



ГРАД ПАНЧЕВО

ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ

**ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА -
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/27 К.О. ПАНЧЕВО, БЕЗ
НАКНАДЕ, КОМПАНИЈИ „ZF E-MOBILITY SRB D.O.O.“**

- Н А Ц Р Т -

ПАНЧЕВО, АПРИЛ 2018.

САДРЖАЈ:

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	3
1.1. Писмо о намерама „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ на енглеском језику	5
1.2. Писмо о намерама „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ превод на српски језик	7
2. ПРОФИЛ ГРАДА ПАНЧЕВА	9
2.1. Географски положај	9
2.2. Инфраструктурна повезаност	11
2.3. Основни демографски подаци	12
2.4. Запосленост и зараде	13
2.5. Образовање	17
2.6. Привреда	18
2.7. Индустрија	
2.8. Пословно окружење	21
2.9. Стратешки оквир – Стратегија развоја града Панчева 2014-2020	21
3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	23
3.1. Северна индустријско-пословно-производна зона	23
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ	25
4.1. Катастарска парцела за коју се предлаже отуђење	25
4.2. Подаци из планског документа	31
4.3. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле	47
4.4. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу	50
4.5. Подаци о правном лицу стицаоцу права својине	51
4.6. Износ умањења утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта	52
4.7. Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију за испуњење уговорних обавеза	52
4.8. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката	53
4.9. Преглед других подстицајних мера и средстава које РС, АПВ, односно Град Панчево обезбеђују за реализацију пројекта	58
4.10. Други подаци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским Земљиштем	60
4.11. Очекивани трошак Града Панчева	60
5. ЗАКЉУЧАК	61
6. ПРИЛОЗИ:	64
БР.1: „ZF E-mobility SRB d.o.o.“, Бизнис план за град Панчево	64
БР.2: Нацрт уговора о отуђењу	78
БР.3: Решење о образовању Тима за израду Елабората о оправданости	84

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Немачка компанија „ZF Friedrichshafen AG” (скраћен назив: ZF) је 16. марта 2018. године Градоначелнику града Панчева, упутила „необавезујуће Писмо о намерама намењено Граду Панчеву ради прибављања олакшица за отуђење земљишта и грађевинске дозволе - с фокусом на фазу 1 инвестиција компаније ZF у периоду од 2019-2021. и олакшица за земљиште површине 10,8 ha”, као и Бизнис план „ZF Division E-Mobility in Serbia – Business Case for the City of Pancevo”.

Компанија „ZF Friedrichshafen AG” (у даљем тексту: ZF) са седиштем у Фридрихсхафену је мултинационална компанија која обухвата око 230 производних локација у 40 земаља и запошљава око 137.000 радника. ZF је светски лидер у производњи делова и система за аутомобилску индустрију, бродоградњу, железницу, као и електронике за белу технику, грађевинске машине и процесну опрему. У аутомобилској индустрији, глобални је лидер у технологији погона и шасија, као и активној и пасивној сигурносној технологији, а нарочито је познат по производњи система трансмисије, управљања и кочења. Компанија је организована у седам дивизија, од којих је једна „E-Mobility” у оквиру које се планира изградња фабрике у Србији, односно Панчеву.

У Писму о намерама је наведено да компанија ZF планира на подручју Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву реализацију инвестиционог пројекта који обухвата изградњу фабрике за производњу компоненти из области аутомобилске индустрије. Према прелиминарном обиму планиране производње пројекат би се реализовао фазно и то:

ФАЗА 1 – која се по динамици реализације планира за период од 2019-2021. године обухвата прибављање незграђеног грађевинског земљишта површине 10,8 ha, изградњу објеката површине 25.000m² и отварање 540 нових радних места. Планирани производи у оквиру ове фазе су: осовине за електрични погон за E-Mobility за Premium OEM, мотори са електричном вучом за E-Mobility, електроника/мехатроника мењача, микросвићеви/PCB (плоче штампаног кола). За прибављање ове парцеле инвеститор очекује подстицаје у складу са важећим прописима који се односе на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Укупан износ планиране инвестиције за прву фазу је 85 милиона евра, од чега је 20 милиона евра намењено за изградњу пословних зграда и других грађевинских објеката који служе за обављање делатности, а 65 милиона евра за машине и друге инвестиције. Имајући у виду да овај инвестициони пројекат подразумева улагање у основна средства веће од 5 милиона евра, као и отварање више од 500 радних места повезаних са инвестиционим пројектом, ово улагање према члану 27. Уребе о условима начину привлачења директних инвестиција („Сл. гласник РС“ број 18/2018) представља **улагање од посебног значаја за Републику Србију.**

За реализацију наведеног инвестиционог пројекта компанија ZF је у Агенцији за привредне регистре 2. марта 2018. године регистровала привредно друштво „ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd” са седиштем у Новом Београду, а седиште фирме ће се пренети у Панчево, на адресу Северне индустријско-пословно-производне зоне, чим се стекну услови.

Уколико се успешно реализује прва фаза пројекта, инвеститор је изнео могућност реализације и друге фазе пројекта (која није део Писма о намерама и биће предмет посебног Меморандума о сарадњи). Друга фаза представљала би проширење обима производње из прве фазе уз прибављање додатних 9,2 ha незграђеног грађевинског земљишта, изградњу објеката површине 25.000m² и отварање нових радних места, што би укупно са првом фазом било

између 800 и 1000 запослених. Такође, изнета је и могућност да се у периоду од 2021-2022. године реализује још један инвестициони пројекат ове компаније и то од „ZF Јединице за безбедносни систем за седишта”, на додатних 16 ha земљишта, с могућношћу отварања 300 радних места у првом кораку и још 800 радних места у другом кораку, а за који се тренутно раде процене изводљивости за локацију у Панчеву.

У циљу реализације прве фазе инвестиционог пројекта компаније ZF, на катастарској парцели број 9416/27 К.О. Панчево, Градоначелник града Панчева је Решењем Број II-06-020-2/2018-396 од 30. 03. 2018. године формирао Тим за израду Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ Елаборат је урађен у складу са чланом 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 и 46/17).



ZF Friedrichshafen AG · Ernst-Sachs-Straße 62 · 97424 Schweinfurt

E-Mobility

Mr. Sasa Pavlov
Mayor of the City of Pancevo
26000 Pancevo
Republic of Serbia

Non-binding letter of intent to the City of Pancevo for processing land incentive & building permit – Focus on ZF investment phase 1 for the period of 2019-2021 and a land incentive of 10,8 ha

Dear Mr. Pavlov,

Many thanks to you and the team from the City of Pancevo for the close collaboration in the past weeks.

To speed up the process of the land incentive & building permit obtainment, we are hereby forwarding you all requested additional information regarding the scope of operations on the land plot of 10,8 ha, which we strive to obtain free of charge.

On page 2 we outline ZF's current planning status for the relevant time period of 2019-2021 - This will be referred to as "phase 1" consisting of a building of up to 25.000m² on a plot of 10,8 ha of land.

ZF's space requirements resulting from the extension of our operations in Pancevo post 2021 is referred to as "phase 2" – This phase shall not be in scope of this LOI and a separate MOU shall be negotiated on the obtainment of this plot.

We thank you and your team very much for the good support so far and are looking forward to your reply.

We would like to conclude with reconfirming that this letter only reflects the content of our ongoing discussions and is a legally non-binding statement of ZF's intentions.

Kind regards,


ppa. Jörg Grotendorst
Head of Division E-Mobility


ppa. Gottfried Sihler
CFO Division E-Mobility

Chairman of the Supervisory Board: Dr.-Ing. Franz-Josef Paefgen
Board of Management: Wolf-Henning Scheider (CEO), Dr. Konstantin Sauer,
Jürgen Holeksa, Michael Hankel, Wilhelm Rehm, Dr. Franz Kleiner, Peter Lake
Headquarters: Friedrichshafen ·
Trade register of the municipal court of Ulm HRB 630206

ZF Friedrichshafen AG
Ernst-Sachs-Straße 62
97424 Schweinfurt
Germany
Phone +49 9721 98-4300
Fax +49 9721 98-4299

Preliminary scope of the intended ZF Serbia operations

Size of the plot

10,8 ha of land needed immediately – This is the scope of the land incentive request

9,2 ha of land needed in phase 2 – Content of a separate MoU currently under negotiation

Building of phase 1 & additional potentials w/ other ZF units

Phase 1 – 2019-2021: 25.000m² building on 10,8 ha of land

Phase 2 – 2022 onward: 25.000 m² building on 9,2 ha of land

Further potentials: From 2021/22 on ZF Unit OSS (Occupant Safety Systems) w/ add. 16 ha land and 300 FTE in a 1st step and another 800 FTE in a 2nd step currently assessing feasibility of Pancevo plot

Products

Phase 1 – 2019-2022:

Electric axle drives for E-Mobility for Premium OEM

Electric traction motors for E-Mobility

Gearshifter electronics / mechatronics

Microswitches / PCB

Investment

Phase 1 – 2019-21 - Overall

2019: approx.. 40 mEUR // 2020: approx. 25 mEUR // 2021: approx.. 20 mEUR

Thereof up to 20 mEUR building invest

Thereof up to 65 mEUR machinery and other investments

Employees & salaries

Indicative & preliminary FTE ramp up curve (conservative 20% qualified assumed)			
<i>in FTE</i>	2019	2020	2021
Direct	100	230	340
<i>thereof non-qualified</i>	80	184	272
<i>thereof qualified</i>	20	46	68
Indirect	60	130	200
Indicative & preliminary yearly wage payments for entire operation (4% dynamic p.a.)			
<i>in k-EUR</i>	2019	2020	2021
Direct non-qualified	521 €	1.245 €	1.915 €
Direct qualified	170 €	406 €	624 €
Indirect	891 €	2.009 €	3.214 €
Sum	1.582 €	3.660 €	5.752 €

Chairman of the Supervisory Board: Dr.-Ing. Franz-Josef Paefgen
 Board of Management: Wolf-Henning Scheider (CEO), Dr. Konstantin Sauer,
 Jürgen Holeksa, Michael Hankel, Wilhelm Rehm, Dr. Franz Kleiner, Peter Lake
 Headquarters: Friedrichshafen ·
 Trade register of the municipal court of Ulm HRB 630206

ZF Friedrichshafen AG
 Ernst-Sachs-Straße 62
 97424 Schweinfurt
 Germany
 Phone +49 9721 98-4300
 Fax +49 9721 98-4299

ZF Friedrichshafen AG Ernst –Sachs-Strase 62 97424 Schweinfurt

E-mobility

G. Saša Pavlov
Gradonačelnik grada Pančeva
26000 Pančevo
Republika Srbija

Neobavezujuće Pismo o namerama namenjeno Gradu Pančevu radi pribavljanja olakšica za otuđenje zemljišta i građevinske dozvole - s fokusom na fazu 1 investicija kompanije ZF u periodu od 2019-2021 i olakšica za zemljište površine 10,8 ha

Poštovani g. Pavlov,

Vrlo smo zahvalni vama i timu Grada Pančeva na bliskoj saradnji koju smo imali u proteklih nekoliko nedelja.

Da bismo ubrzali proces dobijanja olakšica za zemljite i pribavljanja građevinske dozvole, dostavljamo vam sve tražene dodatne informacije u vezi sa obimom proizvodnje na građevinskoj parceli od 10,8 ha, koju želimo da pribavimo bez naplate tržišne cene.

Na str.2 izneli smo trenutne planove ZF za relevantni vremenski period od 2019-2021. Ovaj period nazivamo „faza 1“ koja se odnosi na izgradnju do 25000m² na parceli od 10,8 hektara.

„fazom 2“ smatramo naše zahteve koji proizlaze iz proširenja proizvodnog pogona u Pančevu 2021. godine. Ova faza nije deo ovog Pisma o namerama i biće predmet posebnog Memoranduma o razumevanju koji će se odnositi na pribavljanje parcele za tu fazu

Najlepše zahvaljujemo vama i vašem timu na dosadašnjoj dobroj podršci i radujemo se vašem odgovoru.

Želimo da zaključimo ovo pismo ponovo naglašavajući da se ono svojim sadržajem odnosi samo na tekuće dogovore i da predstavlja pravno neobavezujuću izjavu o namerama kompanije ZF.

S poštovanjem,

Potpis

potpis

Jorg Grotendorst

Gottfried Sihler

Rukovodilac Odeljenja za E-mobilnost

Glavni fin. Direktor Odeljenja za E-mobilnost

.....kontakti firme-----

PRELIMINARNI OBIM PLANIRANE PROIZVODNJE ZF SRBIJA

Površina parcele

10,8 hektara zemljišta potrebno nam je odmah – ovo je površina za koju potražujemo olakšice
9,2 hektara zemljišta potrebno nam je u fazi 2 – biće predmet posebnog Memoranduma o razumevanju o kom pregovaramo

Izgradnja faze 1. & dodatni potencijali uključujući i druge ZF proizvodne jedinice

Faza 1 – 2019-2020: objekti površine 25000m² na 10,8 hektara zemljišta

Faza 2. – 2022 i nadalje: objekti površine 25000m² na 9.2 hektara zemljišta

Dalji potencijali: Od 2021/22 – ZF Jedinica za OSS (Bezbednosni sistemi za sedišta) sa dodatnih 16 hektara zemljišta i 300 zaposlenih u prvom koraku i još 800 zaposlenih u drugom koraku za koji su trenutno su izradi procene vezano za parcelu u Pančevu

Proizvodi

Faza 1- 2019-20122:

Osovine za električni pogon za E-mobiliti za Premium OEM

Motori sa električnom vučom za E-mobiliti

Elektronika/Mehatronika menjača

Mikrosvičevi /PCB (ploče štampanog kola)

Investicija

Faza 1 – 2019-21 –Ukupno

2019 – oko 40 miliona EUR// 2020 oko 25 miliona EUR// 2021 oko 20 miliona EUR

Od toga: do 20 miliona EUR iversticije odlazi na izgradnju

Od toga oko 65 miliona EUR investicija odlazi na mašine i drugo

Zaposleni i plate

Indikativni i preliminarni plan zapošljavanja , sa projekcijom (podrazumeva se uobičajenih 20% kvalifikovane r. snage)			
Zaposlenih s punim radnim vremenom	2019	2020	2021
Direktni	100	230	340
Od toga NKV	80	184	272
Od toga KV	20	46	68
Indirektni	60	130	200

Indikativne i preliminarne zarade po godinama, za celu proizvodnju (s dinamikom od 4% godišnje)			
U hiljadama EUR	2019	2020	2021
Direktni NKV	521E	1245E	1915E
Direktni KV	170E	406E	624E
Indirektni	891E	2009E	3214E
Ukupno	1582E	3660E	5752E

.....kontakti firme-----

2. ПРОФИЛ ГРАДА ПАНЧЕВА

2.1. Географски положај

Град Панчево се налази се на 18 km североисточно од Београда, на ушћу Тамиша у Дунав и обухвата површину од 756 km². Панчево је један од највећих градова Војводине и административни центар Јужнобанатског округа. Граничи се на северу са општинама Опово и Ковачица, на североистоку са општином Алибунар, на истоку са општином Ковин и на југу и западу са градом Београдом. Јужну и западну границу чине реке Тамиш и Дунав.

