом могућом трасом;
6. У гранама цевне мреже и на прикључцима грејних тела предвидети уградњу вентила са функцијама затварања и регулације протока/пригушења вишка напора, а по жељи купца и температуре. Посебном ставком у предмеру радова предвидети извођење радова на подеђавању ових вентила на предвиђене позиције регулације.
7. Предвидети славине или чепове за пражњење преграђених деоница.
8. Одвојене ваздуха из инсталације предвидети преко одзрачних судова смештених на највишој етажи објекта, с тим да се елементи за испуст ваздуха из инсталације воде и смештају у најнижој етажи објекта;
Остали важећи прописи и нормативи за ову врсту инсталација;

Место предаје енергије

- Место разграничења одговорности за предату енергију између ЈП „Топлификација“ и купца енергије је: **на прикључним вентилима за ИТПС, и мерилу топлотне енергије.**
- Вентили и мерило припадају ЈП "Топлификација".
- Вентили представљају: границу спољашње и унутрашње инсталације, границу пројектовања и градње, границу власништва и границу одржавања инсталација између ЈП „Топлификација“ и Корисника.

Прикључење корисника вршиће се у свему према условима за прикључење надлежног ЈП „Топлификација“, Лоле Рибара бр.2 , 12 000 Пожаревац.

Гасоводна мрежа

Траса примарног вода дефинисана је улицом Илије Гојковића тако да постоје развојне могућности гасне мреже простора у обухвату Плана, наравно након израде разводног гасовода RG08-05 и саме примарне мреже у улици Илије Гојковића. Прикључење корисника вршиће се у свему према условима за прикључење надлежног гасоводног предузећа ЈП „Србија гас“ Нови Сад, Аутопут бр.11, 11070 Нови Београд.

Комунални отпад

Будући привредни субјекти у зони обухвата овог Плана обезбедиће место у оквиру своје парцеле, а близу саобраћајних токова због манипулације за постављање стандардних контејнерских посуда $V = 120\text{dm}^3$, $V = 1,1\text{m}^3$ $V = 5\text{m}^3$ за комунални и комерцијални отпад и обезбеђиваће локацију на сопственом земљишту-парцели, за складиштење индустријског отпада (до даљег третирања), у складу са дозволама добијеним од надлежног комуналног предузећа *ЈКП „Комуналне службе“, Југ Богданова бр.22, 12 000 Пожаревац* а у зависности од класификације отпада (опасан-неопасан-инертан) и у складу са *Планом управљања отпада у граду Пожаревцу.*

Обновљиви видови енергије

У складу са Националном стратегијом развоја енергетике 2025, потребно је омогућити одговарајућим развојним плановима, субвенционисањем и повољним кредитима примену обновљивих видова енергије у већем процентуалном износу.

ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом су дефинисани критеријуми за избор парцела за које је потребна израда урбанистичких пројеката:

1. Потреба за детаљном архитектонском разрадом коју подразумевају предвиђени могући садржаји
2. Координирана изградња више објеката на једној великој катастарској парцели
3. Обезбеђивање интерног саобраћајног приступа унутрашњим деловима велике парцеле

Изградња погона пржионице кафе –хала површине 1200м² на к.п.бр.6780/2 КО Пожаревац захтева дефинисање будуће грађевинске парцеле и детаљну архитектонску разраду локације израдом урбанистичког пројекта.

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза и има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из планског документа.

Правила парцелације и препарцелације

Као што је то већ напоменуто у тексту парцелација и препарцелација на земљишту других намена може се вршити израдом урбанистичко-техничке документације по Законом прописаној процедури.

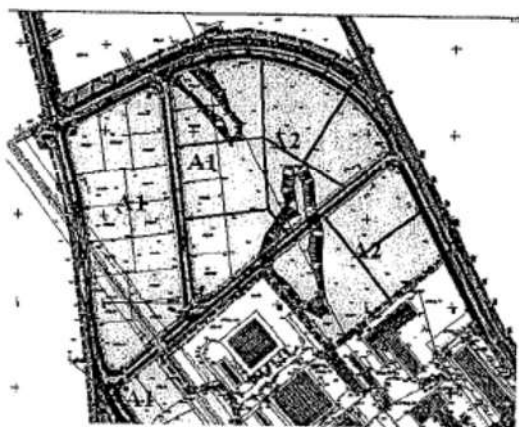
Укрупњавање и дељење катастарских парцела је дозвољено ако су испуњени услови из поглавља: Правила грађења.

Планом је извршена препарцелација парцела јавних намена, док су парцеле на грађевинском земљишту других намена у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз реализацију

Плана. У оквиру текстуалног дела дате су евентуалне могуће комбинације препарцелације грађевинског земљишта других намена. Парцелација, Препарцелација грађевинског земљишта других намена ће бити предмет разраде овог Плана Кроз Урбанистичке пројекте, пројекте препарцелације односно парцелације.

Детаљна разрада ове просторне целине биће дефинисана кроз израду урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације. Како ова зона тангира зону А1.1. чија је претежна намена мала привреда, мали производни погони, могуће је извршити препарцелације обједињавањем површина из једне и друге зоне у циљу формирања нових парцела и задовољења захтева тржишне привреде а кроз израду урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације.

Примери могућих препарцелација зона –целина грађевинског земљишта других намена



Могућа будућа парцелација земљишта
Других намена -пример 1



Могућа будућа парцелација
земљишта других намена-пример 2



Могућа будућа парцелација земљишта
других намена –пример 3

ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике терена

У геоморфолошком смислу предметни простор налази се у оквиру алувијалне равни Велике Мораве, уједначене висине кота терена 77,80, изузев једног дела који је очигледно неким ранијим ископом настао на коти 76,31.

Геолошки састав земљишта

Геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама прашинастих глина, леса и лесовидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима реке Велике Мораве. Лесне насlage покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5м и почиње глиновитом варијантом тзв "Барски лес".

Алувијум у ужем смислу изграђен је од фашија поводња и корита. Поводањске насlage покривају алувијалне равни, а изграђене су од пескова, и песковитих седимената, дебљине од 2,0 - 5,0 м. Фашија корита изграђена је од песковито - шљунковитих седимената, просечне дебљине око 5,0 м. Максимална дебљина песковито - шљунковитих наслага се креће око 15,0 м.

Хидрогеолошке и хидрографске карактеристике терена

Територију општине Пожаревац у хидролошком погледу карактерише утицај три велика речна тока – Велике Мораве, Млаве и Дунава. Велика Морава је развијена у фосилном заливу.

Испитивани терен у оквиру Плана детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" у Пожаревцу у морфолошком погледу целим својим пространством лежи на широкој, нижој речној тераси а преко моћне алувијалне равни реке Велике Мораве. Терен у овој зони је изразито раван са малом депресијом у средишњем делу терена, са локалним деловима нагиба до 1°.

Апсолутне коте терена у оквиру истражног подручја крећу се од 78.0 до 79.5 мнв.

Простор на коме се планира изградња "Индустријске зоне", обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних терена. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима и контролисано дренажање и одвођење површинских вода. Сама зона градиће се из две подфазе: I подфаза обухватила би изградњу објеката малих производних погона за чисте технологије у претежној намени, а II подфаза обухватила би објекте пословно комерцијалног садржаја у претежној намени. Сам План детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" представља прву фазу детаљне регулације, док другу фазу чини простор који је обухваћен комплексима "Имлека", "Темпа", Фабрике "Морава", ауто куће "Ремонт" све до улице Ђуре Ђаковића. Већ је напоменуто да геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама прашинастих глина, леса и лесовидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима реке Велике Мораве.

Делувијално - елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке гресе, а представљена је прашинасто - песковитоглиновитим седиментима лесовидног хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција СаСО₃ пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто - глиновита фракција. На основу истражних радова и интерпретација података геолошких и хидрогеолошких истраживања и испитивања, на подручју будуће "Индустријске зоне", издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима.

Водоносни хоризонт " II" представљен је алувијалним песковито - шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан на дубини 5,80-6,20м, на целом истражном простору. Издан је са

слободним нивоом. Појава Нивоа подземне воде је на дубини од 6,10м и у току године варира у просеку 0,60м.

У погледу инжињерско-геолошког састав и стабилност терена за планирану изградњу на овом простору, неопходно је да се ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла обавезно изврше детаљна геолошка истраживања на овој локацији.

Напомена:

Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

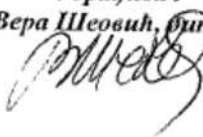
Прилог:

- Извод из графичког прилога *План начина коришћења земљишта-планирано стање* са легендом
- Извод из графичког прилога *План саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила* са легендом
- Извод из графичког прилога *План регулације и зона целина са истим правилима грађења* са легендом
- Извод из графичког прилога *Синхрон план инфраструктуре* са легендом
- План Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010)- 1 компакт диск

Доставити:

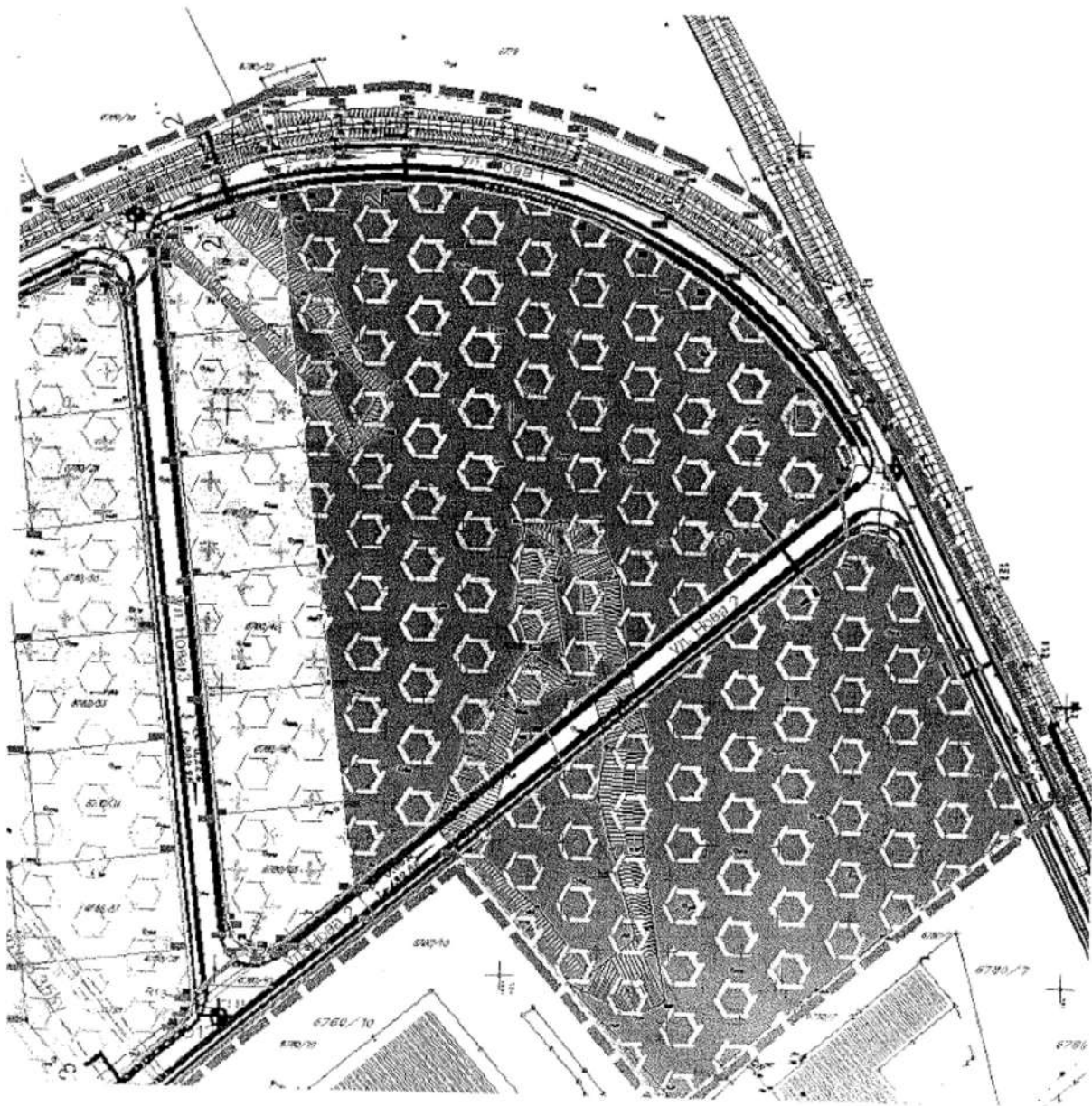
- 1 х Службе за Локални економски развој, пољопривреду и животну средину , Градске управе Града Пожаревца
- 1 х архива Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Вера Шеовић, дипл.инж.арх.



Руководилац Одељења
Иван Манојловић, дипл.инж.арх.





Вид с западной стороны. Стан. часть выделена штриховкой.
- плановый вид.



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

	КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА ИЗМЪНШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	БУДУЋА КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА И РЕДАУЦИЈА ВУРЕ БАКОВИЦА
	БУДУЋА КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ЖЕЛЕЗНИЦА СРЕШТЕ
	ПУТЕВИ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ЈАВНО ЗЕМЉИШТО СМБД
	ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ИЗМЪНШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРЕШТЕ КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ПУТЕВА САОБРАЋАЈНИЦА-УЛИЦА
	ЗЕМЉИШТЕ ИНДУСТРИЈСКОГ КОЛОСИКА
	ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ИЗМЪНШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ПРАВАЦ ДРЖАВНОГ ПУТА И РЕДА КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ИЗМЪНШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СЕРПСКИ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ПАРЦЕЛА ИЗМЪНШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СЕРПСКИ САОБРАЋАЈНИЦА ДЕО КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА И РЕДА УЛИЦА ВУРЕ БАКОВИЦА

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

III		МАТИ ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ
III		ПОСТОЈНО КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ ПОСТОЈНОСТИ ЕНФОНЕСНИ ГУРЕ ФИЗИЧ. ПОШТЕЛАНКЕ ПОСТОЈНИ ПРОСТОРИ ЗА НАДАВАЊЕ САМОБИЛ. ГРОВАКНИЦЕНТИ
II		ПРОИЗВОДНО ПРЕРАДНАВКА ДЕЛАТНОСТ
II		ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА

ДОПУНСКА НАМЕНА

	ПОСТОЈНО КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ
	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ И ЛОЖИШНИ ПРОСТОРИ СКИДИШТА ЕЛЕКТРАЧЕ

ПРАТЕЋА НАМЕНА

	КОМЕРЦИЈАЛНО-УСЛУЖНА ДЕЛАТНОСТ; КУЛТУРНО-ЗАБАВНО-СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНО; СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ПРОДАВНИЦА РЕСТОРАНИ КАФЕ И ДРУГЕ СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ НАМЕНЕ
	СКЛАДИШНИ МАГАЗИНСКИ И ЛОЖИШНИ ПРОСТОРИ

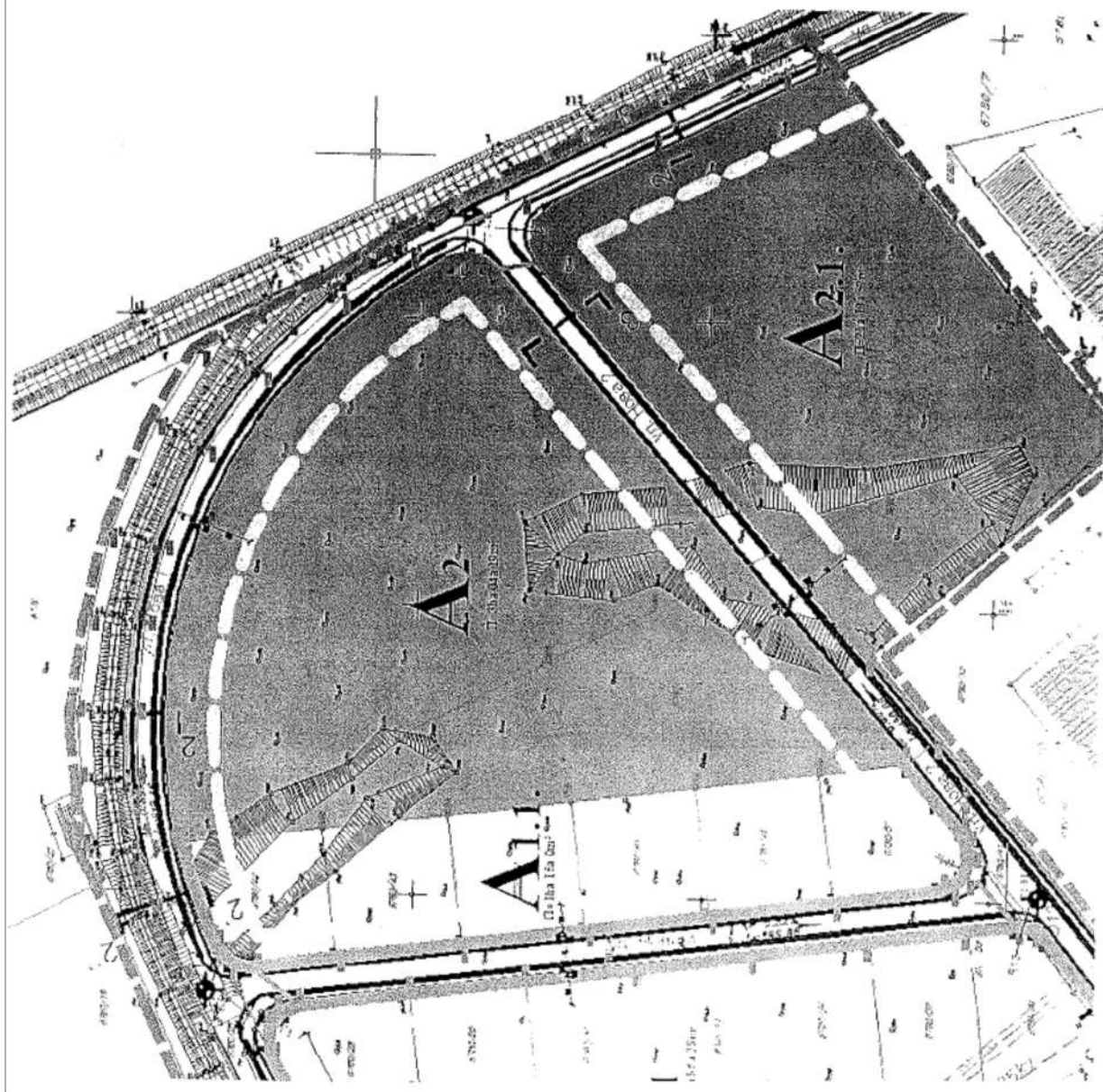
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ КАТЕГОРИЈЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

II		ОТКАЕНОЛОЖЕ САТОРИЗАЦИЈИ ЗОНЕ
----	--	-------------------------------

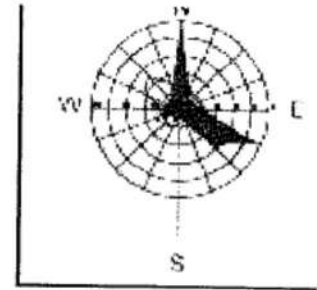
Легенда графичкој граптога "План нагана Коршикеца
Земљишот - планирање градо"



Напој из Пројекта Плана
 „Имај безбедност и здрав
 живот са својом породицом
 и својом“



	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
	КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	БУДУЋА КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА КАДАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА ПРЕД УЛИЦА БУРЕ БАКОШИЋА
	БУДУЋА КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА КАДАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛИ "ЈАКЕ ТЕШИЋА СРБИЈЕ"
	ПУТЕВИ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ЗЕМЉИШТЕ ИВАН СТРИЈСКОГ ПОТОСЕКА
	ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ "ЈАКЕ ТЕШИЋА СРБИЈЕ" КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ПУТЕВА САОБРАЋАЈНИЦА УЛИЦА I
	ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ПРАВИЛ ДРЖАВНОГ ПУТА ПРЕД КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СЕРБИЈСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	ПАРЦЕЛА ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ "СЕРБИЈСНА САОБРАЋАЈНИЦА" ДЕО КОЈИ СЕ ПРИПАЈА ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА ПРЕД УЛИЦА БУРЕ БАКОШИЋА
	ЈАВНО ЗЕМЉИШТО СЛУЖБЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	УЛИЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	МАЛИ ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ
	ПОСТОЈНО КОМЕРЦИЈАЛНА ДЕЛАТНОСТ
	ПРОИЗВОДНО ПРЕРАЂИВАЧКА ДЕЛАТНОСТ
	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
	ОЗНАКА ЗОНЕ ПЕЋИНСКИХ САИСТИМ ПРАВИЛНА ГРАЂЕЊА

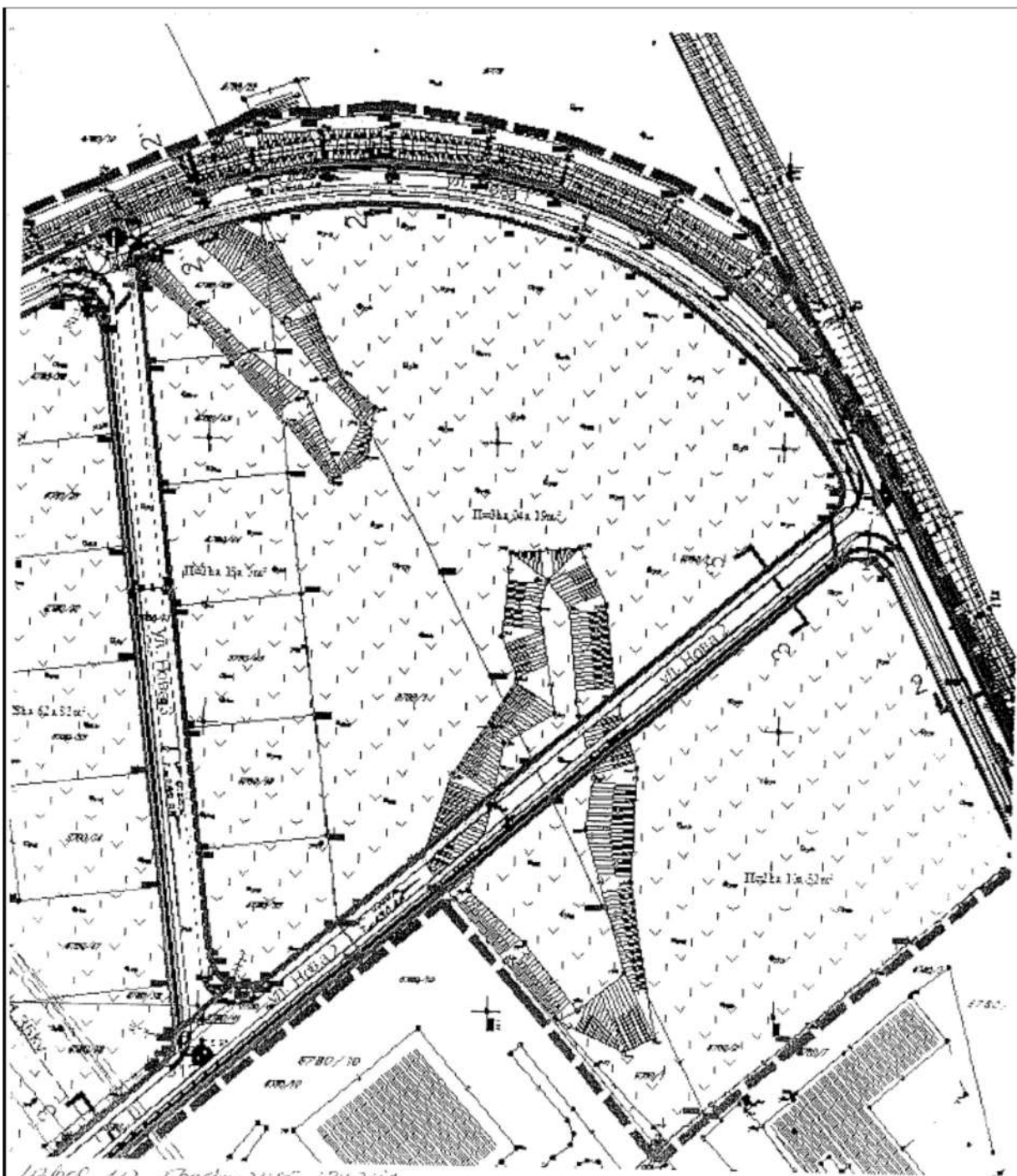


	ЗАШТИТНА ТРАСА 10 kV ДАЛЕКОВОДА
	ЗАШТИТНИ ПОЈАС ТРАСЕ 38 kV ДАЛЕКОВОДА
	ТРАСА Д'АНГОГ ИО. ЖЕЛТОРА са заштитним појасом ширине 8 m

A3.1.

Легенда „ Тип регулација и зона земљишта са
медиум правилина грађевина





извор из графичког изгледа
 "План саобраћаја, регулације, нивелирање и земаља"



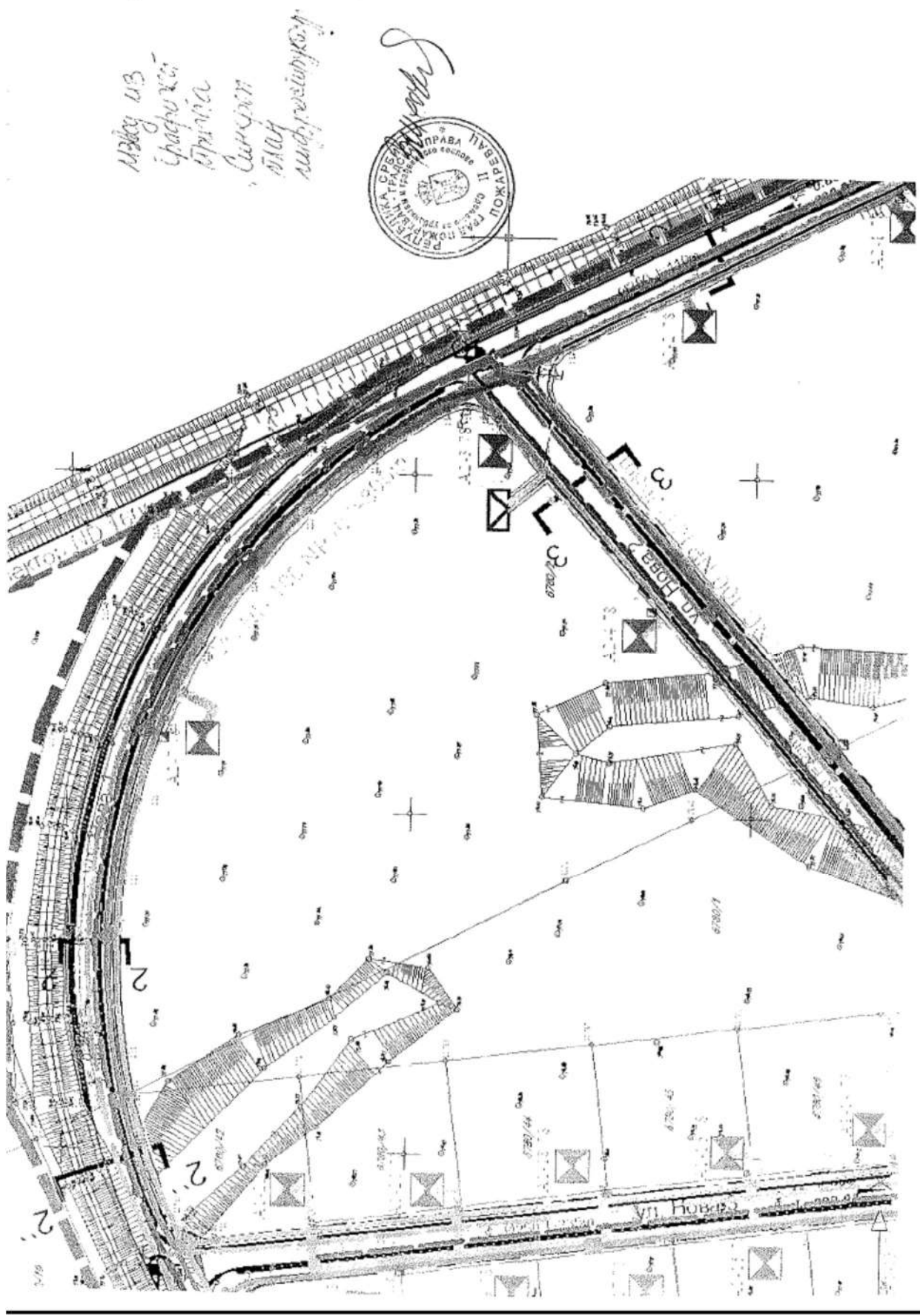
ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		РАДНО ЗЕМЉИШНО-СЕКСТ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПУТА		ЛИНИЈСКО ЗЕМЉИШНО
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПУТА ТИПЕ РАДНОГ КОЛОСЕКА		ИНТЕГРИСАН ЗЕМЉИШНО
	СЛОБОДНА ЛИНИЈА		
	ТЕО. РАТУБЛЕ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШНО РАДНО		
	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА У ФОРМИРНИ РАТУБЛЕ		
	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА		
	ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК		
	ТЕО. РАТУБЛЕ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШНО РАДНО		
	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА ТИПЕ РАДНОГ КОЛОСЕКА		
	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА		
	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА ТИПЕ РАДНОГ КОЛОСЕКА		
ул. Нова 5	НАМЕНЕ-КОЛОСЕК ПУТА ТИПЕ РАДНОГ КОЛОСЕКА		
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		ЗАШТИТНА ГРАСА 10 KV
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		ДА. П. КОВОЦА
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		ЗАШТИТНИ ПОЈАС ГРАСЕ 25 KV
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		ДА. П. КОВОЦА
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		ГРАСА ЛУЖНОГ КОЛЕКТОРА
100	БРОЈ КООРДИНАТНИХ РАТУБЛЕ (ОБЈЕКТ) ОДРЕЂЕНА		СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ ШИРИНЕ 5 М