На основу критеријума утврђених Уредбом о номенклатури статистичких територијалних јединица, Јужнобанатски управни округ је један од седам обласних нивоа НСТЈЗ у региону Војводине, а по степену развијености према Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину, Панчево припада првој групи по степену развијености који је изнад републичког просека.

Координате града Панчева су:

- северна географска ширина 44° 54'
- источна географска дужина 20° 40'
- надморска висина 77м.



	Површина (km ²)	Удео у укупној површини (%)			*Број становника	Густина насељености
		Панчева	Округа	Србије		
Панчево	756	100	17,80	0,85	120.871	160
Јужно-банатски округ	4.246	/	100	4,80	283.350	67
Србија	88.499	/	/	100	7.058.322	80

Извор: Републички Завод за статистику; *процена РЗС, стање 30.06.2016. године

Удаљеност Панчева од главних градова Европе (km):

Атина	1.297	Минхен	876
Амстердам	1.857	Париз	1.847
Беч	677	Подгорица	436
Брисел	1.747	Праг	977
Будимпешта	427	Рим	1.417
Букурешт	647	Сарајево	312
Варшава	1.097	Софија	427
Истанбул	1.017	Цирих	1.417
Лондон	2.067	Штокхолм	2.407
Мадрид	2.687	Загреб	412



Мрежу насеља у Панчеву чине 10 насеља (од чега 3 градска и 7 осталих насеља), са просечном величином од 75,5 km², а на територији града Панчева има 11 катастарских општина. По броју становника највећа насеља су Панчево, Качарево и Старчево, а по величини површине Панчево, Долово и Омољица. Око 61,75% становништва живи у Панчеву, а остало становништво живи у насељеним местима.

Насеља и припадајуће катастарске општине



Редни број	Насељено место	Катастарска општина
1	Панчево	Панчево, Војловица
2	Старчево	Старчево
3	Омољица	Омољица
4	Иваново	Иваново
5	Банатски Брестовац	Банатски Брестовац
6	Глогоњ	Глогоњ
7	Јабука	Јабука
8	Качарево	Качарево
9	Банатско Ново Село	Банатско Ново Село
10	Долово	Долово

2.2. Инфраструктурна повезаност

Панчево има изузетно повољан гео-стратешки положај у Европи, који карактерише:

- непосредна близина главног града Србије - Београда
- Непосредна близина Е75 - Коридора X (Београд)
- Дунавска трансверзала (Коридор VII)
- Магистрални пут Е70 (Београд - Панчево –Вршац - Румунија)
- Близина међународног аеродрома “Никола Тесла”



Постоји разграната мрежа путева који Панчево повезују са другим градовима и насељима:

- државни пут IB реда (10): Београд-Панчево-Вршац-државна граница са Румунијом (гранични прелаз Ватин)
- државни пут IB реда (14): Панчево-Ковин Раља – веза са државним путем 33
- Ечка – Ковачица – Јабука – Панчево* (113)
- мрежа локалних путева дужине 126 km који повезују насељена места и град Панчево.

Као и у друмском, и у железничком саобраћају Панчево представља важно чвориште које повезује главни град са источним делом Баната, односно север и југ Баната.

Главни правци железничког саобраћаја кроз Панчево су:

- Београд-Панчево-Вршац-Букурешт-Констанца (са краком који се одваја према Украјини)
- Панчево-Зрењанин-Кикинда

Кроз Панчево протичу два значајна речна правца Дунав и Тамиш, а река Дунав (Коридор VII) представља стратешку везу са Европом и Евроазијом. На левој обали Дунава, на 1153. километру налази се комплекс Луке ”Дунав” Панчево базенског типа. Лука поседује оперативни комплекс површине 240 ha са акваторијум од 21 ha и има могућност примања пловила носивости до 5.000 t и 3,8 m газа при најнижем водостају. У склопу луке Дунав је

могућ претовар свих врста терета, мулти-модални транспорт робе, складиштење робе у јавном царинском складишту, претовар АДР робе, а постоји и царински терминал за друмска возила.



2.3. Основни демографски подаци

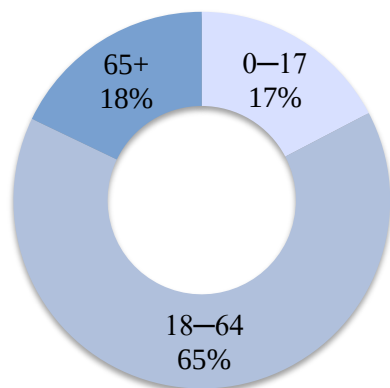
На територији града Панчева, према попису становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011. године живело је 123.414 становника, док је процењени број становника за 2016. годину износио 120.871 становника. Према броју становника Панчево је највећи град у Банату, трећи у Војводини, а осми у Републици Србији (процена броја становника за 2016. годину – извор РЗС).

Становништво према старосним групама и полу, 2015–2016.

	2015		2016	
	Ж	М	Ж	М
Деца старости до 6 година (предшколски узраст)	3931	4176	3897	4168
Деца старости 7–14 година (узраст основне школе)	4692	4874	4715	4857
Деца старости 15–18 година (узраст средње школе)	2259	2366	2198	2338
Деца старости 0–17 година	10276	10787	10218	10754
Број младих (15–29 година)	10076	10598	9800	10367
Радни контингент становништва (15–64 година)	41479	41188	40879	40724
Укупан број становника	62392	59090	62061	58810

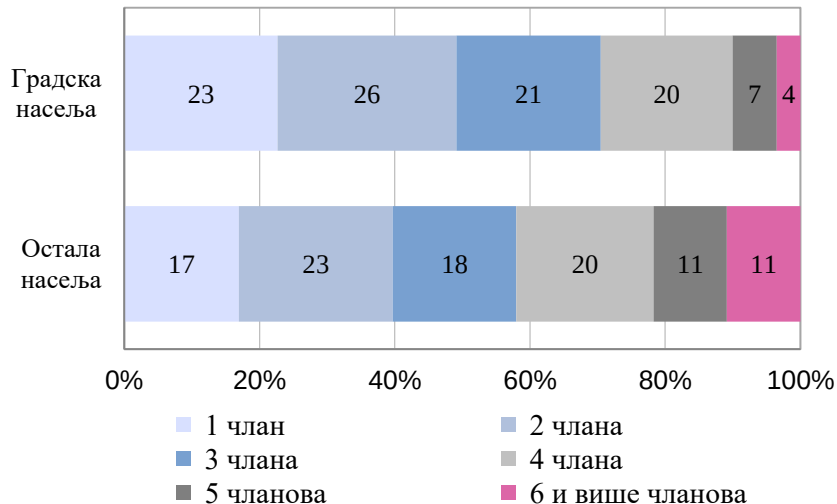
Извор: Витална статистика, РЗС.

Становништво према старосним групама, 2016.



Извор: РЗС - Витална статистика

Домаћинства према броју чланова, 2011.



Извор: Попис становништва, домаћинства и станова, РЗС.

2.4. Запосленост и зараде

Број запослених у Панчеву (годишњи просек за 2016. годину) био је 29.177 лица, од тога је 22.925 лица запослено у правним лицима (превредна друштва, предузећа, установе, задруге и друге организације), 5.592 лица у приватном предузетништву (лица која самостално обављају делатност и запослени код њих), док је регистрованих индивидуалних пољопривредника било 660.

Запосленост и зараде

Регистровани запослени* ¹	29177	(2016)
Регистровани запослени* у односу на број становника (%) ¹	24,1	(2016)
Просечне зараде без пореза и доприноса (РСД) ¹	50090	(2017)
Регистровани незапослени ²	8841	(2017)
Регистровани незапослени на 1000 становника ²	86	(2016)

* Од 2015. укључени су и регистровани индивидуални пољопривредници

Извор: ¹ Статистика запослености и зарада, РЗС

² Национална служба за запошљавање

Регистрована запосленост¹⁾ по секторима делатности, 2016 - годишњи просек²⁾

Укупно	28.517
Пољопривреда, шумарство и рибарство	860
Рударство	225
Прерађивачка индустрија	6.982
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	446
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	702
Грађевинарство	1.278
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	5.377
Саобраћај и складиштење	1.548
Услуге смештаја и исхране	812
Информисање и комуникације	473
Финансијске делатности и делатности осигурања	491
Пословање некретнинама	32
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	1.154
Административне и помоћне услужне делатности	863
Државна управа и обавезно социјално осигурање	1.648
Образовање	1.894
Здравствена и социјална заштита	2.743
Уметност, забава и рекреација	406
Остале услужне делатности	582

Структура регистроване запослености¹⁾, 2016 - годишњи просек²⁾

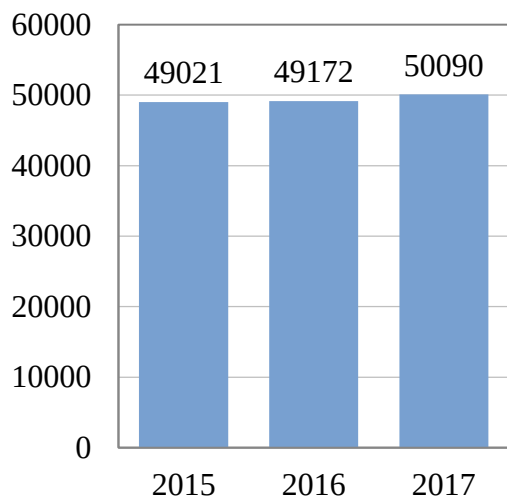
Укупно	100
Свега	97,7
Рударство	0,8
Пољопривреда, шумарство и рибарство	2,9
Рударство	0,8
Прерађивачка индустрија	23,9
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	1,5
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	2,4
Грађевинарство	4,4
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	18,4
Саобраћај и складиштење	5,3
Услуге смештаја и исхране	2,8
Информисање и комуникације	1,6
Финансијске делатности и делатности осигурања	1,7
Пословање некретнинама	0,1
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	4,0
Административне и помоћне услужне делатности	3,0
Државна управа и обавезно социјално осигурање	5,6
Образовање	6,5
Здравствена и социјална заштита	9,4
Уметност, забава и рекреација	1,4
Остале услужне делатности	2,0
Регистровани индивидуални пољопривредници	2,3

Извор: РЗС - Општине и региони у Републици Србији, 2017.

¹Извор: Истраживање о регистрованој запослености засновано на комбиновању података Централног регистра обавезног социјалног осигурања (ЦРОСО) и Статистичког пословног регистра (СПР)

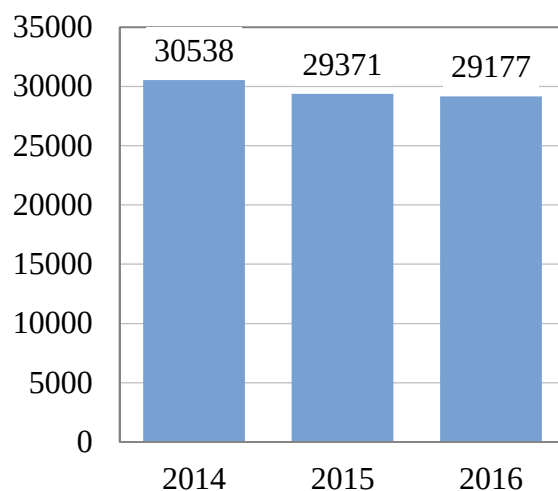
²Годишњи просек је израчунат као аритметичка средина броја запослених за свих 12 месец

**Просечне зараде без пореза и доприноса,
2015–2017. (РСД)**



Извор: Статистика запослености и зарада, РЗС

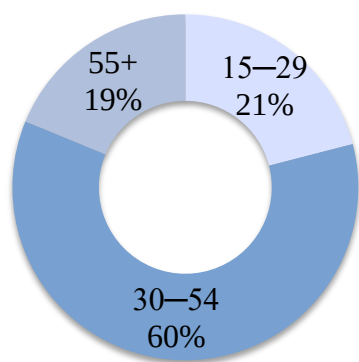
Регистровани запослени, 2014–2016.*



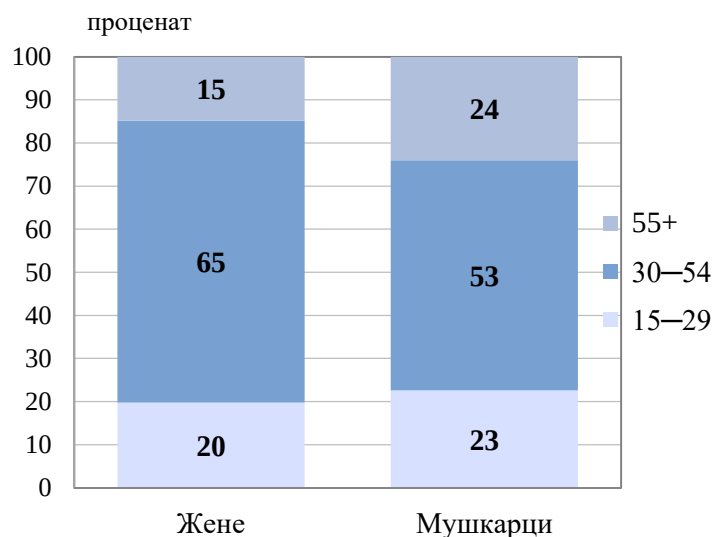
* Од 2015. укључени су и регистровани индивидуални пољопривредници
Извор: Статистика запослености и зарада, РЗС.

Према подацима Републичког завода за статистику (Истраживање о регистрованој запослености засновано на комбиновању података Централног регистра обавезног социјалног осигурања (ЦРОСО) и Статистичког пословног регистра (СПР) у Панчеву је у 2016. години било 241 запослених на 1000 становника, од чега је 190 лица били запослено у правним лицима (привредна друштва, предузећа, установе задруге и друге организације).

**Учешће незапослених према старосним групама
у укупном броју незапослених, 2017. година**

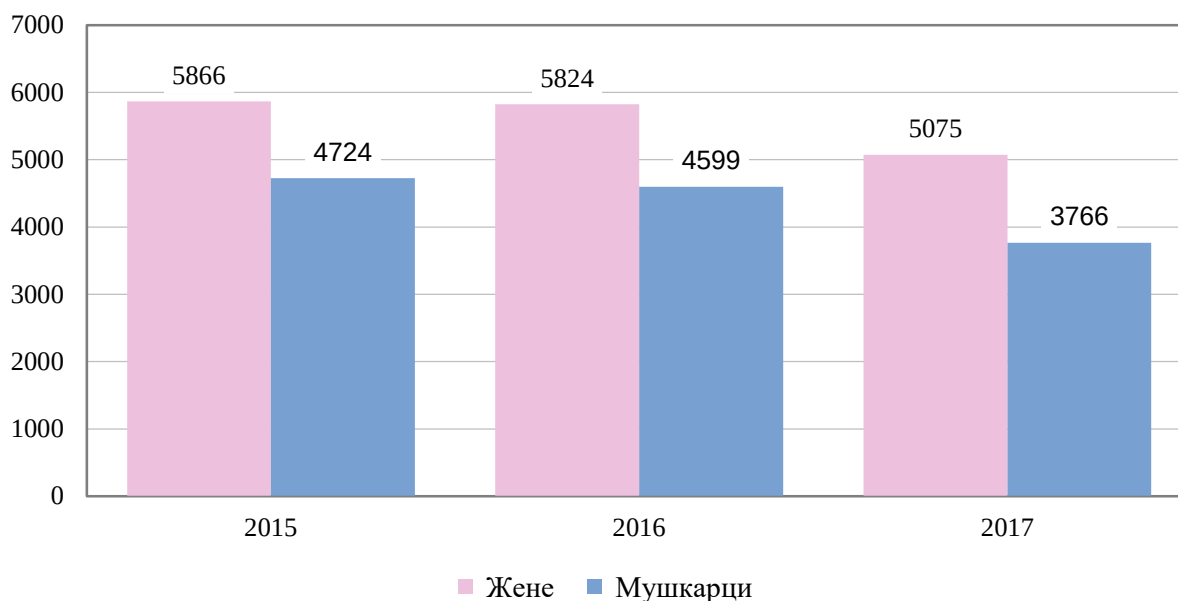


**Учешће незапослених према старосним групама и
полу у укупном броју незапослених, 2017.**



Извор: Национална служба за запошљавање

Регистровани незапослени према полу, 2015—2017.



Извор: Национална служба за запошљавање

Регистрована незапослена лица по квалификационој структури

		2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Структура незапослених* 2017. (%)
Степен стручне спреме	Укупно	11.560	11.089	10.590	10.423	8.840	100,00
неквалификовани	I	3.348	3.236	3.005	2.973	2.735	30,94
нижа стручна спрема и полуквалификовани	II	586	527	495	448	366	4,14
квалификовани	III	2.359	2.253	2.091	2.015	1.644	18,60
средња стручна спрема	IV	3.654	3.547	3.465	3.487	2.822	31,92
висококвалификовани	V	146	106	97	86	75	0,85
виша стручна спрема	VI	407	621	613	587	481	5,44
висока стручна спрема	VII-1	1.060	787	816	817	709	8,02
висока стручна спрема	VII-2		12	8	7	7	0,08
висока стручна спрема	VIII		0	0	3	1	0,01

Извор: Национална служба за запошљавање - Филијала Панчево

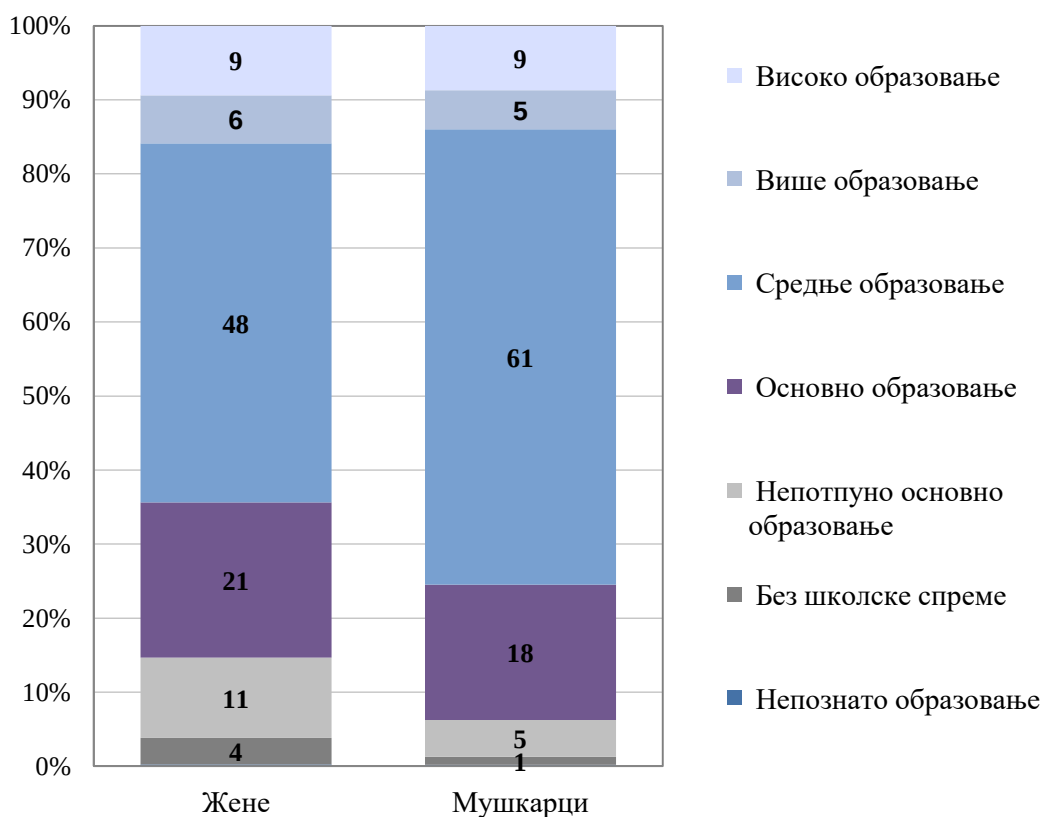
1.5. Образовање

Панчево је град који омогућава одличне услове за образовање и стручно усавршавање. На територији града основана је 21 школа основног образовања и 9 средњих школа (гимназија, медицинска, електротехничка, економско-трговинска, техничка, машинска, пољопривредна, музичка и балетска). Близина Београда омогућава студирање на око 70 различитих факултета, што за живот у Панчеву представља велику предност у развоју људских ресурса.

Посебно су значајни новији смерови у средњим школама који прате савремене трендове развоја образовања усклађених са захтевима привреде. За предметну инвестицију посебно су значајни образовни профили у Машинској школи: техничар за компјутерско управљање, машински техничар за компјутерско конструисање, техничар мехатронике, машински техничар моторних возила, као и у Електротехничкој школи: електротехничар телекомуникација, електротехничар рачунара, електротехничар електронике, администратор рачунарских мрежа, електротехничар информационих технологија и др.

За инвеститоре тренутно расположива радна снага представља значајан потенцијал, имајући у виду знање и претходно искуство у индустрији и другим секторима привреде.

Становништво старо 15 и више година према школској спреми и полу (2011. година)



Извор: Попис становништва, домаћинства и станова, РЗС.

У образовној структури становништва (15 и више година) највеће учешће има становништво са завршеном средњом школском спремом (48% жене и 61% мушкарци) и становништво које има завршено основно образовање (21% жене и 18% мушкарци). Становништво са завршеним вишим образовањем учествује са 6% жене односно 5% мушкарци, а становништво са високим образовањем чини 9% жена и 9% мушкарци.

Употреба страних језика је заступљена у свакодневном пословању многих предузећа и саставни је део образовања у свим школама и у институцијама неформалног образовања. У Панчеву постоји око 15 школа страних језика и најзаступљенији језици су енглески, немачки, италијански, француски, шпански и руски.

2.6. Привреда

Град Панчево се први пут помиње у записима пре више од 850 година. Има дугу и богату традицију индустрије и занатства. Најстарија пивара у овом делу Европе (Вајфертова пивара) основана је 1722. године, а прва комерцијална изложба индустрије и занатства са 713 излагача одржана је у Панчеву 1905. године. Крајем 19. века изграђена је, прва на овим просторима, фабрика за мокру прераду кукуруза данас позната као Скробара, а на самом почетку 20. века почела је да ради и фабрика памучног предива. Други талас индустријализације Панчева је период између два светска рата, када су изграђене фабрике за производњу стакла, авиона, памука и намештаја. За Панчево су посебно биле значајне Фабрика сијалица „Тесла” (1931. год.), Фабрика равног стакла (1932. год.) и Фабрика авиона „Утва” (1937. год). Трећи и најзначајнији талас развоја индустрије Панчева био је током шездесетих и седамдесетих година прошлог века, када су изграђени велики индустријски комплекс, пре свега три велике фабрике: Рафинериј нафте “Панчево”, ХИП „Азотара” и ХИП „Петрохемија” Панчево у јужној индустријској зони града.

Град Панчево је један од најважнијих индустријских центара у Војводини и Србији. Носиоци привредног развоја града Панчева су индустрија и пољопривреда, уз значајано учешће осталих сектора. Значајан и повољан утицај на привредну структуру има геостратешки положај, развијена инфраструктура, близина великих тржишта и расположива радна снага. Индустријска структура је изузетно диверсификована, а носилац развоја је нафтно-хемијски комплекс, уз који су се, у својим подсекторима, интензивно развијале и друге гране индустрије (металопрерађивачка, грађевинска, прехранбено-прерађивачка и др). У односу на њих може се очекивати мање или више значајан интензиван развој и у будућности, јер располажу потребним ресурсима за то (капацитети, знање и искуство, потребна радна снага, сировинска основа или расположиве компоненте, тржиште).

У сектору пољопривреде града Панчева ратарска производња представља најзаступљенију делатност. У структури пољопривредног земљишта, које заузима 53.186,70 хектара, доминирају површине под житарицама и то у највећој мери производња кукуруза и пшенице, затим површине под индустријским биљем, где доминира производња сунцокрета и површине под крмним биљем. Територију града Панчева, као и највећи део Јужно-банатског округа, карактерише квалитетно пољопривредно земљиште које има одличне педолошке карактеристике са високим потенцијалом родности. Климатски и земљишни услови су погодни за интензивну и рентабилну ратарску производњу.

Ангажована радна снага, 2012.	Укупно	Жене	Мушкарци
Носиоци породичног газдинства	6136	982	5154
Чланови породице и рођаци који су обављали пољопривредне активности на породичном газдинству	5925	3677	2248
Стално запослени на породичном газдинству	26	7	19
Стално запослени на газдинству правног лица/предузетника	470	92	378
Управници (менаџери) на газдинствима	6344	978	5366

Извор: Попис пољопривреде, РЗС.

Коришћено пољопривредно земљиште, 2012. (у ha)

Окућница	220,60
Оранице и баште	52033,57
Воћњаци	498,02
Виногради	41,48
Остали стални засади	63,15
Ливаде и пашњаци	329,88
Укупно	53186,70

Извор: Попис пољопривреде, РЗС.

После ратарске производње, која је доминантна на територији општине Панчево, сточарство заузима друго место по обиму пољопривредне производње (свињарство је донекле развијено, док су говедарство, нарочито овчарство и козарство, прилично неразвијени).

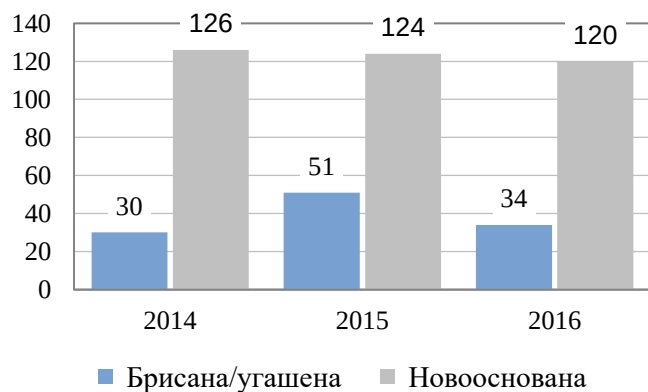
АКТИВНА ПРИВРЕДНА ДРУШТВА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ

Активна привредна друштва	1868	(2016)
Активни предузетници	4776	(2016)
Подстицаји регионалног развоја (у хиљадама РСД)	531471	(2016)

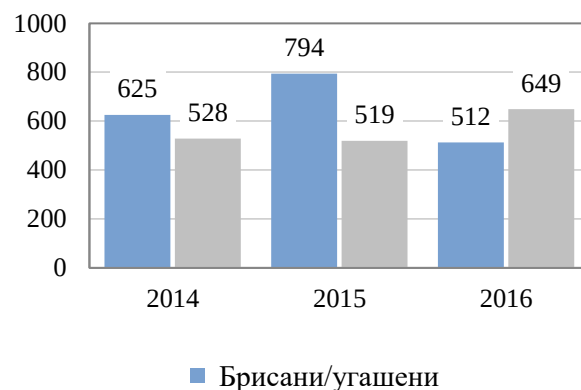
Извор: РЗС - Агенција за привредне регистре.