Легенда "План саобраћаја, регулација, приватизација и земљиш"





Е. П. КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТ ОЛТА
ЦЕНТРОИНТЕРИФОНА ЛЕБКА
ПОСТ ОЛТА
ГРАФ ОСТАЦИЈА
ПОСТ ОЛТА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ИНТЕРИФОН

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ЗАШТИТНИМ ДОКАЛА

ПОСТ ОЛТА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ИНТЕРИФОН

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

Е. П. КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТ ОЛТА
ЦЕНТРОИНТЕРИФОНА
ПОСТ ОЛТА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ИНТЕРИФОН

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ЗАШТИТНИМ ДОКАЛА

ПОСТ ОЛТА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ИНТЕРИФОН

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ЛЕБКА

ПОСТ ОЛТА
ЦЕНТРОИНТЕРИФОНА ЛЕБКА
ПОСТ ОЛТА
ГРАФ ОСТАЦИЈА
ПОСТ ОЛТА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ИНТЕРИФОН

ПОСТ ОЛТА
ЛАТИНОБОЛ И ЗАШТИТНИМ ДОКАЛА

ПОСТ ОЛТА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ИНТЕРИФОН

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

ПЛАНИРАНА
РАСБЕТА

ПЛАНИРАНА
ГРАФ ОСТАЦИЈА, ЛЕВУ

Лебка
Граф ОСТАЦИЈА
"Сектор граф ОСТАЦИЈА"
"Лебка"





Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ПОЖАРЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинске послове
Одсек за просторно и
урбанистичко планирање
Број: 04-350-566/2019
11.10.2019. год.
Пожаревац

Одељење за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Пожаревца, Одсек за просторно и урбанистичко планирање, поступајући по захтеву Службе за Локални економски развој, пољопривреду и животну средину, Градске управе Града Пожаревца, за издавање информације о локацији за израду нацрта слабората отуђења к.п.бр.6780/71 К.О.Пожаревац за изградњу фабрике кафе М.П. "Bambi Success" д.о.о. Пожаревац на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 3/10), Плана Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ПЛАНСКИ ОСНОВ

План Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010)

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ:

Катастарска парцела број 6780/71 К.О.Пожаревац налази се у грађевинском подручју града Пожаревца, у обухвату Плана Детаљне Регулације „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010). Предметна парцела налази се у зони - целини А2 у којој је дефинисана као претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена је специјализована производња а пратећа намена су услужно-комерцијалне делатности.

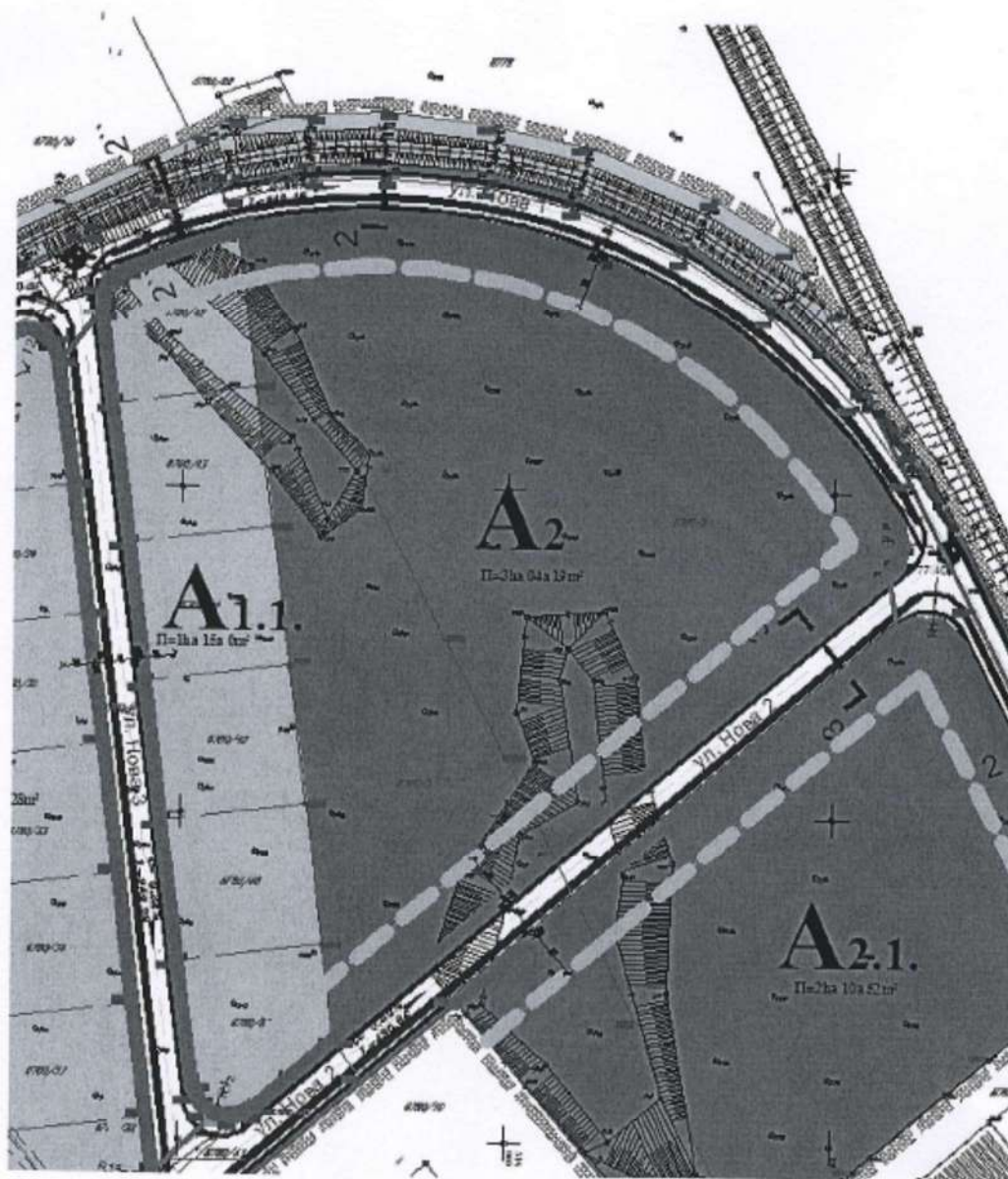
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА :

Катастарска парцела број 6780/71 К.О.Пожаревац налази се у оквиру зоне –целине А2 у којој је дефинисана као претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена је специјализована производња а пратећа намена услужно-комерцијалне делатности.

У оквиру ове зоне целине А2 у којој се налази к.п.бр.6780/71 К.О. Пожаревац која би се реализовала у оквиру друге подфазе Плана детаљне регулација „Северни блок индустријске зоне“ у Пожаревцу ("Службени гласник града Пожаревца", бр. 5/2010) као претежна намена дефинисани су (хипер –маркети, тржни центри, заступништва фирми, пословни простори за издавање, сајмови, пословнице, бирои, експозитуре поште, банака и др.) са допунским наменама специјализовне производње (специјализовани производни погони, складишта, хладњаче) и пратећим комерцијално-услужним

садржајима (културно-забавним, едукативним, спортско рекреативним, козметичким салонима, специјализоване продавнице, ресторани, кафеи и др. специјализоване услуге).

РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ



Извод из графичким прилога *План регулације и зона целина са истим правилима грађења*

У оквиру целине А2 у којој се налази к.п.бр.6780/71 грађевинска линија је дефинисана на удаљењу од 15 м од регулационе линије саобраћајнице Нова 1 (к.п.бр. 6780/25 К.О.Пожаревац) и Нова 2 (к.п.бр.6780/40). Изузетно изузетно се на регулационој линији може градити објект портирнице.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Зона –целина А2 (која је површине $P=3\text{ha } 04\text{a } 19\text{m}^2$) - претежна намена пословно комерцијална делатност, допунска намена специјализоване производње, пратећа услужно-комерцијалне делатности

У оквиру ове зоне целине која би се реализовала у оквиру друге подфазе као претежна намена дефинисани су (хипер –маркети, тржни центри, заступништва фирми, пословни простори за издавање, сајмови, пословнице, бирои, експозитуре поште, банака и др.) са допунским наменама специјализоване производње (специјализовани производни погони, складишта, хладњаче) и пратећим услужно- комерцијалним садржајима (културно-забавним, спортско рекреативним, козметичким салонима, специјализоване продавнице, ресторани, кафеи и др.специјализоване услуге).

Остали услови за уређење простора

1. Услови заштите градитељског наслеђа

На простору обухвата Плана нема евидентираних споменичких обележја. Уколико се приликом испитивања терена за будућу изградњу и других земљаних радова открију трагови археолошких налаза, инвеститор је дужан да прекине са радовима и одмах обавести Регионални завод за заштиту споменика културе у Смедереву као и Народни музеј у Пожаревцу.

2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима* (Сл.лист СФРЈ бр. 52/90), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 39/64).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/2009, 20/2015 и 87/2018). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела. На подручју Плана мора бити реализована хидрантска мрежа према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 3/2018), као и Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гл. СРС“ бр. 44/77, 45/85, 18/89 и „Сл.гл.РС“ 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 –др.закон и 54/2015-др.закон). Такође је потребно обезбедити приликом будућег извођења гасних инсталација када се за то буду стекли услови и услове из техничких норматива за пројектовање и изградњу гасовода („Сл. Лист СРЈ“ бр.20/92). Водити рачуна и о начину смештаја уља за ложење („Сл. Лист СФРЈ“ бр.45/67), и о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Сл. Лист СРЈ“ бр.13/78 и 37/95). Ради предупредивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.)

Обавезно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са Техничким нормативима за склоништа и Законом о цивилној заштити („Сл. Лист РС“, бр. 26/02) и поступити у складу Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље („Сл. Лист СРЈ“ бр. 39/95) као и Закона о одбрани земље („Сл.гл.РС“ бр.116/2007, 88/2009, 104/2009, 10/2015 и 36/2018). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интерветних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

3. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним Планом у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015 од 27.02.2015).

4. Услови за управљање отпадом

У оквиру зоне обухвата овог Плана дефинисана је тежња ка изградњи привредних објеката у складу са *Стратегијом увођења чистије производње у Републици Србији* као и *Стратегијом развоја енергетике у Републици Србији до 2025 г.* и наравно у сагласности са *Стратегијом управљања отпадом*.

У оквиру зоне обухвата овог Плана може се јавити *Комунални отпад, Индустриски отпад* као и *Остали отпади*.

Будући привредни субјекти у зони обухвата овог Плана обезбедиће место у оквиру своје парцеле, а близу саобраћајних токова због манипулације за постављање стандардних контејнерских посуда $V = 120 \text{ dm}^3$, $V = 1,1 \text{ m}^3$ $V = 5 \text{ m}^3$ за комунални и комерцијални отпад и обезбеђиваће локацију на сопственом земљишту-парцели, за складиштење индустријског отпада (до даљег третирања), у складу са дозволама добијеним од надлежних органа локалне самоуправе а у зависности од класификације отпада (опасан-неопасан-инертан) и у складу са *Планом управљања отпада у граду Пожаревацу*.

Табела Користи од примене чистије производње

Активности чистије производње	Користи предузећа	Друштвене користи
Смањење отпада	Уштеде материјала Уштеде трошкова третмана и одлагања	Смањење загађења животне средине Смањење количине опасног отпада
Замена материјала мање опасним	Олакшан процес производње Смањење ризика Смањење појаве опасног отпада	Смањење негативних утицаја по животну средину
Побољшање домаћинског пословања	Одржавање радних простора уредним Уштеде материјала и енергије Превенција просипања и цурења Сакупљање и продаја секундарних сировина	Очување материјалних ресурса и енергетских ресурса
Интерна рециклажа	Уштеде материјала и енергије	Очување материјалних ресурса и енергетских ресурса
Екстерна рециклажа	Уштеде материјала и енергије Уштеде третмана и одлагања отпада	Очување материјалних ресурса и

	Приход од продаје	енергетских ресурса
Повећање енергетске ефикасности	Уштеде енергије Смањење трошкова	Очување енергетских ресурса Смањење увоза
Контрола залиха	Смањење губитака материјала Смањење сакупљања и чишћења Смањење отпада	Смањење негативних утицаја по животну средину Превенција удеса
Повећање безбедности процеса	Превенција удеса Елиминација штета на постројењима Очување здравља запослених	Превенција удеса Смањење ризика и могућих штета по животну средину Очување здравља становника
Увођење производа у складу са животном средином	Развој нових еко-производа	Смањење негативних утицаја по животну средину
Еко паковање производа	Рециклажа и уштеда материјала Уштеде на трошковима одговорности за цео животни	Смањење негативних утицаја по животну средину

5. Стратешка процена утицаја на животну средину-правила уређења

У оквиру обухвата овог Плана Детаљне регулације а према еколошкој валоризацији животне средине налази се II категорија валоризације (зона комплекса "ЕНЕЛА" то јест зона целина на графичким прилозима обележена са A3 , A3.1.и A4) и III категорија валоризације (складишни и магацински простори , то јест зона малих производних погона пословно-комерцијални простори то јест зона целина на графичким прилозима обележена са A1 , A1.1., A2 и A2.1.)