Према подацима Агенције за привредне регистре, у 2017. години (период 01.01-30.06.2017. године), на територији града Панчева било је активно 1.910 привредних друштава (62 новооснована и 13 угашених), као и 4.850 предузетника (308 новооснованих и 239 угашених). Од свих регистрованих привредних субјеката 1% чине средњи и велики док 99 % спада у категорију малих и микро привредних субјеката.

Брисана/угашена и новооснована привредна друштва, 2014—2016.



Брисани/угашени и новоосновани предузетници, 2014—2016.



Извор: РЗС- Агенција за привредне регистре.

Најзначајнији послодавци (према броју запослених) на територији града Панчева су:

- АД ХИП "Петрохемија" Панчево - производња петрохемијских производа, сировина и хемикалија (1426 запослених)
- ХИП "Азотара" д.о.о. - производња вештачких ђубрива и азотних једињења (896 запослених)
- НИС А.Д. Нови Сад - НИС Петрол, Рафинерија нафте Панчево - производња нафтних деривата (700 запослених)
- ДОО "ALMEX" - производња пољопривредних производа, транспорт и услуге (348 запослених)
- ДОО "Утва-авиоиндустрија" - производња ваздушних летелица и пратеће опреме (229 запослених)
- АД "Пекарска индустрија" - производња хлеба, свежег пецива и колача (218 запослених)
- "Индустрија скроба Јабука" д.о.о. - производња скроба и скробних производа (180 запослених)
- АД "Стари Тамиш" за пољопривредну производњу (179 запослених)
- АД "Војводинапут Панчево" д.о.о. - STRABAG – изградња путева (172 запослена)
- ДОО "Монтажа Минел" – монтажа енергетских и индустријских постројења (133 запослена)

Развијени индустријски капацитети, на које се ослањају мала и средња предузећа, близина Београда, развијена инфраструктура и квалификована радна снага, препоручују Панчево сваком потенцијалном инвеститору.

2.7. Индустрија

Дугорочно посматрано, у привреди Србије и АП Војводине дошло је до структурних промена које се пре свега сагледавају у значајном смањењу индустријске производње, паду стопе запослености, погоршању карактеристика људског капитала и инфраструктуре.

Први већи удар индустрија у Панчеву је доживела увођењем економског ембарга почетком 90-их година прошлог века када су извозно оријентисана предузећа претрпела велике штете, многа значајна предузећа су престала да раде, а најзначајније је то што је изгубљен корак у развоју, јер су се у то време у земљама у окружењу, развијали слични производни капацитети са модернијом технологијом, те се по укидању ембарга поред недостатка обртног капитала појавио и недостатак тржишта.

У периоду транзиције, која у Панчеву још није завршена, нестали су велики привредни колективи пре свега у области металопрерађивачке индустрије, прераде неметала, текстилне индустрије, индустрије коже и обуће, дрвне индустрије. У току транзиције, у Панчеву је формиран значајан број предузећа – привредних друштава у домену средњих, малих и микро привредних субјеката.

Данас је индустријска структура у Панчеву изузетно диверзификована, а носиоци развоја индустрије Панчева су НИС - Рафинерија нафте Панчево која је приватизована од стране руске компаније "Gazprom Neft", као и ХИП "Азотара" и ХИП "Петрохемија" које још увек нису приватизоване. ХИП "Петрохемија" је у кругу најзначајнијих српских извозника.

Индустрија Панчева без обзира на све тешкоће кроз које је прошла и даље има перспективу развоја пре свега захваљујући гео-стратешком положају - близини Београда, могућностима Дунава као главне трансферзале Европске Уније, традицији производње и великом броју квалификованих радника.

Са становишта стратегије развоја потребна је промена или прилагођавање модела развоја који би требало да реши кључни проблем у случају Србије, односно Војводине – ниску запосленост, односно високу незапосленост.

2.8. Пословно окружење

Република Србија се, као и остале земље у развоју у Европи, нашла пред захтевом да пронађе своје место на светском тржишту, а инвестирање у нову и побољшану инфраструктуру је пут ка отварању нових локација за инвестирање.

Србија је, због свог геостратегијског положаја, подстицајних мера Владе Републике Србије, подстицаја локалних самоуправа и приступачне квалификоване радне снаге несумњиво атрактивна локација за стране директне инвестиције у области производње, пословања, дистрибутивних и тржних центара. Такође, стабилно опредељење Србије ка Европским интеграцијама јача пословну климу и обезбеђује већу заинтересованост инвеститора за улагања у Србију.

Град Панчево је планирањем локација за развој пословно-индустријских зона, а посебно развојем Северне индустријско-пословно-производне зоне и њеним комплетним инфраструктурним опремањем обезбедио конкурентност упогледу привлачења страних директних инвестиција.



Град Панчево је од 2015. године носилац регионалног BFC SEE сертификата о повољном пословном окружењу, чиме је потврђена примена међународно признатих стандарда рада, ефикасне и транспарентне локалне администрације.

2.9. Стратешки оквир – Стратегија развоја града Панчева 2014-2020

Стратегија развоја града Панчева 2014-2020 усвојена је Закључком Скупштина града Панчева број II-04-06-17/2014-7 од 24.10.2014. године. На основу анализе почетног стања и идентификације кључних проблема, Стратегијом је утврђено 11 стратешких приоритета града Панчева и то:

1. Унапређење пословног амбијента
2. Повећање запослености кроз увођење стимулативних мера у области локалног економског развоја и запошљавања
3. Унапређивање комуналне инфраструктуре на целој територији града
4. Унапређивање пољопривредне производње и атарске инфраструктуре
5. Побољшање квалитета животне средине
6. Развој одрживог система управљања отпадом
7. Подизање нивоа енергетске ефикасности и коришћења алтернативних извора енергије
8. Унапређивање процеса планирања у циљу квалитетније израде просторног плана и урбанистичких планова
9. Модернизација и унапређивање рада јавних служби и потпуније коришћење надлежности локалне самоуправе
10. Унапређивање социјално-економског положаја друштвено-осетљивих група
11. Развој културног и етно туризма, укључивање туристичких потенцијала у понуду Београда

Из дефинисаних стратешких приоритета може се уочити да су локални економски развој и повећање броја запослених препознати као највећи проблем чије решавање захтева стратешки приступ уз ангажовање расположивих ресурса града Панчева и шире заједнице.

Развој Северне пословно-индустријске зоне, као и изградња Потамишког колектора су у Стратегији развоја града Панчева 2014-2020 препознати као пројекти од стратешког и капиталног значаја за град Панчево и обухваћени су:

Стратешким приоритетом 1:

Унапређивање пословног амбијента, мера 1.3 Инфраструктурно опремање радних зона, активности/пројекти 1.3.1 Израда пројектно-техничке документације за фазно опремање Северне индустријске зоне, пројекти 1.3.2 Фазно инфраструктурно опремање Северне индустријске зоне

Стратешким приоритетом 3:

Унапређивање комуналне инфраструктуре на целој територији града, мера 3.3 Унапређење водоводно-канализационе мреже, активности/пројекти 3.3.7 Израда пројектно - техничке документације за Потамишки колектор са реконструкцијом црпне станице, и 3.3.8 Фазна изградња потамишког колектора са црпном станицом

У складу са Стратегијом, Град Панчево је као развојни приоритет у планирању предузео активности на реализацији пројеката у оквиру програма 1.3. Инфраструктурно опремање радних зона. У периоду од 2014-2017. године израђена је комплетна пројектно-техничка документација за инфраструктурно опремање Северне пословно-индустријске зоне, изведени су радови на опремању зоне водоводном, канализационом, електроенергетском инфраструктуром и инфраструктуром природног гаса, изведени су радови на интерној саобраћајници зоне у дужини око 1000 m са јавном расветом, као и саобраћајни прикључак на државни пут II реда (Јабучки пут), у току су завршни радови на изградњи I фазе Потамишког колектора и обезбеђена средства за II фазу. Завршетком инфраструктурног опремања зоне стекли су се сви услови за реализацију инвестиционих пројеката у новој зони.



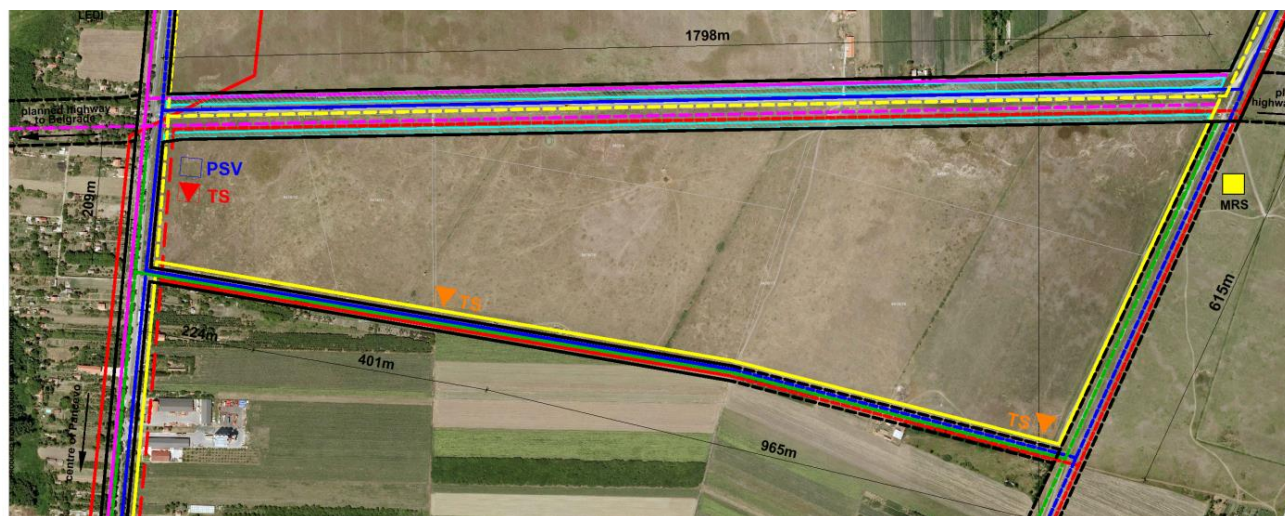
[City of Pancevo](#)
[Development Strategy](#)
[2014-2020](#)

3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

3.1. Северна индустријско-пословно-производна зона

Северна индустријско-пословно-производна зона, највећи потенцијал за гринфилд инвестиције и економски развој Панчева, је обухваћена Генералним урбанистичким планом и Планом детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне У Панчеву ("Сл лист града Панчева" број 30/17). У оквиру ове зоне град Панчево има 75 ha грађевинског земљишта у свом власништву. Зона је само 18 km удаљена од Београда, 40 km од међународног аеродрома „Никола Тесла“, 5 km од центра Панчева, а 8 km од Луке „Дунав“. У питању је неизграђено грађевинско земљиште које на западној страни излази на државни пут II реда – „Јабучки пут“, на северној страни на државни пут II реда Панчево-Ковачица-Зрењанин, а са јужне стране омеђено је општинским путем (интерна саобраћајница зоне). У непосредној близини налази се и међународна железничка пруга Београд – Панчево – Вршац – Румунија. Зона има изузетан положај зато што су се изградњом моста “Михајло Пупин” створили услови за изградњу државног пута првог реда „М24“ који ће непосредно тангирати Северну индустријско-пословно-производну зону, представљати везу између Београда и Новог Сада и повезати се са правцем магистралног пута ка Вршцу – границом са Румунијом.

У складу са Стратегијом развоја града Панчева 2014-2020, Планом капиталних инвестиција, инфраструктурног опремања и инвестиционог одржавања града Панчева 2015-2017 и Планом капиталних инвестиција града Панчева 2018-2020 Град Панчево је уложио и улаже значајна финансијска средства у инфраструктурно опремање ове зоне. Северна индустријско-пословно-производна зона је изграђеним саобраћајним прикључком повезана на пут II реда - Јабучки пут, унутар зоне је изграђена део интерне саобраћајнице са јавном расветом у дужини од 1100m, а у току су радови на завршетку ове саобраћајнице са јавном расветом у дужини од завршних 530 m. За саобраћајницу која је планирана са источне стране зоне, тзв. „Црепајски пут“ у дужини око 615m, обезбеђена су средства за изградњу и управо се врше припреме за почетак извођења радова на изградњи и ове саобраћајнице која ће зону са ове стране повезати са путем II реда Панчево-Ковачица-Зрењанин. Зона је опремљена инфраструктуром водовода, електричне енергије, природног гаса и секундарне канализационе мреже. Прикључење корисника на канализациону мрежу омогућава изградња прве фазе Потамишког колектора, те је важно рећи да је ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево у завршној фази извођења ових радова.



СЕВЕРНА ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

СЕВЕРНА ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА (75 ha)	
Површина за изградњу	65,3 ha
Власништво	Град Панчево
Удаљеност од центра гарда	5,0 km
Удаљеност од луке “Дунав”	8,0 km
Електрична енергија	6,2 MW
Водовод	да
Канализација	да
Гас	1000,00 m³/h (3,5 bar)
Спратност	~П+2 – (Према технолошком процесу)
Индекс заузетости	50%
Оптичка мрежа	да
Изграђена је интерна саобраћајница у зони	
Изграђен је прикључак на саобраћајницу вишег реда – Јабучки пут	
Постоји јавни превоз до зоне – више аутобуских линија	

У непосредној близини ове гринфилд локације налази индустрија посебне намене “УТВА Авиоиндустрија” Панчево као и већи број предузећа из области грађевинарства, пољопривреде, друмског превоза терета и сл. Развој Северне индустријске зоне омогућава постојећим успешним малим и средњим предузећима у зони и непосредној околини (око 50 предузећа, од којих 2 велика, 4 средња) да шире своју производну тј. пословну делатност, а такође омогућава и реализацију нових инвестиционих пројеката, долазак нових инвеститора и отварање нових радних места.