- Мере за заштиту вегетације

Зелене површине треба да буду у функцији подручја у којем се налазе како би се остварила задовољавајућа функционално-просторна организација овог подручја. Приликом планирања зелених површина потребно је извршити поделу по категоријама зеленила. Потребно је извршити усклађивање укупне количине зелених површина са бројем корисника простора , односно успоставити оптимални однос између изграђених и слободних зелених површина.

У оквиру општих мера предвиђа се:

- коришћење врста које су отпорне на еколошке услове средине и усклађене са композиционим и функционалним захтевима;
- формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила у зони саобраћајница, избором аутохтоних и отпорних врста ;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;

- планирана вегетација захтева правилан одабир врста и адекватну заштиту и одржавање како би у потпуности остварила своје санитарну, хигијенску и архитектонску улогу.

- Мере за заштиту управљања отпадом

Управљање отпадом спроводити по прописаним условима и мерама поступања са отпадом у оквиру система сакупљања, транспорта, третмана и одлагања отпада, укључујући и надзор над тим активностима и бригу о постројењима за управљање отпадом после њиховог затварања. Организовати систем селективног прикупљања отпада, његовог разврставања и увођења у систем рециклаже у складу са *Стратегијом увођења чистије производње у Републици Србији* као и *Стратегијом управљања отпадом*.

- Мере Заштите од могућих акцидентата и удесних ситуација

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса, управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса на обуваћеном подручју,
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва, природних вредности, реткости, заштићених добара и животне средине

- Мере Заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ра-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила за изградњу

Конструкцију објеката пројектовати и изводити сагласно важећим сеизмичким прописима Планом детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" у Пожаревцу дефинишу се планирани параметри изградње за грађевинско земљиште дугих намена на следећи начин :

-Исказане величине индекса изграђености и степена заузетости дефинисани су као максималне величине и могућа одступања од наведених величина у смислу прекорачења могућа су до 5 %

-Исказане величине спратности , односно максималне висине објеката су највеће допуштене и прекорачења нису могућа.

Правила грађења објеката на комплексима индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта

Намена:

- индустријска производња
- мали производни погони
- грађевинарство
- занатска производња
- манифактурна производња
- складишта

Парцела:

- минимална површина парцеле1.500 м²
- минимална ширина парцеле 20 м

Индекс или степен изграђености "И"

- максимални индекс или степен изграђености "И"

на парцели површине:

- до 0,5 ха 0,8
- од 0,5 ха до 1 ха 0,7
- од 1 ха до 3 ха..... 0,6
- преко 3 ха 0,5

Индекс или степен заузетости "З"

- до 0,5 70%
- од 0,5 ха до 1 ха 60%
- од 1 ха до 3 ха..... 50%
- преко 3 ха 40%

Зелене површине

- минимални проценат зелене површине на парцели до 1 ха..... 20%
- минимални проценат зелене површине на парцели до 1-3 ха..... 25%
- минимални проценат зелене површине на парцели преко 3 ха..... 30%

Висинска регулација:

- максимална спратност објекта П+1
 - максимална висина објекта 15,0 м
- (изузетно максимална висина објекта може бити већа од 15 м искључиво у случају да је условљена технолошким процесом)
- спратност помоћних објекта П
 - максимална висина помоћног објекта 5,0 м

Хоризонтална регулација:

- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 15,0 м у складу са графичким прилогом *План регулације и зона целина са правилима грађења* (изузетно се на регулационој линији може градити објекат портирнице)
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 5,0 м
- минимално растојање објекта од бочних суседних објекта 10,0 м
- минимално растојање два објекта на парцели $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта(не може бити мање од 4,0м)
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле
 - Помоћни објекти..... 6,0 м
 - Објекти главне намене.....10,0 м

-за изграђене објекте важе постојећа растојања

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле у складу са параметрима датим у поглављу Правила за паркирање.

Правила за паркирање

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама и означени вертикалним сигналним знацима.

Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом, према пројектој документацији.

Једно паркинг место за управно паркирање је димензија 2.5x5.0 м. Интерна саобраћајница је ширине мин 5.5 м (код ове врсте паркирања). За паралелно паркирање уз коловоз паркинг место је димензија 2.0x6.0 м а коловоз је ширине мин 3.5 м. На паркиралиштима обезбедити мин 20% паркинг места за возила лица са инвалидитетом; најмање једно место по паркинг површини уколико има мање од 5 места а за свако следеће паркинг место се заокружује за вредности децималног остатка 0.5 и више на први цели број.

Потребан број Паркинг места за остале делатности

- производни погони.....100м2 бруто површине или на три запослена радника (онај критеријум који даје већи број паркинг места се усваја) = 1 Паркинг место
- административно – пословни објекти.....30м2 бруто површине = 1 Паркинг место
- трговине.....60м2 бруто површине = 1 Паркинг место
- хипер-маркети, шопинг молови.....50м2 продајног простора = 1 Паркинг место
- хотели.....3-10 кревета (зависно од категорије) = 1 Паркинг место
- ресторани, кафане.....4 седећа места = 1 Паркинг место
- мотели.....1. соба = 1 Паркинг место
- биоскоп, дворане.....10 столица = 1 Паркинг место
- спортске дворане, стадиони, спортски терени.....8-12 гледалаца = 1 Паркинг место

Све паркинг површине морају обавезно бити озелењене дрворедним садницама, или у случају формирања надстрешница, то морају бити тзв, зелене надстрешнице то јест озелењене пузавицама.

Правила уређења за зеленило

Интегрисано зеленило – зелене површине

Озелењавање територија индустријских погона који нису велики загађивачи треба да испуни санитарно хигијенског и естетски ефекат. Постављање декоративних група дрвећа, жбуња, цвећа уз постојање широких травних површина и евентуално коришћење воде, могу да олакшају и оплемене дневни одмор радника у великој мери.

Од посебног је значаја реализација и одржавање заштитног и изолационог зеленила површина унутар фабричких комплекса чиме се истовремено доприноси увећању квалитета радног окружења али и увећању укупног фонда зеленила.

Минималан проценат озелењавања дефинисани су у Правилима за грађење, обнову урбаног ткива и реконструкцију објеката, и износе

Комплекси индустрије, грађевинарства, занатске производње, мануфактурне производње и складишта и објеката терцијарних делатности	Минимални проценат зелене површине
На парцели до 1 ха	20%
На парцели 1-3 ха	25%
На парцели преко 3 ха	30%

Уколико постоје просторне могућности на парцелама предвидети заштитне појасеве у којима се могу реализовати пратећи рекреативни садржаји и други пратећи објекти који не загађују средину. Препоручује се избор биљних врста отпорних на различите и тешке услове вегетирања (отпорни на гасове, дим, прашину..).

На локацијама где се планирају већи корисници земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг центри ...) и у зонама посебних пословних комплекса предвидети обавезно озелењавање великих паркинга високим засадом – дрвећем, као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће). Обавезно је обезбеђивање озелењених паркинга са порозном подлогом.

Препоручују се следеће врсте за озелењавање парцела:

Tilia americana, *Ulmus*, *Acer platanoides*, *Acer rubrum*, *Acer platanoides*, *Quercus robur*, *Quercus rubra*, *Sorbus aucuparia*, *Fraxinus pensylvanica*, *Abies concolor*, *Celtis australis*, *Pinus silvestris*, *Betula verrucosa*, *Acer pseudoplatanus*, *Picea* sp, *Chamaecyparis lawsoniana*, *Cornus mas*, *Corylus colurna*, *Sophora japonica*, *Juniperus* sp, и сл.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна мрежа

Прикључци нових објеката вршиће се преко мерног инструмента у водомерном окну. Водомер и окно морају бити у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова 22-24, 12 000 Пожаревац.

Фекална канализациона мрежа

Прикључење корисника вршити на секундарну мрежу фекалне канализације и то искључиво на ревизиона окна, никако на канализациони цевовод, у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова бр.22-24, 12 000 Пожаревац.

Квалитет отпадне воде која се из погона упушта у уличне канале мора бити усклађен са Правилником о санитарно-техничким условима за упуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Сл. Гласник општине Пожаревац" бр. 6/91). Предtretман отпадне воде у производним погонима зависи од врсте техничко-технолошког процеса унутар погона.

Кишна канализациона мрежа

Сливничке везе морају задовољавати исте техничке услове као и канализационе цеви. Прикључење сливника или корисника мора се вршити на ревизиона окна, изузетно на канализациони цевовод и то искључиво на прописан начин, а у складу са условима надлежног комуналног предузећа, *ЈКП „ Водовод и канализација“*, Југ Богданова бр.22-24, 12 000 Пожаревац.

Општа напомена за водоводну, фекалну и кишну канализациону мрежу

Сви комунални објекти морају бити пројектовани према важећим општинским и градским одлукама, важећим законским прописима, стандардима и нормативима који се примењују код ове врсте објеката, те условима надлежног комуналног предузећа.

Сви прелиминарни прорачуни, као и предрачунска вредност објеката, морају се проверити кроз израду инвестиционо-техничке документације, тј. Идејне и Главне пројекте.

У графичком делу приказане су трасе, капацитети, коридори и остали битни елементи за јавни водовод, фекалну канализацију и кишну канализацију будуће индустријске зоне.

Где год је могуће, користити постојеће комуналне објекте, уз претходну проверу њихове расположивости у смислу квалитета самих објеката и њиховог капацитета.

Поштовати изнете препоруке код избора врсте материјала, примене стандарда и прописа, као и препоруке пројектанта.

Електроенергетска мрежа

У циљу планирања прикључења будућих објеката потребно је изградити две МБТС 10/0,4 kV снаге 1000 kVA према условима и уз надзор Оператор дистрибутивног система „ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА “ Д.О.О. Београд Огранак Пожаревац, Јована Шербановића 17, 12 000 Пожаревац.

“ Трафостанице у оквиру Плана детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" су дистрибутивне монтажно-бетонске трафостанице напонског нивоа 10/0,4 kV, инсталисане снаге по 1000 kVA. Изградња ових трафостаница исказана је потребом напајања потрошача на овом конзумном подручју.

Телекомуникациона мрежа

Само прикључење будућих корисника реализовало би се издавањем одговарајућих техничких услова „Телеком Србија“ а.д. Извршина јединица Пожаревац, Јована Шербановића бр.3, 12000 Пожаревац, према којима би се приводним тт кабловима дошли до одговарајућих самостојећих изводно - разводних ормана.

Топлификациона мрежа

Предлог трасе и локација ИТПС је дат на графичком прилогу Синхроног плана инфраструктуре.

Технички услови за пројектовање инсталације будућих инвеститора

Услови за пројектовање и повезивања ИТПС и прикључног топловода:

1. Прикључни топловод се изводи предизолованим цевима и цевним елементима прописаног квалитета постављеним у земљани ров у слоју ситног песка 10 цм испод, изнад и око цеви.
2. Место прикључења ИТПС дефинисано је местом предаје енергије.
3. Прикључне вентиле ЈП "Топлификација" поставља у бетонски шахти, на 1 м од објекта или на 12 м од прикључне рачве уколико је објекат удаљен више од 12 м од прикључне рачве.
4. Пројектовање и израда бетонског шахта са металним поклопцем који се затвара универзалним кључем, је обавеза купца топлотне енергије.
5. Иза преградних вентила на повратном воду прикључка ИТПС потребно је уградити:
 - ултразвучно мерило потрошње топлотне енергије са батеријским напајањем за мерење и регистровање утрошка, обрачуна и наплате топлотне енергије индивидуалних објеката, мерило мора да има атест надлежних институција;
 - регулатор протока без помоћне енергије, са скалом на пригушници и отворима за постављање пломби, препоручује се „Tour & Anderson“ regulator, tip K512. (Обавеза корисника)
6. Мерило и регулатор се поставља на фасади објекта у посебним термички изолованим металним кутијама, са вратанцима која се закључавају и стакленим прозором кроз који је могуће читавање мерне јединице или одмах по уласку ценовода у објекат, на месту доступном радницима ЈПТ.
7. Сва опрема мора да задовољи радни притисак од 16 бара и температуру флуида 130°C.

Услови пројектовања индивидуалне топлопредајне станице (ИТПС):

1. Топлопредајна станица је индиректног типа са размењивачем топлоте, електромоторним пролазним регулационим вентилом за регулацију температуре и ултразвучним мерилем топлотне енергије на примарној страни и експанзионим судом, затвореног типа, циркулационом пумпом и сигурносним вентилом на секундарној страни.

2. Капацитет ИТПС димензионисати тако да задовољи топлотне губитке објекта.
3. ИТПС мора да садржи све елементе дате у "Техничким условима за пројектовање и извођење постројења за пренос и испоруку топлотне енергије" ЈП "Топлификација" Пожаревац.
 - комплетан машински део
 - комплетан електроенергетски део
 - по потреби грађевински пројекат објекта ИТПС.
4. Сва опрема мора да задовољи радни притисак од 16 бара и температуру примарног флуида 130°C за примарни део и радни притисак од 6 бара и температуру секундарног флуида 90°C за секундарни део ИТПС.
5. При пројектовању треба имати у виду да се температура примарног флуида централно регулише у измањивачно пумпној станици у ТЕКО "А" у Костолцу и клиза у зависности од спољне температуре.
6. Остали важећи услови

Услови за пројектовање унутрашње инсталације централног грејања

1. Параметри грејаног флуида, у секундару, у току зимског режима рада топлификационог система су: 90/70 °C, а елементи на секундару морају бити изведени за температуру до 90 °C и PN 6.
 2. Предвидети грејна тела према израчунатим потребним количинама топлоте, са гарантованим топлотним снагама, а по званичним подацима из каталога произвођача, потврђеним атестима надлежних институција. У једном систему грејања предвидети грејна тела исте врсте
 3. Хоризонталну цевну мрежу, успонске водове и прикључке до грејних тела водити видно или маскирано, с тим да у оба случаја инсталација буде приступачна за експлоатацију и одржавање;
 4. Димензионисање цевне мреже урадити у складу са општим техничким условима ЈП „Топлификација“ Пожаревац, август 1999.год., „Технички услови за пројектовање и извођење постројења за пренос и испоруку топлотне енергије“;
 5. Цевну мрежу водити најповољнијом могућом трасом;
 6. У гранама цевне мреже и на прикључцима грејних тела предвидети уградњу вентила са функцијама затварања и регулације протока/пригушења вишка напора, а по жељи купца и температуре. Посебном ставком у предмеру радова предвидети извођење радова на подеђавању ових вентила на предвиђене позиције регулације.
 7. Предвидети славине или чепове за пражњење преграђених деоница.
 8. Одвођене ваздуха из инсталације предвидети преко одзрачних судова смештених на највишој етажи објекта, с тим да се елементи за испуст ваздуха из инсталације воде и смештају у најнижој етажи објекта;
- Остали важећи прописи и нормативи за ову врсту инсталација;

Место предаје енергије

- Место разграничења одговорности за предату енергију између ЈП „Топлификација“ и купца енергије је: **на прикључним вентилима за ИТПС, и мерилу топлотне енергије.**
 - Вентили и мерило припадају ЈП "Топлификација".
 - Вентили представљају: границу спољашње и унутрашње инсталације, границу пројектовања и градње, границу власништва и границу одржавања инсталација између ЈП „Топлификација“ и Корисника.

Прикључење корисника вршиће се у свему према условима за прикључење надлежног ЈП „Топлификација“, Лоле Рибара бр.2, 12 000 Пожаревац.

Гасоводна мрежа

Траса примарног вода дефинисана је улицом Илије Гојковића тако да постоје развојне могућности гасне мреже простора у обухвату Плана, наравно након израде разводног гасовода RG08-05 и саме примарне мреже у улици Илије Гојковића. Прикључење корисника вршиће се у свему према условима за прикључење надлежног гасоводног предузећа ЈП „Србија гас“ Нови Сад, Аутопут бр.11, 11070 Нови Београд.

Комунални отпад

Будући привредни субјекти у зони обухвата овог Плана обезбедиће место у оквиру своје парцеле, а близу саобраћајних токова због манипулације за постављање стандардних контејнерских посуда $V = 120\text{dm}^3$, $V = 1,1\text{m}^3$ $V = 5\text{m}^3$ за комунални и комерцијални отпад и обезбеђиваће локацију на сопственом земљишту-парцели, за складиштење индустријског отпада (до даљег третирања), у складу са дозволама добијеним од надлежног комуналног предузећа ЈКП „Комуналне службе“, Југ Богданова бр.22, 12 000 Пожаревац а у зависности од класификације отпада (опасан-неопасан-инертан) и у складу са *Планом управљања отпада у граду Пожаревцу*.

Обновљиви видови енергије

У складу са Националном стратегијом развоја енергетике 2025, потребно је омогућити одговарајућим развојним плановима, субвенционисањем и повољним кредитима примену обновљивих видова енергије у већем процентуалном износу.

ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом су дефинисани критеријуми за избор парцела за које је потребна израда урбанистичких пројеката:

1. Потреба за детаљном архитектонском разрадом коју подразумевају предвиђени могући садржаји
2. Координирана изградња више објеката на једној великој катастарској парцели
3. Обезбеђивање интерног саобраћајног приступа унутрашњим деловима велике парцеле

Изградња погона пржионице кафе –хала површине 1200м² на к.п.бр.6780/71 КО Пожаревац која је формирана као грађевинска парцела (Потврда број 04-350-439/2019 од 08.08.2019. „Пројекта парцелације к.п.бр.6780/2 КО Пожаревац, у Пожаревцу, на углу улица Нова 1 и Нова 2“) захтева детаљну архитектонску разраду локације израдом урбанистичког пројекта.

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза и има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из планског документа. Катастарска парцела број 6780/71 К.О.Пожаревац се налази у подручју које је планом предвиђено за изградњу, површином, обликом и приступом јавној саобраћајној површини – ул.Нова 1 и ул.Нова 2, испуњава законом прописане услове за грађевинску парцелу.

ИНЖИЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике терена

У геоморфолошком смислу предметни простор налази се у оквиру алувијалне равни Велике Мораве, уједначене висине кота терена 77,80, изузев једног дела који је очигледно неким ранијим ископом настао на коти 76,31.

Геолошки састав земљишта

Геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама прашинастих глина, леса и лесоидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима реке Велике Мораве. Лесне насlage покривају највише делове терена. Овде је лес дебљине 3-5м и почиње глиновитом варијантом ткз "Барски лес".

Алувијум у ужем смислу изграђен је од фација поводња и корита. Поводањске насlage покривају алувијалне равни, а изграђене су од пескова, и песковитих седимената, дебљине од 2,0 - 5,0 м.

Фација корита изграђена је од песковито - шљунковитих седимената, просечне дебљине око 5,0 м. Максимална дебљина песковито - шљунковитих наслага се креће око 15,0 м.

Хидрогеолошке и хидрографске карактеристике терена

Територију општине Пожаревац у хидролошком погледу карактерише утицај три велика речна тока – Велике Мораве, Млаве и Дунава. Велика Морава је развијена у фосилном заливу.

Испитивани терен у оквиру Плана детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" у Пожаревцу у морфолошком погледу целим својим пространством лежи на широкој, нижој речној тераси а преко моћне алувијалне равни реке Велике Мораве. Терен у овој зони је изразито раван са малом депресијом у средишњем делу терена, са локалним деловима нагиба до 1°.

Апсолутне коте терена у оквиру истражног подручја крећу се од 78.0 до 79.5 мнв.

Простор на коме се планира изградња "Индустријске зоне", обухвата терене који спадају у категорију стабилних и условно стабилних терена. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима и контролисано дренарање и одвођење површинских вода. Сама зона градиће се из две подфазе: I подфаза обухватила би изградњу објеката малих производних погона за чисте технологије у претежној намени, а II подфаза обухватила би објекте пословно комерцијалног садржаја у претежној намени. Сам План детаљне регулације "Северни блок индустријске зоне" представља прву фазу детаљне регулације, док другу фазу чини простор који је обухваћен комплексима "Имлека", "Темпа", Фабрике "Морава", ауто куће "Ремонт" све до улице Ђуре Ђаковића. Већ је напоменуто да геолошку грађу предметног простора изграђују седиментне стене представљене творевинама палеозојске, терцијарне и квартарне старости. Саму површину терена прекривају квартарни седименти, на непосредном подручју истраживања представљени су плеистоценским наслагама прашинастих глина, леса и лесоидних глина, песковима и заглињени песковима и холоценским алувијалним наносима реке Велике Мораве.

Делувијално - елувијална распадина покрива практично целу падину Пожаревачке греде, а представљена је прашинасто - песковитоглиновитим седиментима лесоидног хабитуса. У вишим деловима падине седименти су крупнијег зрна са доста конкреција CaCO_3 пореклом из леса, док је у подножју падине заступљена фина прашинасто - глиновита фракција. На основу истражних радова и интерпретација података геолошких и хидрогеолошких истраживања и испитивања, на подручју будуће "Индустријске зоне", издвојено је више хидрогеолошких колектора и издани формираних у њима.

Водоносни хоризонт "II" представљен је алувијалним песковито - шљунковитим наслагама реке Велике Мораве, присутан на дубини 5,80-6,20м, на целом истражном простору. Издан је са

слободним нивоом. Појава Нивоа подземне воде је на дубини од 6,10м и у току године варира у просеку 0,60м.

У погледу инжењерско-геолошког састав и стабилност терена за планирану изградњу на овом простору, неопходно је да се ради потпуне геотехничке идентификације и класификације тла обавезно изврше детаљна геолошка истраживања на овој локацији.

Напомена:

Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

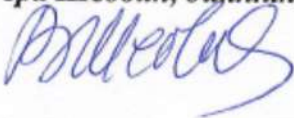
Прилог:

- Извод из графичког прилога *План начина коришћења земљишта-планирано стање* са легендом
- Извод из графичког прилога *План саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила* са легендом
- Извод из графичког прилога *План регулације и зона целина са истим правилима грађења* са легендом
- Извод из графичког прилога *Синхрон план инфраструктуре* са легендом

Доставити:

- 1 х Службе за Локални економски развој, пољопривреду и животну средину , Градске управе Града Пожаревца
- 1 х архива Градске управе Града Пожаревца

Обрађивач
Вера Шеовић, дипл.инж.арх.

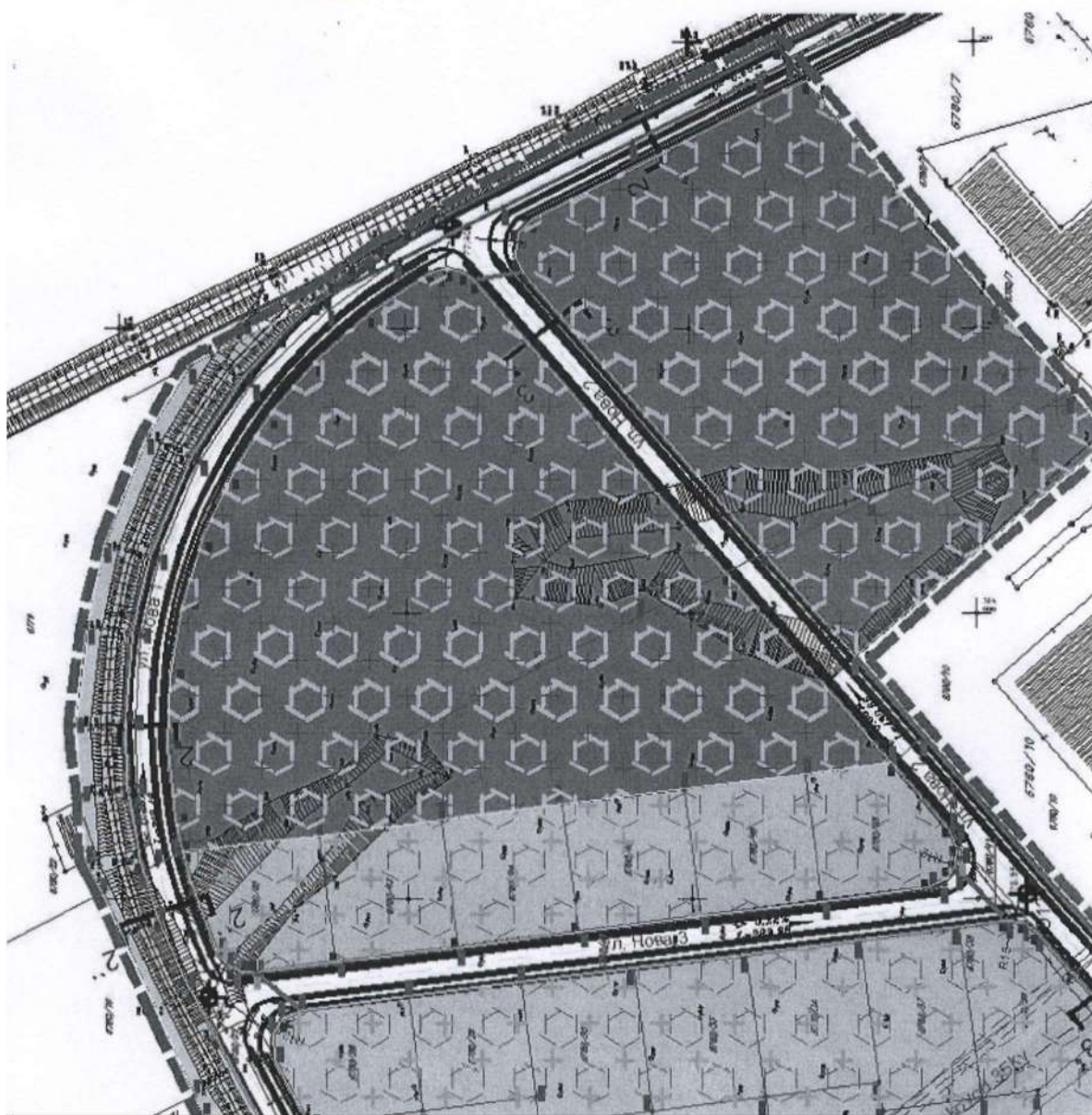


Шеф Одсека
Зорица Ђятић, дипл.инж.арх.



ч. 108 из пр. приговора
План участка корпоративной
земельной - Градостроительного
Согласия № 19. 1998 г.