Имајући у виду „Уредбу о условима и начину привлачења директних инвестиција“, коју је донела Влада РС („Службени гласник РС“, број 18/18), заинтересовани инвеститори имају прилику да конкуришу и за подстицајна средства из буџета Републике Србије за своја инвестициона улагања.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ

Отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде

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

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 стичалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана дужан да у року од три године од дана судске овере уговора о отуђењу грађевинског земљишта, 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.

4.1. Катастарска парцела за коју се предлаже отуђење

Предмет овог Елабората је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Панчева, путем непосредне погодбе без накнаде, и то катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, уписане у Лист непокретности број 15120 К.О. Панчево, површине 10ha 80a 01m².

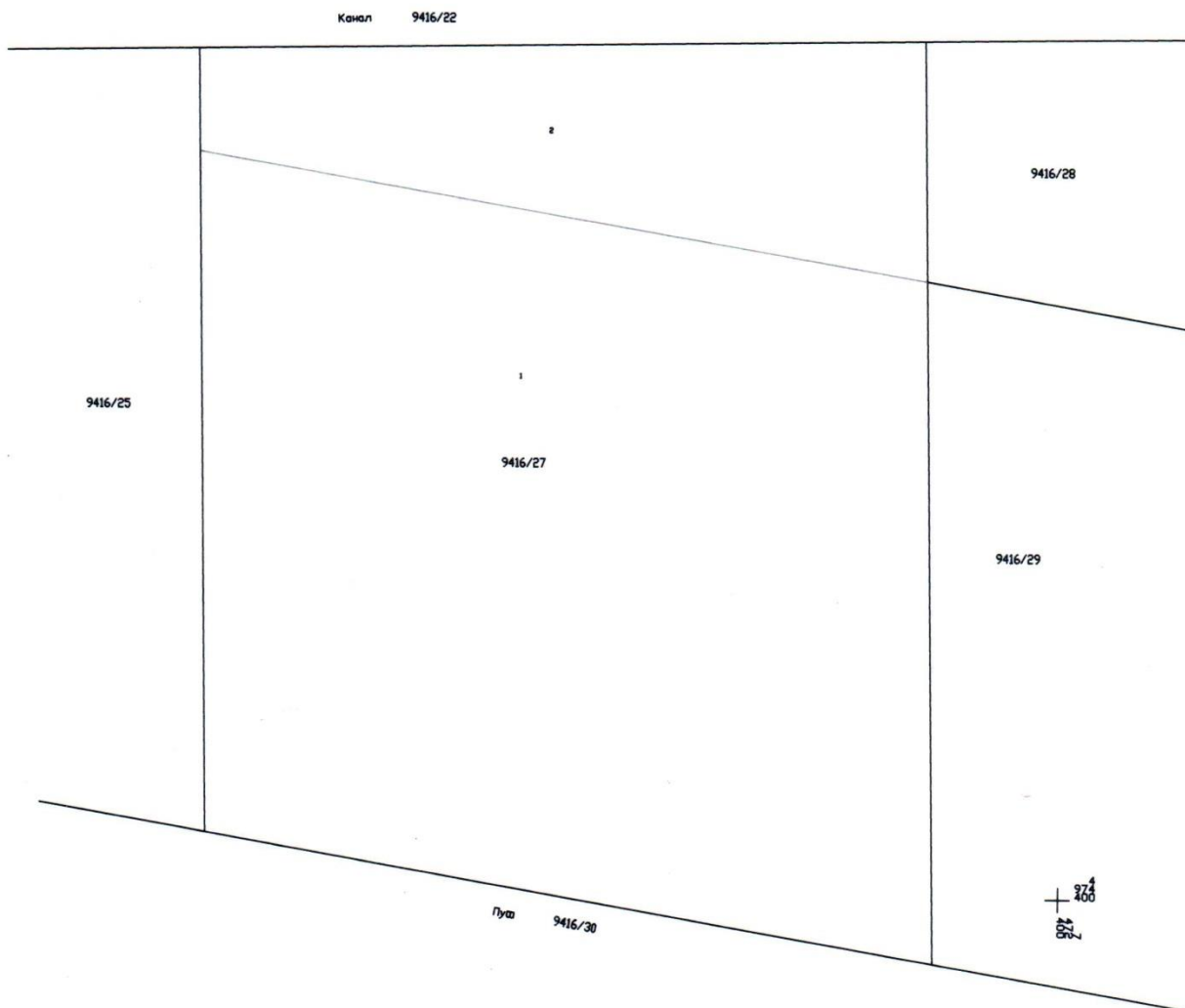
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 953-1/18-216
Датум: 27.03.2018.

Катастарска општина Паничево
Број листа непокретности 15120

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 2500

Катастарска парцела број 9416/27



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Ј. Сиванковић
у Паничеву, 27.03.2018. године

Штампа: „ГЕОКАРТА“, д.о.о.

Директор
Б. М. Јанковић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО
Број : 953-1/2018-216
Датум : 27.03.2018
Време : 11:00:43

ИЗВОД
из лисџа непокретности број: 15120
К.О.: ПАНЧЕВО

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
Б. Вујанац

БАНЕ ВУЈАНАЦ, дипл. инж. геод.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
9416/27		ПАШЊАК	НИВА 3.класе	8 62 42	1540.20	Градско грађевинско земљиште
		ПАШЊАК	ПАШЊАК 2.класе	2 17 59	70.39	Градско грађевинско земљиште
			У К У П Н О :	10 80 01	1610.59	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:00:41 27.03.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Кашасџарска општина: ПАНЧЕВО

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО, ТРГ КРАЉА ПЕТРА I 2-4	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:00:42 27.03.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Кашасџарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
9416/27					ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.	03.02.2016	

* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:00:43 27.03.2018

4.2. Подаци из планског документа

Информацијом о локацији број V-15-350-120/2018 од 28.03.2018. године, коју је издао Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено–комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева, утврђено је да се катастарска парцела број 9416/27 К.О. Панчево, површине 10ha 80a 01m², налази у обухвату Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“, број 30/17 и 1/18-исправка техничке грешке).

Катастарска парцела број 9416/27 К.О. Панчево је комунално опремљена и има излаз на јавну саобраћајницу (катастарску парцелу бр.9416/30 К.О.Панчево)

Урбанистички план за Северну индустријску зону ствара просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња привредних објеката који ће својим функционисањем обезбедити бржи друштвено-економски развој града Панчева.

Планом је дефинисано да се катастарска парцела број 9416/27 К.О. Панчево налази у индустријско-пословно-производној зони. Делатности из области привреде у овој зони односе се на: „производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне“.

Основна правила грађења:

-Највећи дозвољени индекс заузетости: максимални Из=50%

-Вертикална регулација:

Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин:

максимално дозвољена висина венца = 11,50м

максимално дозвољена висина слемена = 15,50м

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна другачија висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

-Минимални проценат зеленила = 10%

Према Плану детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, у овој зони дозвољена је изградња објеката за које није обавезна процена утицаја на животну средину према Уредбу о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, односно дозвољена је изградња објеката за све врсте производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине, као и објеката мале привреда и производног занатства.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
 стамбено- комуналне послове и саобраћај
 Број : V-15-350-120 /2018
 Датум : 28.03.2018. год.
 Панчево, Трг Краља Петра I 2 - 4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај, решавајући по службеном захтеву за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), чл. 15. члан 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева (Сл.лист града Панчева бр.13/17) , Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), а на основу Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 30/17и 1/18-исправка техничке грешке) , издаје :

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима градње

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора	/
Седиште инвеститора	/
ПИБ	/

на локацији :

Место: Панчево	“Северна пословна зона”
К.О. Панчево	9416/27
Површина кат. парцеле	

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 30/17и 1/18-исправка техничке грешке) , у даљем тексту **План** .

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана и то:

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, црт. бр.1.
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3.
4. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр.4.
5. Профили саобраћаја и инфраструктуре, прилог бр.5.

НАПОМЕНА:Предметни ПДР наведен у тачки 1. ове информације се налази на интернет страници [www.pancevo.rs/ dokumenta/ urbanizam i gradjevina/ planovi detaljne regulacije](http://www.pancevo.rs/dokumenta/urbanizam%20i%20gradjevina/planovi%20detaljne%20regulacije).

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Простор обухвата плана налази се у северном делу подручја града Панчева, на улазном правцу у град и то источно од саобраћајнице/улице Јабучки пут и јужно од саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара.

Катастарска парцела **9416/27** КО Панчево се налази у **ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ**.

Са северне и јужне стране парцеле – према приступним саобраћајницама у појасу по 5,0м од регулационе линије планирано је постављање **заштитног зеленог појаса**.

Предметна парцела се налази у оквиру грађевинског земљишта остале намене.

НАПОМЕНА: Парцела се налази у зони ограничене градње за комплексе посебне намене те је потребно прибавити сагласност Министарства одбране за изградњу објекта .

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Површине остале намене

Површина остале намене у обухвату плана је индустријско-пословно-производна.

Планом је предвиђено фазно опремање простора, што подразумева изградњу неопходних саобраћајних површина као и потребних објеката и инсталација инфраструктуре.

План за Северну индустријску зону треба да створи просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња привредних објеката који ће својим функционисањем обезбедити бржи друштвено-економски развој града Панчева.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне...), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија и слично.

Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде), тј. сви објекти у функцији пољопривредне производње, хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне.

Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника и сл.

Електронска индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинства, бела техника и сл.

Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.

Производњи хемијских производа - предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстанци (биље, лековите траве, цвеће).

Мала привреда и производно занатство, делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и сл.

Управно сервисни центар истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл.

У оквиру појединачног комплекса је дозвољено пословно становање / пословни апартман - службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено.

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови на локацији, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле.

Објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом или компатибилном наменом.

Дозвољена је накнадна промена намене, обавезно у неку од компатибилних намена.

Објекти се накнадно могу делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.

Условно дозвољена намена

Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Забрањена намена

Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ:

Објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом, искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи грађевинску и регулациону линију.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границу блока, што је приказано на графичком прилогу бр.5: *Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.*

- грађевинска линија

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката, дају максималну границу градње у коју се уписују основе објеката и не смеју се прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. Сви објекти морају бити повучени минимално 5,00м од регулационе линије. Портирнице могу бити постављене на регулационој линији. Приступ свим објектима је обавезно са сопствене парцеле – није дозвољено да степеништа, рампе и сл. излазе изван регулационе линије у јавни простор.

- положај према границама суседних/задњих парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле:

1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.

Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације) 19/02
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** - спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат (1, 2,...)** - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

5.1. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМА И ПАРЦЕЛИ

Типологија објеката:

Објекти се могу градити у складу са техничко-технолошким потребама и осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

5.2. ТЕМЕЉИ: /

5.3. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ: /

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

5.4.1. Кота приземља:

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте припадајућег терена.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

5.4.2. Висина надзитета: Дефинисана је у појмовнику.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА: /

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):

Све кровне равни морају имати пад/одвођење воде на сопствену парцелу.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се морају одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

За објекте са равним кровом, дозвољена је повучена етажа.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије се морају отварати ка унутрашњости сопствене парцеле.

Ограде објеката могу бити транспарентне или зидане (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. У зависности од делатности и прописа који регулишу предметну делатност, ограда може бити и друге-одговарајуће висине и материјала.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса у складу са потребама делатности која се на њој обавља и уз услов обезбеђења проточности саобраћаја (колског/пешачког) као и услова противпожарне заштите.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољен индекс заузетости-Из

Максимални Из = 50%

Највећи дозвољен индекс изграђености - Ии

Уређење зелених и слободних површина парцеле

Минимални проценат зеленила = 10%

Заштитно зеленило улази у проценат укупног зеленила на парцели.

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

Уколико је могуће, паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

Заштитно зеленило:

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење.

У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе парцела производних погона, и др.

Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине.

Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира површине са стамбено-пословном зоном.

Зелени масиви се не формирају уколико се установи да је потребно да се формирају безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара, а према налогу надлежне организације. Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити без високе и запаљиве вегетације.

5.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

5.10.1. вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу.

Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин:

-максимално дозвољена висина венца = 11,50м

-максимално дозвољена висина слемена = 15,50м

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна другачија висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

Код објеката са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата.

5.11. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

- минимална растојања објеката међу собом – а који се налазе на истој парцели
 - 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за радне просторије, али не мање од 4,00м
 - 1/3 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м
 - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори
- Уколико техничко-технолошке потребе то налажу, могућа су другачија удаљења објеката међу собом, уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

5.12. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА

Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних–градских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.

Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 3,5 до 6,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплицања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини потребној за предметну делатност.

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, колски приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине и сл.).

Интерне комуникације

Ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева, што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина интерних колских саобраћајница је 3,5м а пешачких 1,5(1,2)м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

5.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

пословање	1ПМ/70м ² нето површине
администрација	1ПМ/60м ² нето површине
управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
складишта и магацини	1пм/4 запослена
станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена

Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети довољан број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата). Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колско-пешачки пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

При накнадној доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места на сопственој парцели у складу са новом наменом и наведеним нормативима.

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Препоручена димензија паркинг места за теретна возила је 3,5х18,0м али у зависности од конкретних услова и просторних могућности пројектант ће одредити начин (управно, косо, подужно) и довољан број паркинг места. Интерне саобраћајнице у комплексу за теретна возила требале би да буде у ширини од 3,5м за једносмеран тј, 6,0м за двосмеран саобраћај.