Виктор



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА ЗА
ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

БУДУЋА КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА
И РЕДАУЛИЦА ВУРЕ БАКОШИЋА

БУДУЋА КАТАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ "ЖЕЛТЕНИЦА СРЕДНЕ"

ПУТЕШЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ЈАВНО ЕЛЕКТРОСНАЖЕЊЕ

ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ
НАМЕНЕ - ЖЕЛТЕНИЦА СРЕДНЕ КОЈИ СЕ ПРИПАДА ПАРЦЕЛИ
ПУТЕШЕ САОБРАЋАЈНИЦА - СУНОВА

ЗЕМЉИШТЕ ИНДУСТРИЈСКОГ КОЛОСЕНА

ДЕО ПАРЦЕЛЕ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ
НАМЕНЕ - ДРЖАВНИ ПУТА И РЕДА КОЈИ СЕ ПРИПАДА
ПАРЦЕЛИ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПАРЦЕЛА ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ - СЕРВИСНА САОБРАЋАЈНИЦА
ДЕО КОЈИ СЕ ПРИПАДА ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА И РЕДА
УЛИЦА ВУРЕ БАКОШИЋА

ЗАШТИТНА ТРАСА 10 kV
ДАЛЕКОВОДА

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ТРАСЕ 25 kV
ДАЛЕКОВОДА

ТРАСА ЈУЖНОГ КОЛЕКТОРА
са заштитним појасом ширине 5 м

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

МАЛИ ПРОМВ. ДЕЛНОСТИ

ПОСЛОЈНО КОМЕРЦИЈАЛНА
ДЕЛАТНОСТ ПОСЛОЈНИ ЕКОНОМНИ
ПАРЦИ. ПОШТА БАНКЕ ПОСЛОЈНИ ПРОСТОРИ
ЗА ПОДАВАЊЕ, САДЉОВИ, ТРГОВАЧКИ ЦЕНТРИ

ПРОМВ. ДЕЛНОСТИ
ПРОМВ. ДЕЛНОСТИ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

ДОПУНСКА НАМЕНА

ПОСЛОЈНО КОМЕРЦИЈАЛНА
ДЕЛАТНОСТ

СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ
ПРОМВ. ДЕЛНОСТИ, ИЗВОЈЕНИ ПРОСТОРИ,
САДЉОВИ, ПОШТА БАНКЕ

ПРАТЕЋА НАМЕНА

КОМЕРЦИЈАЛНО-УСЛУЖНА ДЕЛАТНОСТ:
КУЛТУРНО-ОБРАЗОВНИ ПРОСТОРИ, РЕКРЕАТИВНИ
СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ПРОДВИЖИВАЧКИ ОБЈЕКТИ
И ДРУГЕ СПЕЦИЈАЛИЗОВАНЕ НАМЕНЕ

СЛАДНИШНИ МАГАЦИНСКИ, ИЗВОЈЕНИ ПРОСТОРИ

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ КАТЕГОРИЈЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ОБНАКА ЕКОЛОШКЕ ВАЖНОСТИ ЗОНЕ

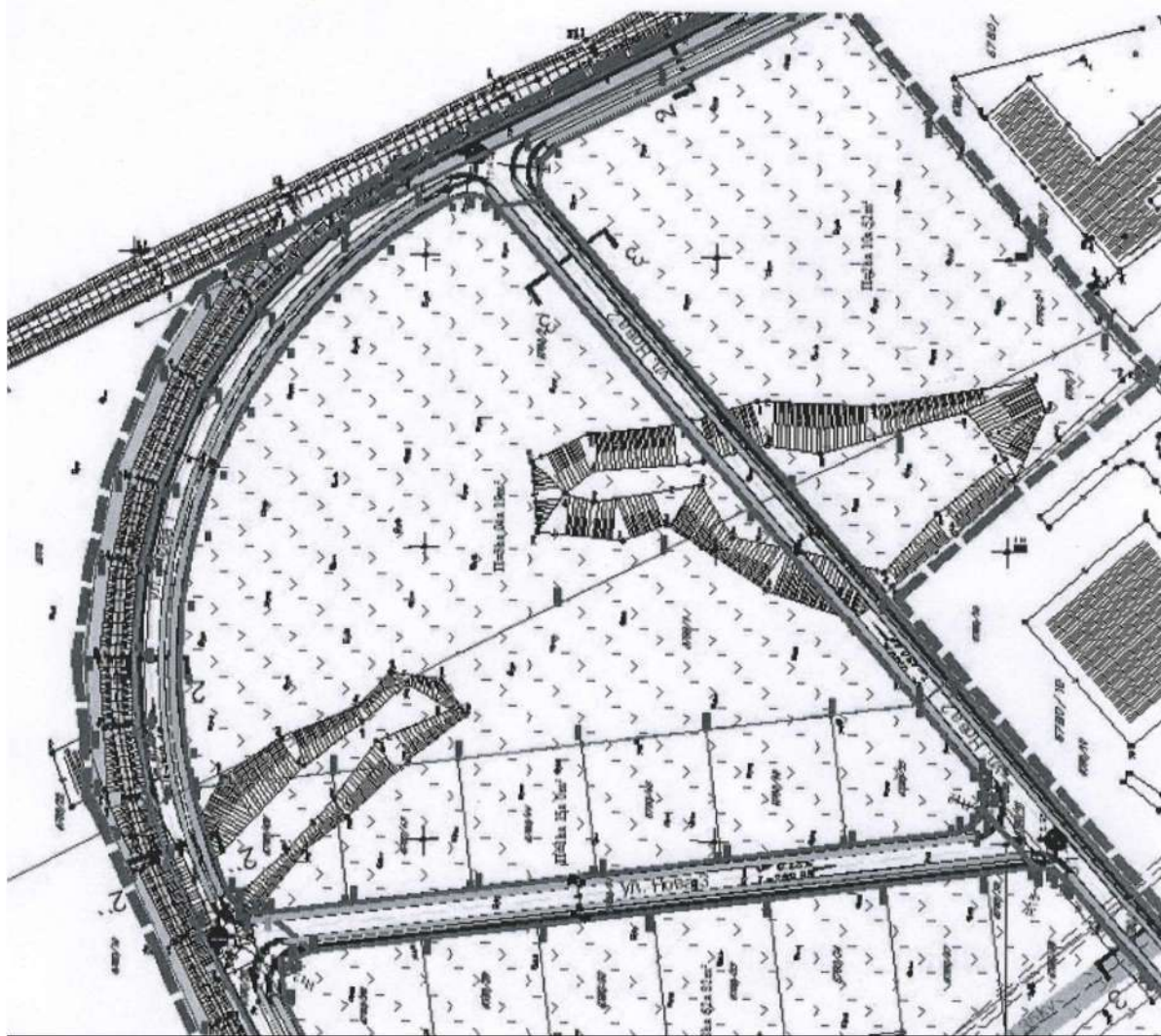
Легенда графика
"План намена
користи коју земљиште
обухвата"

Директор



Указ № 3 Инженер Гиндес
 План участка, расположенного
 вблизи железной дороги

План



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПЕРИМЕТР ПЛАНА

ПЕРИМЕТР ПЛАНА ПРИБЛИЖНО

ПЕРИМЕТР ПЛАНА ПРИБЛИЖНО

СА ОБУХВАТА

ОБУХВАТ ПОСРЕДСТВОМ ЗАШТИТНОГ ПЛОСТА

ОБУХВАТ ПОСРЕДСТВОМ ЗАШТИТНОГ ПЛОСТА

ОБУХВАТ ПОСРЕДСТВОМ ЗАШТИТНОГ ПЛОСТА

ОБУХВАТ ПОСРЕДСТВОМ ЗАШТИТНОГ ПЛОСТА

л. Нова 5

НАМЕНА ПОСРЕДСТВОМ ЗАШТИТНОГ ПЛОСТА

21790

325

225

легенда графика
примена саобраћаја
резултате, наведене
и зеленица

Виново



ЗАШТИТНО-СРЕД

ЛИНИЈА ЗАШТИТНО

ИНТЕРНАЦИОНАЛНО

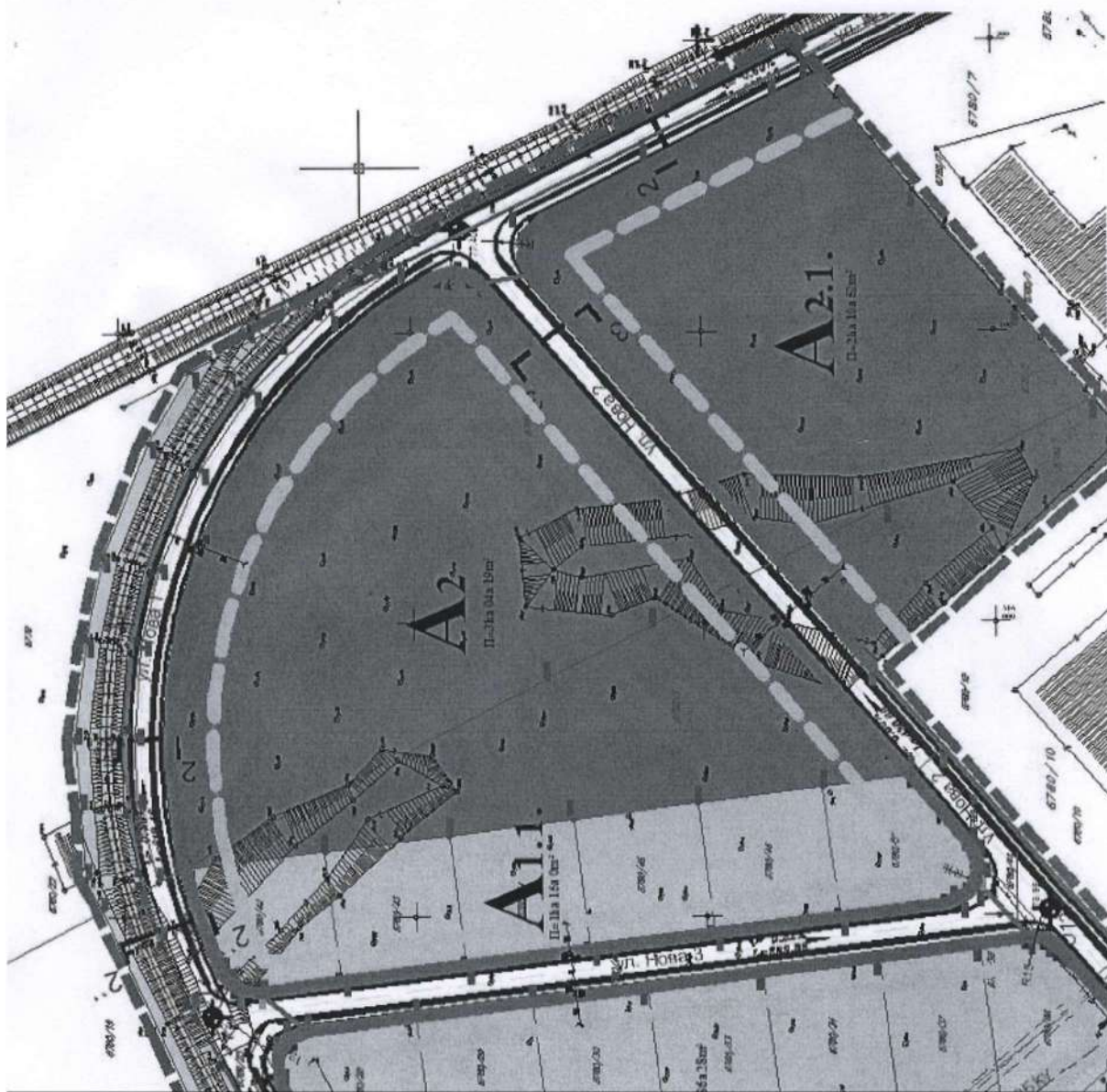
ЗАШТИТНА ТРАСА 10 KV
ДАЛЕКОВОДА

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ТРАСЕ 25 KV
ДАЛЕКОВОДА

ТРАСА ЈУЖНОГ КОЛЕКТОРА
СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ ШИРИНЕ 5 М

Число 13 Графический проект
 "План реконструкции и зона
 пешеходного движения
 в районе рынка"

В. Б. Б. Б.



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

БУДУЋА КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА
КАДАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА
ПРЕДЛАЖЕНИЦИ БУДЕ ВАЖНО

БУДУЋА КАДАСТАРСКА ГРАНИЦА ПРЕМА
КАДАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ "ЗЕМЉИШТА СРБИЈЕ"

ПУТЕВИ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ЗЕМЉИШТЕ НАДСТРЈНСКОГ ПОДЛОЖКА

ДРО ПАРЦЕЛИ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ
НАМЕНЕ "ЗЕМЉИШТЕ СРБИЈЕ" КОЈИ СЕ ПРЕНИЈАЈА ПАРЦЕЛИ
ПУТЕВА САОБРАЋАЈНИЦА УГЛОНА

ДРО ПАРЦЕЛИ ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ
НАМЕНЕ ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА СЕ ПРЕНИЈАЈА
ПАРЦЕЛИ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СРБИЈСКИ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПАРЦЕЛА ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СРБИЈСКИ САОБРАЋАЈНИЦА
ДРО КОЈИ СЕ ПРЕНИЈАЈА ПАРЦЕЛИ ДРЖАВНОГ ПУТА ПРЕНА
УГЛОНА БУДЕ ВАЖНО

ЈАВНО ЗЕМЉИШНО-СТЕП

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

УДЕНА АГРАРНЕ ЗЕМЉСКИ
ЛИНИЈА

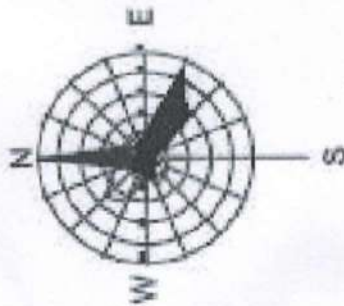
МАТИ ПРОИЗВОДНИ ПОТОНИ

ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА
ЗЕМЉНОСТ

ПРОИЗВОДНО ПРЕНАЈАЧКА
ЗЕМЉНОСТ

ЕЛЕКТРОДISTRИБУЦИЈА

ОСТАВА ДОДЕЉЕНИХ СА ИСТИМ
ПРЕДСТАВЉАЊЕМА



Легенда приложена
"План регулације
и земаљна са
цртањем приватних
држења"



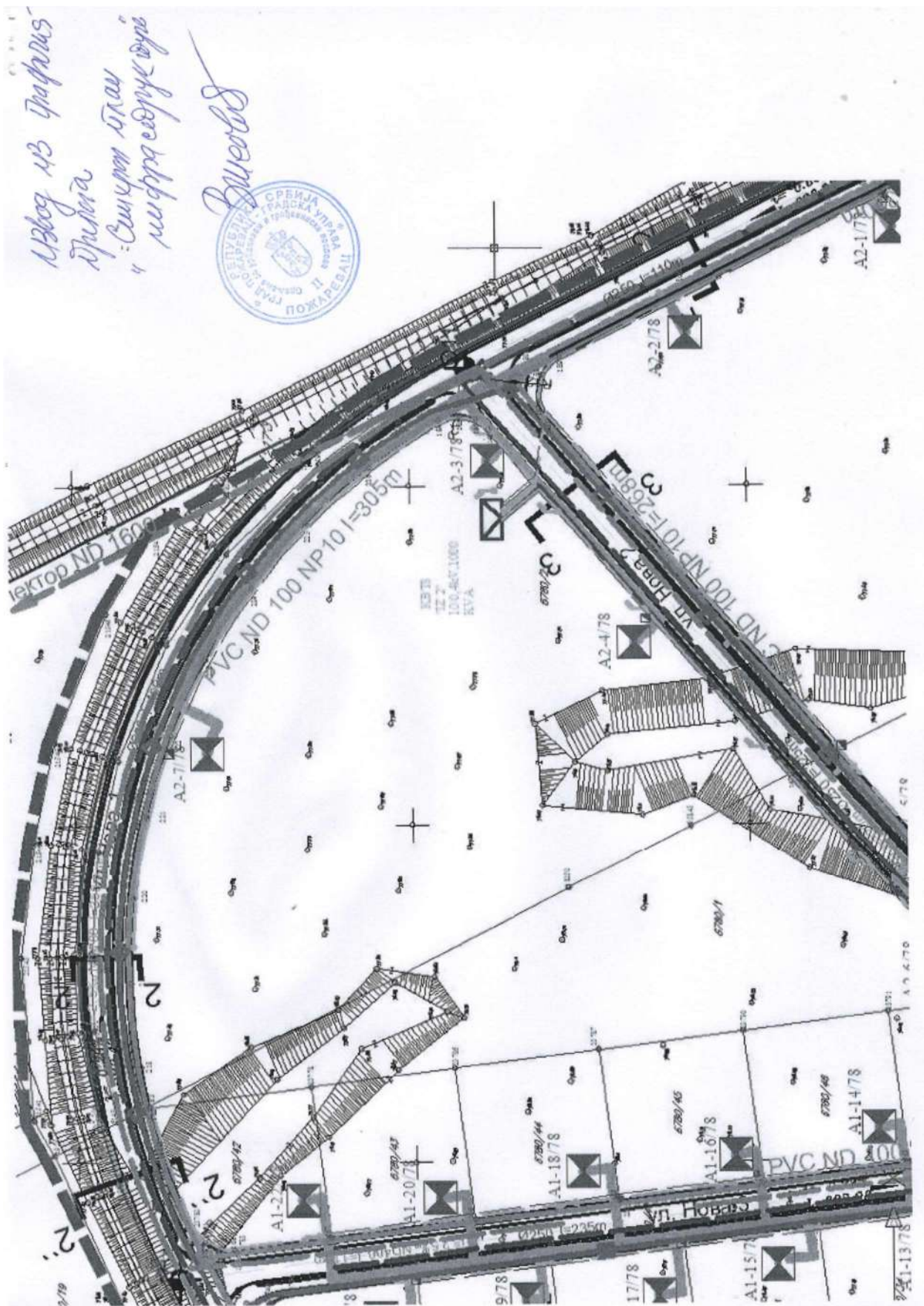
Вукотић

ЗАШТИТНА ТРАСА 101V
ДЛЕ КОБОД

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ТРАСЕ 101V
ДЛЕ КОБОД

ТРАСА ЈУЖНОГ ПОЈАСА
са заштитним појасом ширине 5 м

A3.1.



Алена Франкль Дрмича,
"Сенкунг" и лан морисавуны

Bureau

[illegible]

4.2.1 ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

Графички приказ кат.пар. 6780/71 КО Пожаревац, која је предмет овог Елабората оправданости, дат је у Копији катастарског плана, број 953-1/2019-637 од 04.10.2019.године, коју је издала Служба за катастар непокретности Пожаревац



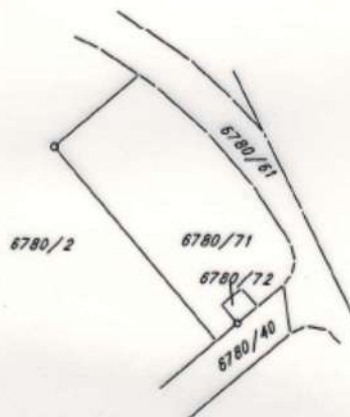
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Пожаревац
Пожаревац, Дринска 2
Број 953-1/2019-637

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Пожаревац

Катастарска парцела бр. 6780/71

Размера штампе 1: 2500

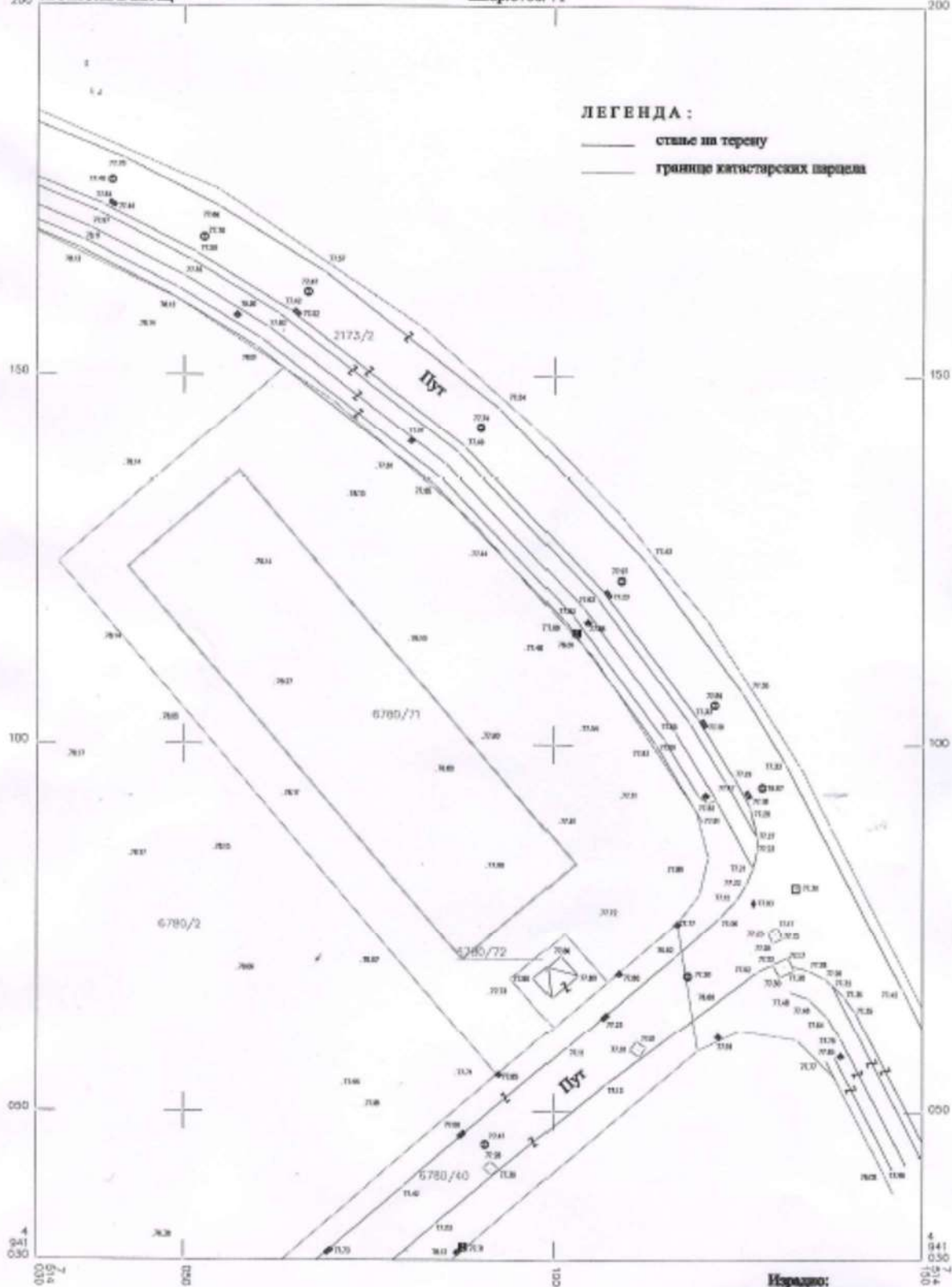


Напомена:
Датум и време издавања:
04.10.2019 10:00
Недељковић Милан

Облашћено лице:

м.п. 

СИТУАЦИОННИ ПЛАН
кв.бр.6780/71



Сентябрь, 2019. година

Размера: Р=1:500
спинным и дельта поперечным методом

Израдио:
"ГВО-СТИГ" Пожаревац

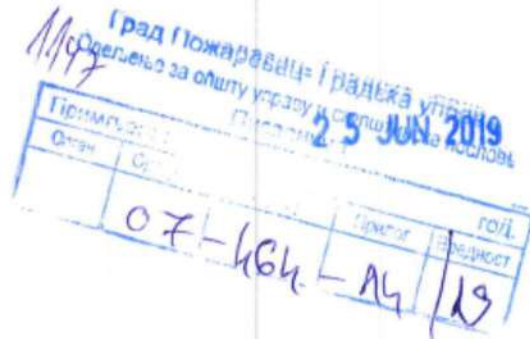
Драган Билгојевић, геод. инж.

4.3.ПРОЦЕНА МИНИСТАРТСТВА ФИНАНСИЈА-ПОРЕКСА УПРАВА О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ

На захтев Града Пожареваца од 19.06.2019.године, Министарство финансија Пореска управа –Филијала Пожаревац дописом бр. 080-464-085-00060/2019-K1B02 од 24. јуна 2019. године, доставило је процену тржишне вредности земљишта кп. бр. 6780/2 . Наведено је да се предметна катастарска парцела код РГЗ Службе за катастар непокретност води као грађевинско земљиште, да се простире у трећој градској зони, у тзв. Индустријској зони Града Пожареваца, да је облика четвртине круга, неизграђена, око кружног облика ове парцеле је пут. На основу описаног и упоређивању са правоснажним пореским основицама као тржишним вредностима, процењена вреднос кп. бр. 6780/2 износи 145.000,00 динара за 1ар земљишта. Наведена процена се примењује и на новоформирану кп. бр. 6780/71 КО Пожаревац, укупне површине 40 ара.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Министарство финансија
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА ПОЖАРЕВАЦ
Број: 080-464-08-00060/2019-K1B02
Дана: 24.06.2019. године
Пожаревац



Република Србија
ГРАД ПОЖАРЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за имовинско-правне послове

ПОЖАРЕВАЦ
Дринска 2

Предмет: Достава података по захтеву бр.07-464-14/2019-10 од 19.06.2019 године.

Наведеним захтевом Град је заинтересован за прибављање непокретности на катастарској парцели кп.бр.6780/2 у КО Пожаревац, те тражите процену тржишне вредности земљишта. Захтев заснован на члану 29. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“ бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16, 108/16 и 113/17).

Катастарска парцела се код РГЗ Службе за катастар непокретности води као градско грађевинско земљиште. Простирање, облик и окружење око ове парцеле утврђено је преко портала Геосрбија. Парцела се простире у трећој градској зони, у тзв. новој индустријској зони града Пожареваца, облика је четвртине круга, парцела је неизграђена. Око кружног облика ове парцеле је пут.

На основу описаног и упоређивањем са правноснажним пореским основицама као тржишним вредностима, процењујемо вредност кп.бр. 6780/2 износу од 145.000,00 динара за 1 ар земљишта.

Г.Б.



Директор Филијале

Биљана Милетић

4.4.ПОДАЦИ О СУБЈЕКТУ КОЈЕ СЕ ОВЛАШЋУЈЕ ЗА ПОТПИС УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ, ПО ДОБИЈАЊУ САГЛАСНОСТИ ВЛАДЕ

Сходно Одлуци Скупштине Града Пожареваца _____, лице овлашћено за потписивање Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожареваца без обавезе плаћања накнаде је Градоначелник Града Пожареваца, Бане Спасовић, дипл.правник.

4.5.ПОДАЦИ О ПРАВНОМ ЛИЦУ СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ

Назив Привредног друштва: МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevac

Адреса: Буре Ђаковица бб, 12000 Пожаревац

Директор: Александар Милојковић

Правни статус: ДОО

Власничка структура: 100 % Агрофоод Интернационал, Пожаревац, Буре Ђаковића бб

Основна делатност: Прерада и производња кафе

Мат.бр. 17276018

ПИБ.100282730

Шифра делатности: 10.83

Година оснивања: 2000.

Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevac, је основано 2000. године, као Joint Venture грчке фирме SUCCESS Group I НК BAMBI са циљем да се производи и пласира на домаћем тржишту млевена кафа, филтер espresso познатих брендова café Pascalín I café Pascuale.

Користећи вишегодишње искуство у производњи разних врста кафе *SUCCESS Group* и велико искуство у продаји и пласману НК BAMBI, предузеће је имало одличне основе да створи значајано учешће у глобалној продаји и пласману разних врста кафа у Србији. Фабрика је пролазила кроз разне изазове који су били везани за промене власништва, дистрибутера и концепта продаје, али је сво време остала препознатљива по бескомпромисном квалитету своје кафе. Учесће у тржишту кафе Србије је достигало до 5 %

После преузимања фабрике 2019 године од стране *Agrofood International* који је у већинском власништву бугарске фирме и грчког капитала, фабрика уз додатну капитализацију и осавремењавање техничких капацитета и новог производног програма, поставља нову стратегију пословања.

4.6.ИЗНОС УМАЊЕЊА ИЗРАЖЕН КАО РАЗЛИКА ИЗМЕЂУ УТВРЂЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НОВЧАНОГ ИЗНОСА ОДРЕЂЕНОГ УГОВОРОМ О ОТУЂЕЊУ

Површина кп. бр. 6780/71 КО Пожаревац износи 40 ара.