5.14. Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, у складу са потребама и могућностима инвеститора, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

5.15. Посебни услови

Поштовати Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

Агрегате поставити на прописан начин ради неутралисања вибрација и звучне изолације.

Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба да обави у складу са најбоље доступним техникама (БАТ - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- **станице за снабдевање течним горивом.**

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- Начин прикључења корисника на саобраћајницу као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно предузеће ЈП "Урбанизам" Панчево.

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ бр. 105/13 и 119/13), за прикључење објеката на државне путеве I и II реда, прибављање услова за прикључење прибавља се од надлежног Министарства, односно на територији АПВ од Покрајинског Секретаријата за архитектуру, градитељство и заштиту животне средине.

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод, фекална и атмосферска канализација: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода, фекалне и атмосферске канализације прописује надлежно ЈКП "Водовод и канализација" Панчево

Електроенергетика: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење електроенергетске мреже прописује надлежно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомуникациона инфраструктура: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење нисконапонске мреже прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево.

Гас: Начин прикључења корисника на гасовод, као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијагас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево.

Хигијена: Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу.

Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање одговарајућег сета контејнера (за селективно одлагање отпада), тако да не буде доступно животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Остварити одговарајући неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа.

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- правила пре/парцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са *Условима за пешачке и колске приступе парцелама*, наведеним у овој табели, или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рамама и степеништима које припадају самом објекту.

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољена изградња једног објекта и његових делова на више парцела.

- правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру

У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговор о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.

Мора се обезбедити приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

За специфичне случајеве биће примењене одговарајуће одредбе важећих закона, прописа, правилника.

Водовод и канализација:

Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.

Електроенергетска инфраструктура:

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина износи око 9x7м.

За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура:

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (IPAN) у случају уређаја за спољну монтажу (outdoor кабинети) на бетонском постољу је димензија 4м². Потребно је обезбедити колски прилаз. Детаљнији подаци биће обрађени посебним техничким условима.

За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.

Термоенергетска инфраструктура:

Када се гасне станице (РМРС, МРС), граде као самостојећи објекти, димензија АхБм², оријентациона

површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити директни и индиректни колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице. За ГМРС неопходно је предвидети већи простор који ће бити дефинисан у зависности од опреме која се уграђује.

Услови за величину парцеле

-минимална површина грађевинске парцеле је 800 м²

-минимална ширина парцела 16 м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних овим планом, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Изузетно, може се дозволити парцелација која није у складу са овим планом, у случају судских пресуда и ради развргнућа имовинске заједнице. На таквим парцела је дозвољена изградња уз поштовање свих осталих параметара плана (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, паркирање на парцели, итд.).

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7° МСК, као и оних, са малом вероватноћом, од 8° МСК скале.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004).

10.2.ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/15).

Услови противпожарне заштите Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен од материјала који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о санитарном надзору („Сл. гласник РС“ бр. 125/04).

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, с обзиром да предметна парцела залази у зону арх. локалитета који су стављени у категорију претходне заштите и да је одредбама Плана дефинисано да је на целом простору Плана потребно обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10).

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Објекти високоградње, јавне и пословне намене, стамбени и стамбено- пословни објекти са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Власник катастарске парцеле којој је промењена намене дужан је да плати накнаду за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, пре издавања грађевинске дозволе у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/2011). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ: Пре градње било каквих објеката, потребно је прибавити услове /сагласности/ Министарства одбране РС.

10.10. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА: Члан 64. Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ 111/09 и 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“ бр. 93/12).

11. Ова Информација о локацији важи док важи Плански документ на основу које је издата.

12. Издата Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

13. Лице коме се издаје информација о локацији може, пре издавања локацијских услова, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова и података.

14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистичког планирања у граду Панчево (Сл. лист града Панчева бр. 25/09 и 25/10) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14)

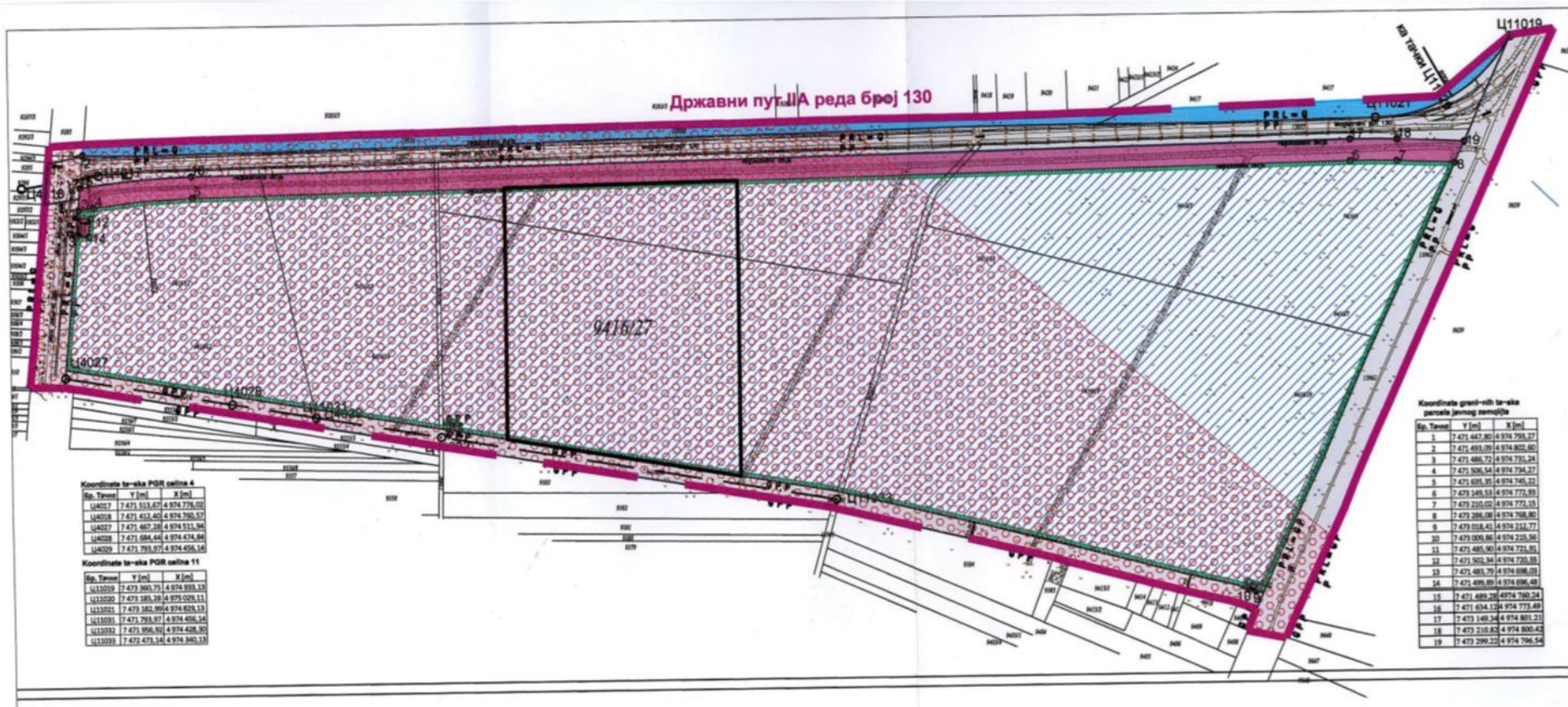
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17 и 1/18).

16. Увидом достављену копију плана бр.953-1/18-216 од 27.03.2018.год. и у одредбе Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева" бр. 30/17 и 1/18-исправка техничке грешке), овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

Помоћник секретара

Јасминка Павловић,
дипл. правник





ЛЕГЕНДА:

ЛЕГЕНДА

Зона ограничено градње

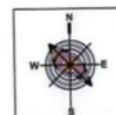
Дозвољена изградња објеката чија максимална висина не прелази 45 метара и која подразумева обавезну сагласност Министарства одбране приликом изградње и озакоњења нелегално изграђених објеката - услови Министарства одбране: П број 2924-6 од 25. новембра 2016. године

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

индустријско- пословно- производна намена

заштитно зеленило

Г П П граница постојеће парцеле
П Р Л планирана регулациона линија



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинско, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне
регулације за подручје
северне индустријско -
пословно - производне
зоне у Панчеву (Сл.
лист града Панчево
бр.30/17, 1/18)

предмет бр:
V-15-350-
120/2018

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Пароф:

Обрадила:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Пароф:

Техничка обрада:
Александра Мучи
граф.тех.

Пароф:

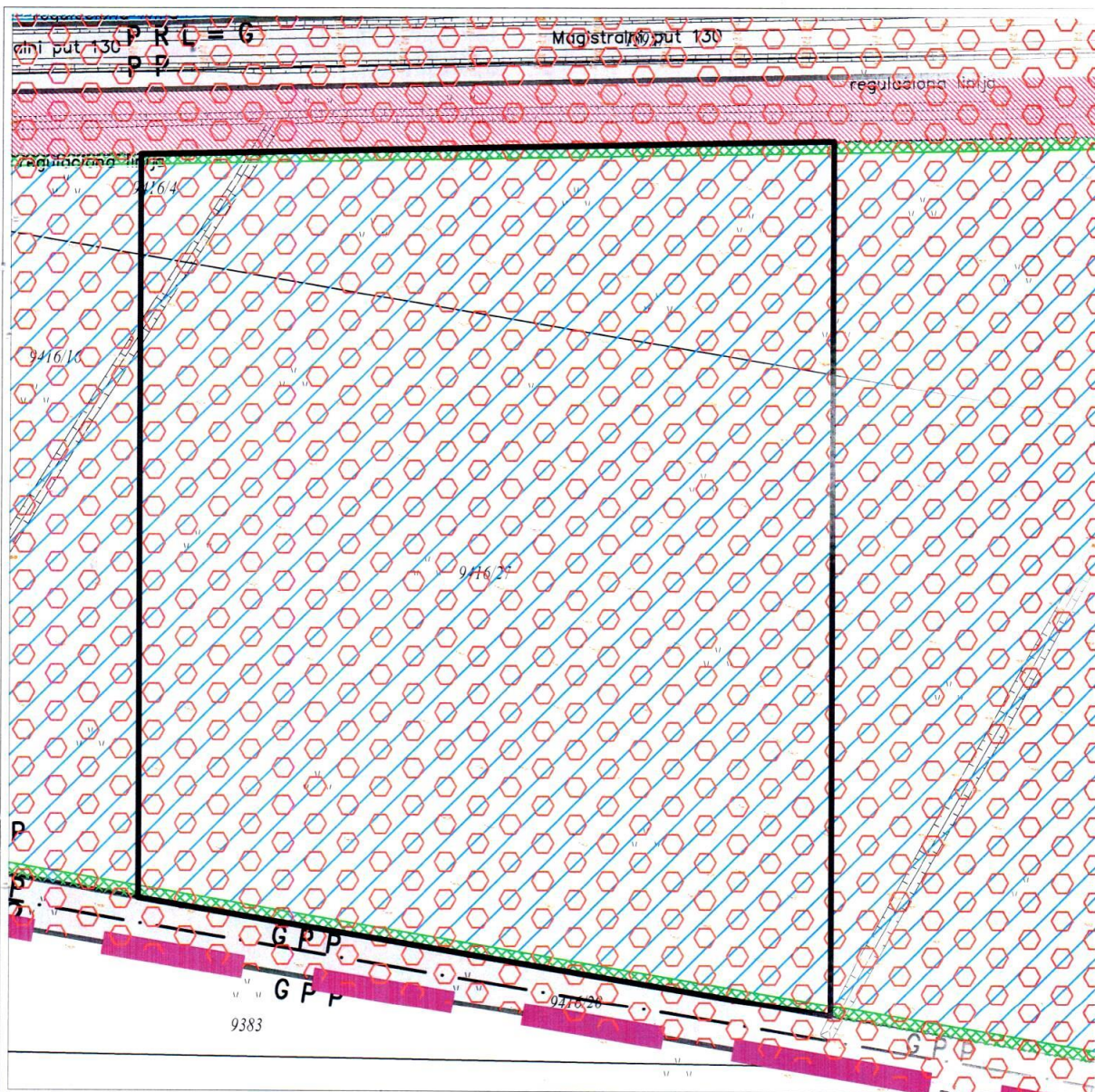
Граница плана и граница
планираног грађевинског
подручја са детаљном
наменом и поделом на
зоне и/или целине и
омерницама за
спровођење за кат. лист
бр.9416/27 К.О. Панчево
Секретар секретаријата
Славе Божовић
дипл.инж.арх.