Како процењена тржишна вредност земљишта кп. бр. 6780/71 КО Пожаревац, износи 145.000,00 динара/ар, то тржишна вредност парцеле износи 5.800.000,00 РСД, односно 49.189,23 евра (по средњем курсу НБС који на дан када је извршена процена тржишне вредности земљишта тј. на дан 24.06.2019.године износи 117.9120 РСД /1 ЕУР)

145.000, 00 дин. *40 ара =5.800.000,00 РСД

(1.229,73 ЕУР *40 ара=49.189.20 ЕУР)

Новчани износ одређен у нацрту Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожареваца без обавезе плаћања накнаде катастарске парцеле 6780/71 КО Пожаревац је 0,00 РСД, односно парцела се отуђује БЕЗ НАКНАДЕ.

Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности предметне катастарске парцела и новчаног износа одређеног предметним нацртом Уговора о отуђењу је 5.800.000,00 РСД, односно 49.189,20 ЕУР.

4.7.ОБАВЕЗА СТИЦАОЦА ПРАВА СВОЈИНЕ ДА ОБЕЗБЕДИ БАНКАРСКУ ГАРАНЦИЈУ ЗА ИСПУЊЕЊЕ УГОВОРНИХ ОБАВЕЗА

Према члану 5. Нацрта Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожареваца без обавезе плаћања накнаде катастарске парцеле 6780/71 КО Пожаревац (У даљем тексту: Нацрт уговора) Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Роџаревац је као стипцалац и обавезује да пре потписивања овог уговора, на име измирења уговорних обавеза, обезбеди неопозиву банкарску гаранцију на износ од **49.189,20** евра (словима: четрдесетдеветхиљадастоосамдесетдеветстотинаевра и 20/100), плативу на први позив у корист Града у динарској противредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан активирања банкарске гаранције, издату од стране пословне банке која послује на територији Републике Србије, са роком важења 2 године (2 године од дана закључења овог уговора).

Чланом 13. Нацрта уговора је одређено да уколико Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Роџаревац, као стипцалац на било који начин не испуњава уговорене обавезе из члана 4,5,8,9. и 12. овог уговора, Град може раскинути овај уговор једностраном изјавом воље и активирати банкарску гаранцију, уз обавезу да о намери активирања банкарске гаранције претходно обавести Стицаоца.

5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ ТРОШКОВА И ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНЕ КОРИСТИ ОД РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО ИНВЕСТИЦИЈЕ, КАО И АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ СОЦИЈАЛНИХ ЕФЕКТА ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ

Основна сврха овог дела Елабората оправданости је да посматрано из угла јавних финансија и буџета Града Пожаревца, економско финансијски вреднује и упореди два сценарија: уступање грађевинског земљишта заинтересованом инвеститору са или без накнаде.

За потребе израде економско-финансијске анализе коришћени су следећи улазни подаци и претпоставке:

- заинтересовани инвеститор је Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevac , која је на територији Града већ имала производне капацитете;
- инвеститор планира да у Пожаревцу инвестира у проширење својих производних капацитета тако што би изградио нову производну халу површине 1.600 м² (обухвата 1.200 м² производног дела и 400м² административног дела) која ће бити у функцији 6 месеци од почетка градње;
- укупна вредност инвестиције износи око 2.9 милиона ЕУР;
- укупан број новозапослених који се планира је минимум 22 лица са којима би се склопили уговори о раду на неодређено време. Поједини радници ће ићи на специјализоване обуке у матичне фабрике у Бугарској и Грчкој, а планирана квалификациона структура и динамика запошљавања предвиђена је у следећем обиму:

Захтевана квалификација	УКУПНО
ВСС/ВПС	11
ССС	11
ВКВ/КВ	/
НКВ/НСС	/
Укупно	22

• Запошљавањем 22 радника, повећава се стопа запослености на територији града Пожаревца, у области Прерађивачке индустрије за 1% . Према саопштењу Републичког завода за статистику бр. 17 од 31.01.2019.године, годишњи просек запослених у овој области у 2018.години износи 2148.

• с обзиром на захтевану квалификациону структуру ново запослених, просечна нето зарада пројектована је са приближно 648 ЕУР нето (без припадајућих пореза и доприноса) , са фондом нето зарада у петогодишњем периоду у износ од 60.000.000,00 РСД , односно 508.854,06 ЕУР.

- површина земљишта која је потребна за реализацију пословних намера инвеститора износи 4.000 м² грађевинског земљишта;

- површина објеката који ће се градити на предметним катастарским парцелама у првој фази је око 1.600 м²;

- почетак изградње објекта планиран је одмах по завршетку процедуре око доделе земљишта и прибављања потребних дозвола и сагласности, а комплетна инвестиција, биће завршена већ у првој години реализације;

- што се извора средстава тиче, инвеститор Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevac је у Бизнис плану изложио следеће:

- | | |
|---------|---|
| 1. | Сопствена средства – опрема - 950.000 еура ,100 % |
| 2. | Сопствена средства - обртна средства до 800.000 еура, 100 % |
| 3. | Сопствена средства - земљиште и хала 200.000 еура, 67 % |
| 4. | Лок. самоуправа – подст.средства (земљиште и хала) 100.000 еура, 33 % |
| Укупно: | 300.000 еура |

Укупно: 1 + 2 + 3 + 4	2.050.000 еура
-----------------------	----------------

- курс за ЕУР рачунат је на паритету 1 ЕУР = 117.912 РСД.

5.1.ОЧЕКИВАНИ ЈАВНИ ПРИХОДИ ГРАДА ПОЖАРЕВЦА У СЛУЧАЈУ УСТУПАЊА ЗЕМЉИШТА БЕЗ НАКНАДЕ

Процена јавних прихода буџета Града у првих пет година реализације инвестиције коју намерава да покрене МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevac рађена је на бази очекиваних прихода локалног буџета, а по основу пореза на зараде, пореза на имовину, накнаде за заштиту и унапређење животне средине, доприноса за уређење грађевинског земљишта, као и градских такси у поступку издавања локацијских услова и дозволе за градњу.

Обрачун директних ефеката на приходну страну локалног буџета рађен је на бази постојећих прописа и важећих одлука донетих на нивоу Града, а приказан је у наредној табели (прва година пословања везује се за јануар 2020. године, када се планира завршетак инвестиција и почетак рада производног погона).

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА ОД ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ												
РБ	годи на	грађевински објекти за обављање делатности				земљиште					укупно у динарима (5+10)	укупно у € (6+11)
		површи на м ²	пореска основица	порез у дин (4x0,4%)	порез €	површи на м ²	просечн а цена м ²	пореска основица	порез у дин (9x0,4%)	порез €		
	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2019	1600	101.920.000,00	407.680,00	3.457,49	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	475.100,00	4.006,37
2	2020	1600	101.111.111,11	404.444,44	3.430,05	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	471.864,44	3.978,93
3	2021	1600	100.308.641,98	401.234,57	3.402,83	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	468.654,57	3.951,71
4	2022	1600	99.512.541,64	398.050,17	3.375,82	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	465.470,17	3.924,70
5	2023	1600	98.722.759,57	394.891,04	3.349,03	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	462.311,04	3.897,91
6	2024	1600	97.939.245,60	391.756,98	3.322,45	4000	1.450,00	16.180.000,00	67.420,00	548.88	459.176,98	3.871,33
УКУПНО ЗА ПЕРИОД ОД 5 ГОДИНА (1+2+3+4+5+6)											2.802.577,20	23.630,97

Пореска основица за порез на имовину за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности је вредности од 4.045,00 динара по м² за 2019. годину, сходно изјашњењу Одељења локалне пореске администрације Градске управе града Пожаревца број 436-511/19 од 11.10.2019. У наредним годинама основица је умањена за амортизацију (0,8% годишње).

На основу претпоставке да ће солменизација уговора о отуђењу бити најкасније до 31.12.2019.године утврђен је износ прихода од пореза на имовину за период од 2020-2024.године у укупном износу од **2.327.477,20 РСД**, односно **19.739,10 ЕУР**.

5.2. ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА ЗА ПЕРИОД 2020 -2024. ГОДИНА

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2020. годину										
РБ	опис	број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно €	БРУТО 1 зарада по раднику месечно € (4/117,9 x 100)	Неопорезовани износ по раднику € месечно (15.300/курс на дан)	Порез по раднику € месечно (5-6) x10%	Припадајући порез по раднику Пожаревац € месечно (7x77%)	Укупно порез за 12 месеци € (8x3)x12	Курс евра	Укупно порез 12 месеци дин (9x10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	/	/	/	129,76	/	/	/	117,912	/
2	ССС радници	11	482,42	409.18	129,76	27,94	21,51	2.839,32	117,912	334.789,9
3	ВСС радници	11	1.666,32	1.413,33	129,76	128,36	98,84	13.046,88	117,912	1.538.488,09
УКУПНО		22						15.886,20		1.873.277,99
УКУПНО ЗА 5 ГОДИНА								79.431,00		9.366.389,95

Уколико број радника остане непромењен у периоду 2020-2024 очекује се приход јединице локалне самоуправе на име пореза за зараде радника у износу $1.873.277,99 * 5 \text{ година} = \mathbf{9.366.389,95 \text{ динара.}}$

6. ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО ИНВЕСТИЦИЈЕ

Како је у Писму о намерама наведено Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca има намеру да у 2019.години аплицира за доделу подстицајних средстава из Програма локалног економског развоја Града Пожаревца , у износу од 50.000 евра, за набавку опреме хале, за меру Привлачење инвеститора, а уз обавезу запошљавања 22 радника. До дана израде Елабората оправданости Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca није аплицирао за средства по наведеном Програму.

7. ДРУГИ ПОДАЦИ БИТНИ ЗА ОЦЕНУ ОПРАВДАНОСТИ ОВАКВОГ РАСПОЛАГАЊА ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ

У Писму о намерама и Бизнис плану –Пословно-инвестициони пројекат Фабрике кафе Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca је као планирани почетак инвестиције навело период јун-јул 2019. године, док је као почетак производње наведен период јануар 2020. године.

Обзиром на период израде Елбората оправданости и период на сповођењу свих активности на отуђењу грађевинског земљишта који је предмет Елабората, Предузећу МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca је остављен рок од 1 (једне) године од дана закључења Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Пожаревца без обавезе плаћања накнаде катастарске парцеле 6780/71 КО Пожаревац, да заврши планирану изградњу фабрике за производњу кафе, површине 1600м² , пројектованог капацитета фабрике 200 тона/месечно пржене, млевене и осталих врста напитака на бази espresso и традиционалне кафе. У датом року Предузеће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca је у обавези да отпочне производњу у новоизграђеном објекту, те да Град благовремено обавести о истом, уз достављање употребне дозволе за објекат, као и доказ да је отпочео са радом.

8. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату оправданости и економске анализе може се закључити следеће:

1. Укупно процењени јавни приходни буџета Града Пожаревца за период од 5 година, од 2020. до 2024.године, износе **11.693.867,15 РСД**, односно **99.174,53 ЕУР** .
2. Укупно процењени трошкови Града Пожаревца, по основу изостајања прихода од продаје градског грађевинског земљишта износе **5.800.000,00 РСД**, односно **49.189.20 ЕУР**.

Према наведеном, закључује се да су очекивани јавни приходи буџета Града Пожаревца у првих пет година већи у односу на процењену тржишну вредност земљишта које се отуђује, а на којем ће МР“ BAMBI SUCCESS“ DOO Požarevca отпочети производњу.

На основу изнетог закључује се да је процењена тржишна вредност земљишта за отуђење , мања од очекиваног износа увећања јавних прохода буџета Града Пожаревца у периоду од 5 година, по основу реализације инвестиције, а што је сагласно са чланом 10. 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“ („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

3. Очекује се запошљавање 22 радника, чиме се повећава стопа запослености на територији Града Пожаревца, у области Прерађивачке индустрије за 1%. Према саопштењу Републичког завода за статистику бр. 17 од 31.01.2019.године, годишњи просек запослених у овој области у 2018.години износи 2148.

На основу изнетог закључује се да ће ова инвестиција повећати број запослених за више од 1% запослених у привреди Града Пожаревца, а чиме су испуњени услови из члана 9. 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“ („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

4. Запошљавањем 22 радника, у фазама, у старту 12, а у року од 6-12 месеци још 10 радника, очекивана је да у петогодишњем периоду оставре нето у износу од **60.000.000,00 РСД**, односно **508.854,06 ЕУР**. Наведени износ нето зараде ће се засигурно већим делом утрошити на територији Града Пожаревца, по разним основама, из чега ће се у значајном обиму произићи додатни ефекти на буџет Града Пожаревца и повећање потрошње са позитивним ефектом на развој малих и средњих предузећа и предузетника са територије Града Пожаревца. Такође постоји вероватноћа да ће се планирани број запослених увећати са увећањем производње.

5. МР“ BAMBİ SUCCESS“ DOO Požarevac ће за реализацију ове инвестиције која износи око 2.9 милиона евра, уложити сопствена средства у износу од око 2 милиона евра. Отварање фабрике кафе и отпочињање производње, засигурно ће захтевати и друге услуге малих и средњих предузећа са територије Града Пожаревца, у области транспорта, одржавања објекта, исхране запослених и друго, што ће довести до развоја ових сектора, а са друге стране ће се створити услови за локални економски развој, привлачење страних и домаћих инвеститора и јачање конкурентности Града Пожаревца.

СХОДНО СВЕМУ НАВЕДЕНОМ МОЖЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ ДА ЈЕ ПРЕДЛОГ ОТУЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЛОКАЦИЈИ „СЕВЕРНИ БЛОК ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ“ У ПОЖАРЕВЦУ, НА КП БР. 6780/ 71 КО ПОЖАРЕВАЦ, НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, БЕЗ НАКНАДЕ, МЕЋОВИТОМ ПРЕДУЗЕЋУ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРЕРАДУ “BAMBİ SUCCESS“ DOO POŽAREVAC, У САГЛАСНОСТИ 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, ОПРАВДАН.

У Пожаревацу, октобар 2019.године
Број: 014-464-38/2019

ОБРАЂИВАЧ:
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ,
ПОЉОПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Марко Савић, дипл. политиколог, с.р.

САВЕТНИЦА У ОДЕЉЕЊУ ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ
РАЗВОЈ, ПОЉОПРИВРЕДУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Соња Траиловић, дипл. ецц, с.р.