Цртеж бр:
1

Размера:
1: 2 500

Датум:
03/2018

Пароф:



ЛЕГЕНДА:

ЛЕГЕНДА



Зона ограничено градње

Дозвољена изградња објеката чија максимална висина не прелази 45 метара и која подразумева обавезну сагласност Министарства одбране приликом изградње и озакоњења нелегално изграђених објеката - услови Министарства одбране: П број 2924-6 од 25. новембра 2016. године

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



индустријско - пословно-производна намена



заштитно зеленило

Г П П граница постојеће парцеле

П Р Л планирана регулациона линија



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне
регулације за подручје
северне индустријско -
пословно - производне
зоне у Панчеву (Сл.
лист града Панчева
бр.30/17, 1/18)

V-15-350-
120/2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрадила:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

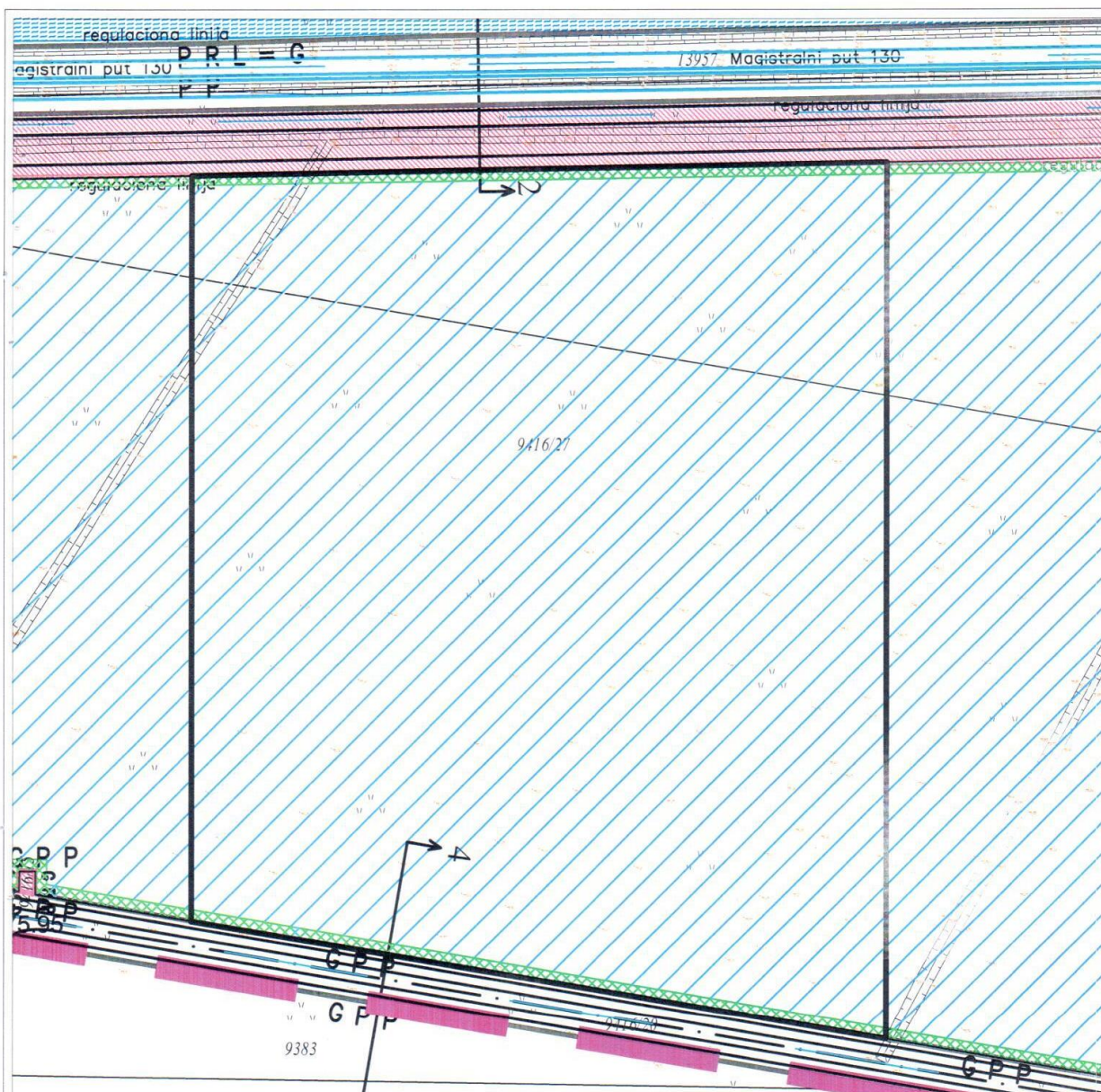
Граница плана и граница
планираног грађевинског
подручја са детаљном
наменом и поделом на
зоне и/или целине и
смерницама за
спровођење за кат. бр.
9416/27 КО Панчево

Цртеж бр:

1

Славе Бојарић
и дипл.инж.арх.

2Р



ЛЕГЕНДА:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

легенда	Максимално дозвољена висина (m)
венац	
	11,5

Напомене:

- 1) Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена. Број етажа важи само као оријентациони параметар.
- 2) Технолошки објекти могу имати већу висину од наведене, а у складу са потребама процеса рада.

заштитно зеленило



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне
регулације за подручје
северне индустријско -
пословно - производне
зоне у Панчеву (Сл.
лист града Панчева
бр.30/17, 1/18)

предмет бр.
V-15-350-
120/2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрадила:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

Регулационо -
нивелациони план са
урбанистичким решењем
саобраћајних и јавних
површина за кат. парц.
бр.9416/27 К.О. Панчево

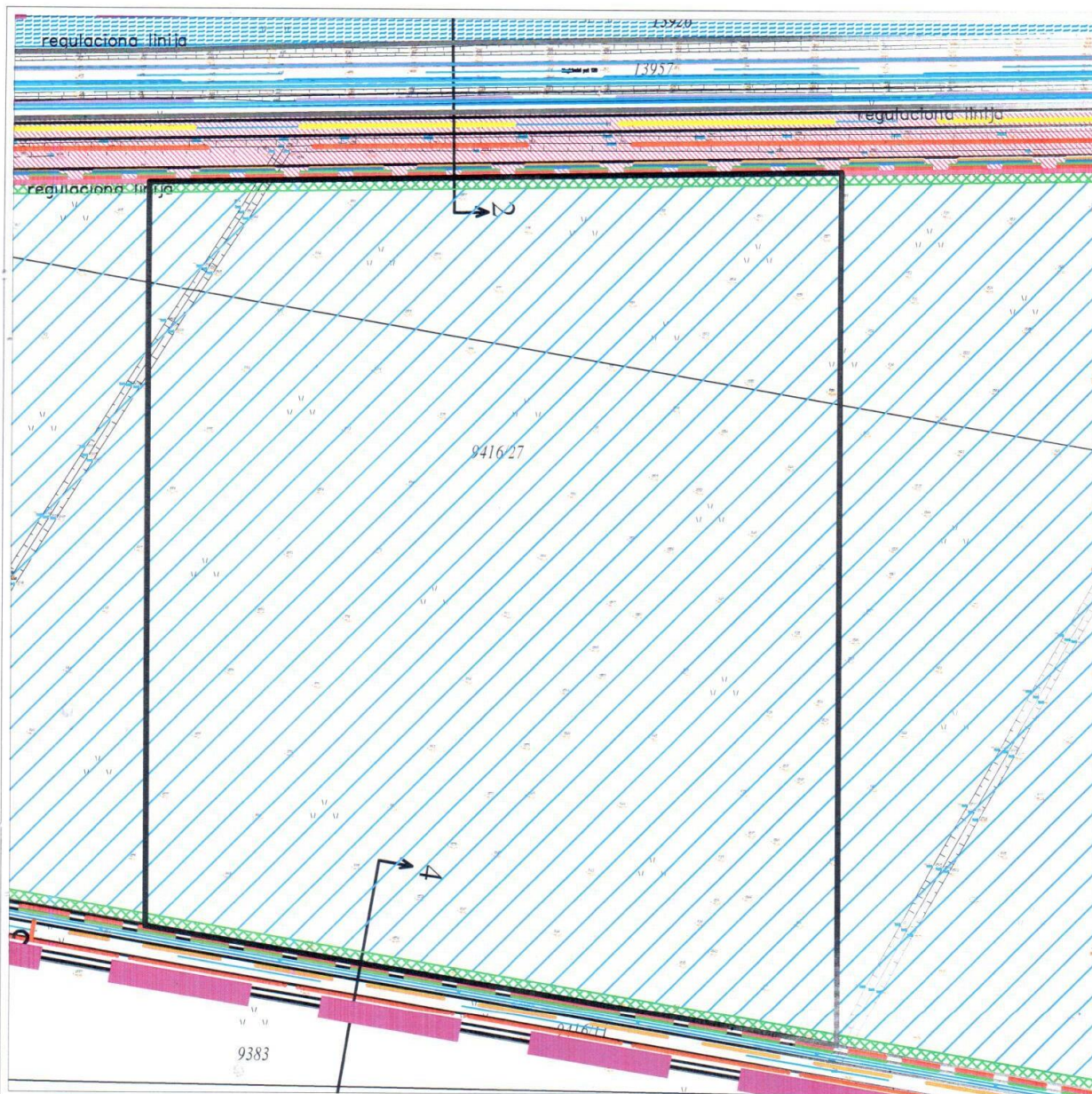
2
1: 2 500

Датум:
03/2018.

Секретар секретаријата:

Славе Бојацијевски
дипл.инж.арх.

Параф:



ЛЕГЕНДА:

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
 — магистрални водовод
 — примарна мрежа водовода
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
 — магистрални водовод
 — водовод
 — фекална канализација
 — атмосферска канализација

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТТ

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
 — траса електроенергетских водова
 — трансформаторска станица
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
 — траса електроенергетских водова
 — траса електроенергетских водова ЈО
 — трансформаторска станица

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- оптички кабл

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- оптички кабл

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- нафтовод
 — гасовод мрежа преко 16 бар-а
 — гасовод дист.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- гасовод
 — МРС
 — дрворед



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АП ВОЈВОДИНА
 ГРАД ПАНЧЕВО
 ГРАДСКА УПРАВА
 Секретаријат за урбанизам,
 грађевинске, стамбено -
 комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне
 регулације за подручје
 северне индустријско -
 пословно - производне
 зоне у Панчеву (Сл.
 лист града Панчева
 бр.30/17, 1/18)

Број плана:

V-15-350-
 120/2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
 Стајић
 дипл. инж. арх.

Параф:

[Signature]

Обрадила:

Душанка Антонијевић
 Стајић
 дипл. инж. арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Александра Мучи
 грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Секретар секретаријата:

Славе Бојацијевић
 дипл. инж. арх.

Цртеж бр:

3

Размера:

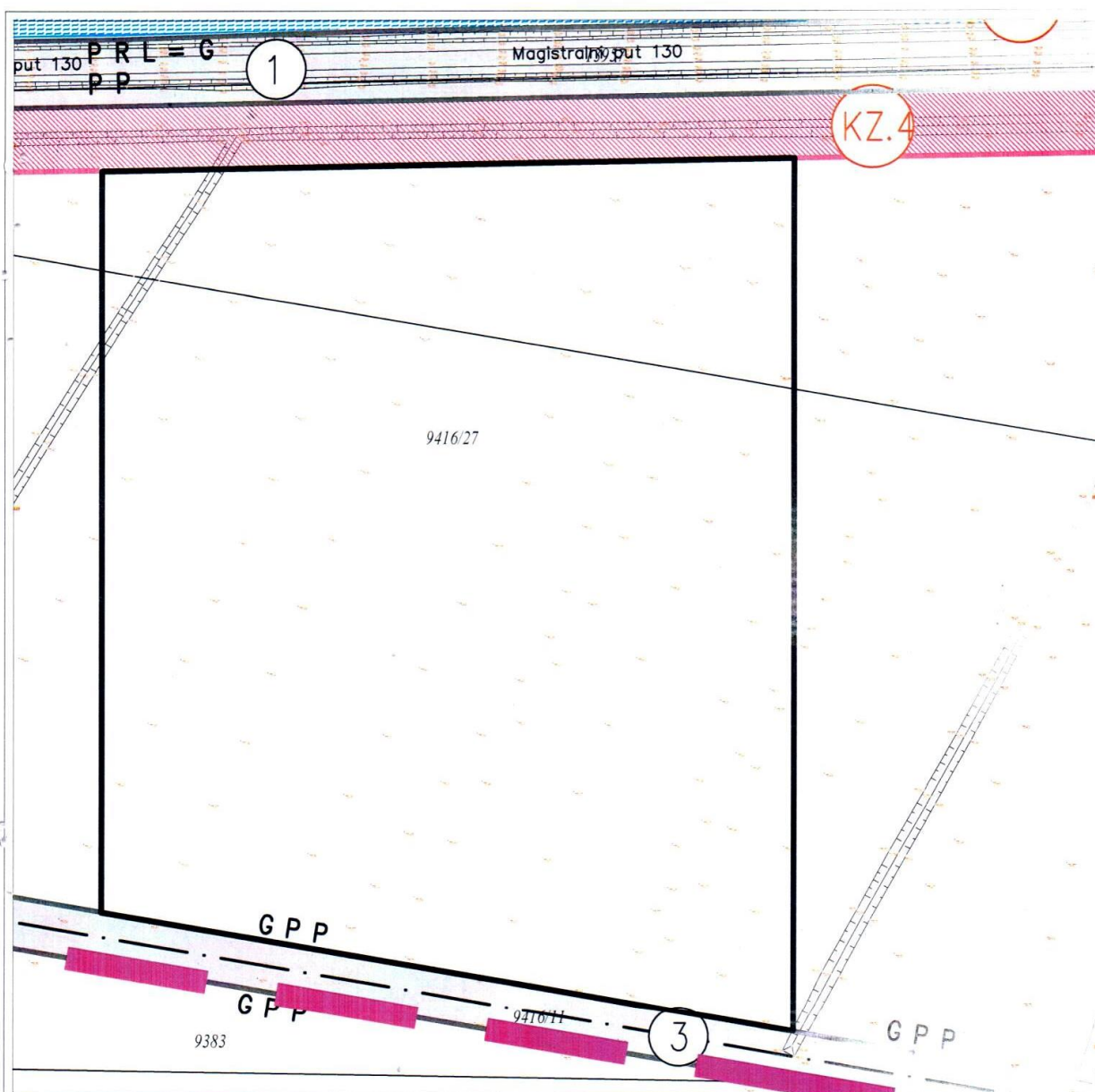
1: 2 500

Датум:

03/2018.

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
 грађевинско земљиште остале намене

Г П П граница постојеће парцеле
 П Р Л планирана регулациона линија



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АП ВОЈВОДИНА
 ГРАД ПАНЧЕВО
 ГРАДСКА УПРАВА
 Секретаријат за урбанизам,
 грађевинске, стамбено -
 комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне регулације за подручје северне индустријско - пословно - производне зоне у Панчеву (Сл. лист града Панчева бр.30/17) ^{1/18}

бр. 15
 V-15-350-120/2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
 Стајић
 дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Цртеж бр:
 4

Обрадила:

Душанка Антонијев
 Стајић
 дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр.9416/27 К.О. Панчево

Размера:
 1: 2 500

Датум:
 03/2018.

Техничка обрада:

Александра Мучи
 грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Секретар секретаријата:

Славе Бојачијевски
 дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

4.3. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево

Процена тржишне вредности грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево у Северној пословно-индустријској зони извршена је од стране Министарства финансија, Пореска управа, Филијала Панчево Број 226-464-08-00043/2018-K2A01-1 од 29.03.2018. године.

Процена тржишне вредности је.....768,79 дин/м²

Укупна тржишна вредност неизграђеног грађевинског земљишта за катастарску парцелу број 9416/27 К.О. Панчево, површине 108.001м² износи 83.030.088,79 динара.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Филијала Панчево
Број: 226-464-08-00043/2018-K2A01-1
29. 03. 2018. год.
П а н ч е в о

ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за имовину
Комисија за отуђење и давање у закуп
грађевинског земљишта

ПАНЧЕВО
Трг Краља Петра I бр. 2-4.

Предмет: Достава записника

Беза: Ваш захтев број бб од 28. 03. 2018. године

У вези Вашег захтева број бб од 28. 03. 2018. године, за процену тржишне вредности непокретности - катастарске парцеле број: 9416/27 у к.о. Панчево, обавештавамо Вас да је извршена процена наведене непокретности, о чему је састављен Записник о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен број 226-464-08-00043/2018-K2A01 од 29. 03. 2018. године, који Вам се доставља у прилогу.

С поштовањем.

Директор,
Душан Граовац





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА ПАНЧЕВО
Број: 226-46-08-00043/2018-K2A01
Дана: 29.03.2018. године
П А Н Ч Е В О

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС", бр. 80/2002, 84/2002, 23/2003, 70/2003, 55/2004, 61/2005, 85/2005, 61/2006, 61/2007, 20/2009, 72/09, 53/10, 101, 11 и 02/12, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16 и 108/16) службено лице Пореске управе Филијале Панчево у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, сачињава

ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА ТЕРЕН

На основу захтева за процену тржишне вредности непокретности, Комисије за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта, града Панчева од 28.03.2018. год., порески инспектор Пореске управе Филијале Панчево Драган Филипов, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности је дана 29.03.2018. године, утврдио следеће:

Предмет процене тржишне вредности је грађевинско земљиште у Панчеву, парцеле бр. 9416/27 укупне површине 108001 м², градско грађевонско земљиште, уписана у лист непокретности бр. 15120 К.О. Панчево.

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту и то:

Број и датум правоснажног решења	436-03-03830/2017 26.02.2018.	436-03-2517/17 09.10.2017.
Предмет промета	Градско грађевинско земљиште	Градско грађевинско земљиште
место, КО	Панчево	Панчево
улица и бр, КП	Караула	Јабучки Пут 29
Површина	697	111
спрат	0	0
година градње	0	0
Култура, класа земљишта		
Утврђена тржишна вредност у дин / по м ²	860,83	676,75

процењује се вредност непокретности у износу од 768,79 дин/ по м²

Процењена тржишна вредност непокретности износи 83.030.088,80 динара

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

4.4. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу



Према члану 29. Одлуке о грађевинском земљишту града Панчева („Службени лист града Панчева“ 24/17) Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, потписаће Градоначелник Града Панчева, Саша Павлов, након доношења:

1. Одлуке о усвајању Елаборат о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ од стране Скупштине града Панчева,
2. Закључка о давању претходне сагласности на Елаборат о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ од стране Владе Републике Србије,
3. Решења о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом без накнаде од стране Скупштине града Панчева и
4. Након прибављењог позитивног мишљења Градског правобранилаштва града Панчева на текст Уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево.

4.5. Подаци о правном лицу стицаоцу права својине



Немачка компанија „ZF Friedrichshafen AG“ (скраћен назив: ZF) са седиштем у Фридрихсхафену, је светски лидер у производњи делова и система за аутомобилску индустрију, бродоградњу, железницу, као и електронике за белу технику, грађевинске машине и процесну опрему. ZF је глобални лидер у технологији погона и шасије, као и активној и пасивној сигурносној технологији; нарочито је познат по производњи система трансмисије, управљања и кочења, а последњих година развија и безбедносне системе и електронику.

Компанија обухвата око 230 производних локација у 40 земаља и запошљава око 137.000 радника. Организована је у седам дивизија, од којих је једна „E-Mobility“ у оквиру које се планира и фабрика у Панчеву.

Агенције за привредне регистре Републике Србије – АПР је Решењем број БГД 17258/2018 од 02.03.2018. године, у Регистар привредних субјекта регистровала **ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd** са следећом подацима:

Пословно име:	ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd
Скраћено пословно име:	ZF E-Mobility SRB d.o.o.
Матични број:	21365718
ПИБ:	110587181
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште:	Омладинских бригада 88-90, Airport City, Београд-Нови Београд
Претежна делатност:	2931– Производња електричне и електронске опреме за моторна возила
Време трајања:	неограничено

Подаци о члановима:

Пословно име:	ZF Holding B.V.
Матични број:	000037386611
Држава:	Холандија

Законски (статутарни) заступник:

Законски заступник:	Милан Грујић
Функција	

у привредном субјекту:	директор
------------------------	----------

Начин заступања:	самостално
------------------	------------

Оснивачки акт:	Одлука о оснивању друштва од 27.02.2018. године
----------------	---

4.6. Износ умањења утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта

ИЗНОС УМАЊЕЊА:

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, површине 10ха 80а 01м², према утврђеној процени Министарства финансија, Пореске управе, Филијале у Панчеву Број 226-464-08-00043/2018-К2А01-1 од 29.03.2018. године.

$$108.001 \text{ m}^2 (10\text{ha } 80\text{a } 01\text{m}^2) \times 768,79 \text{ дин/м}^2 = \underline{\underline{83.030.088,79 \text{ РСД}}}$$

2. Новчани износ одређен у Нацрту уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево је 0,00 РСД, односно парцела се отуђује **БЕЗ НАКНАДЕ.**

3. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево у Северној индустријско-пословно-производној зони, и новчаног износа одређеног у Нацртом Уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево је **83.030.088,79 РСД**

4.7. Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију за испуњење уговорних обавеза

Према Нацрту уговору о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево:

„ZF E-mobility SRB d.o.o.“ Beograd-Novі Beograd се обавезује да, Граду Панчеву, у року од 30 дана од дана закључења Уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, достави банкарску гаранцију издату од стране пословне банке која је регистрована на територији Републике Србије, као средство обезбеђења да ће уредно извршити обавезе предвиђене Уговором.

Банкарска гаранција са роком важења од 5 година се доставља у висини укупне тржишне вредности од 83.030.088,79 РСД, увећане за износ могуће законске затезне камате обрачунате за период од 5 година. Банкарска гаранција мора да садржи клаузулу да је „безусловна, неопозива, без права на приговор и платива на први позив“, а у корист Града Панчева.

4.8. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ

Средњи званични курс НБС за евро на дан 30.03.2018. године: 118,3853

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА ОД ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ												
РБ	ГОДИНА	ОБЈЕКТИ				ЗЕМЉИШТЕ					УКУПНО У ДИНАРИМА (5+9)	УКУПНО У € (6+11)
		површина м2	пореска основица	Порез у дин (4x0,4%)	порез €	површина м2	Просечна цена м2	пореска основица	Порез у дин (9x0,4%)	порез €		
	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2018		0,00	0,00	0,00	108.001	768,79	83.030.088,79	166.060,18	1.402,71	166.060,18	1.402,71
2	2019	25.000	2.367.706.000,00	9.470.824,00	80.000,00	83.001	768,79	63.810.338,79	255.241,36	2.156,02	9.726.065,36	82.156,02
3	2020	25.000	2.348.764.352,00	9.395.057,41	79.360,00	83.001	768,79	63.810.338,79	255.241,36	2.156,02	9.650.298,76	81.516,02
4	2021	25.000	2.329.974.237,18	9.319.896,95	78.725,12	83.001	768,79	63.810.338,79	255.241,36	2.156,02	9.575.138,30	80.881,14
5	2022	25.000	2.311.334.443,29	9.245.337,77	78.095,32	83.001	768,79	63.810.338,79	255.241,36	2.156,02	9.500.579,13	80.251,34
6	2023	25.000	2.292.843.767,74	4.585.687,54	38.735,28	83.001	768,79	63.810.338,79	127.620,68	1.078,01	4.713.308,21	39.813,29
УКУПНО ЗА ПЕРИОД ОД ПЕТ ГОДИНА (1+2+3+4+5)											43.331.449,94	366.020,53

НАПОМЕНА:

- Пореска основица за порез на имовину за пословне зграде и друге грађевинске објекте који служе за обављање делатности је вредност од 20 милиона евра за 2019. годину. У наредним годинама основица је умањена за амортизацију (0,8% годишње). За 2023. годину утврђена је обавеза за 6 месеци.

- Пореска основица за порез на имовину за грађевинско земљиште за 2019. годину је израчуната на основу процењене цене метра квадратног надлежног органа РС Министарства финансија - Пореска управа, Филијале Панчево Број 226-464-08-00043/2018-K2A01-1 од 29.03.2018. године у износу од 768,79 динара помножене са површином земљишта тј. са 108.001 м². На основу претпоставке да ће солменизација уговора о отуђењу бити најкасније 30.06.2018. године, обавеза за порез је утврђена за 6 месеци. У наредним годинама површина је умањена за површину објекта (25000м²). За 2023. годину обавеза је утврђена за 6 месеци.

**ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА
ЗА ПЕРИОД 2019 -2023. ГОДИНА**

Средњи званични курс НБС за евро на дан 30.03.2018. године: 118,3853

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2019. годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.000/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	80	542,30	459,97	126,70	33,33	25,66	24.634,66	118,3853	2.916.382,14
2	КВ радници	20	707,40	600,00	126,70	47,33	36,44	8.746,49	118, 3853	1.035.456,21
3	Режијски радници	60	1.238,00	1.050,04	126,70	92,33	71,10	51.189,83	118, 3853	6.060.123,42
УКУПНО		160						84.570,99		10.011.961,77

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)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.000/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	184	564,00	478,37	126,70	35,17	27,08	59.788,95	118,3853	7.078.132,24
2	КВ радници	46	735,70	624,00	126,70	49,73	38,29	21.137,17	118,3853	2.502.330,72
3	Режијски радници	130	1.287,50	1.092,03	126,70	96,53	74,33	115.954,51	118,3853	13.727.308,89
У К У П Н О		360						196.880,62		23.307.771,85

Средњи званични курс НБС за евро на дан 28.03.2018. године: 118,3853

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2021. годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.000/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	272	586,60	497,54	126,70	37,08	28,55	93.201,31	118,3853	11.033.665,21
2	КВ радници	68	765,10	648,94	126,70	52,22	40,21	32.813,06	118,3853	3.884.584,03
3	Режијски радници	200	1.339,00	1.135,71	126,70	100,90	77,69	186.463,81	118,3853	22.074.574,22
У К У П Н О		540						312.478,18		36.992.823,46

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2022. годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.000/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	272	610,06	517,44	126,70	39,07	30,09	98.202,29	118,3853	11.625.707,67
2	КВ радници	68	795,70	674,89	126,70	54,82	42,21	34.443,81	118,3853	4.077.641,36
3	Режијски радници	200	1.392,56	1.181,14	126,70	105,44	81,19	194.858,97	118,3853	23.068.437,19
УКУПНО		540						327.505,07		38.771.786,22

Средњи званични курс НБС за евро на дан 28.03.2018. године: 118,3853

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за јануар - јун 2023. године										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.000/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ За 6 месеци (€) (8 x 3) x 6	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ За 6 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	272	634,46	538,13	126,70	41,14	31,68	51.701,83	118,3853	6.120.736,11
2	КВ радници	68	827,53	701,89	126,70	57,52	44,29	18.070,06	118,3853	2.139.229,41
3	Режијски радници	200	1.448,26	1.228,38	126,70	110,17	84,83	101.794,78	118,3853	12.051.005,07
УКУПНО		540						171.566,66		20.310.970,59

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПРИХОДА јули 2018. - јун 2023. године

Р.Б.	ГОДИНА	ПРИХОД ОД ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА		ПРИХОД ОД ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ		УКУПНО	
		УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)	УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)	УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2018	0,00	0,00	1.402,71	166.060,18	1.402,71	166.060,18
2	2019	84.570,99	10.011.961,77	82.156,02	9.726.065,36	166.727,01	19.738.027,12
3	2020	196.880,62	23.307.771,85	81.516,02	9.650.298,76	278.396,65	32.958.070,61
4	2021	312.478,18	36.992.823,46	80.881,14	9.575.138,30	393.359,33	46.567.961,77
5	2022	327.505,07	38.771.786,22	80.251,34	9.500.579,13	407.756,41	48.272.365,35
6	2023	171.566,66	20.310.970,59	39.813,29	4.713.308,21	211.379,95	25.024.278,81
УКУПНО		1.093.001,53	129.395.313,89	366.020,53	43.331.449,94	1.459.022,06	172.726.763,83

ПРОЈЕКТОВАНИ УКУПНИ ПРИХОДИ ЗА ПЕТ ГОДИНА (ПОРЕЗ НА ЗАРАДЕ И ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ) СУ У ИЗНОСУ ОД 1.459.022,06 €

Обрачун очекиваних прихода: пореза на зараде и пореза на имовину (јавних прихода) по основу реализације инвестиције за период од пет година од почетка реализације инвестиције је извршен на основу података из Писма о намерама и Бизнис плана упућеног Градоначелнику града Панчева, а у складу са:

- Законом о порезу на доходак грађана („Сл. гласник РС“ бр. 24/01, 80/02 - др. закон, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06 - исправка, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11 - УС, 93/12, 114/12 - УС, 47/13, 48/13 - исправка, 108/13, 57/14, 68/14 - др. закон, 112/15, 113/17)
- Законом о финансирању локалне самоуправе („Сл. гласник РС“ бр. 62/06, 47/11, 93/12, 99/13 - др. пропис, 125/14 - др. пропис, 95/15 - др. пропис, 83/16, 91/16 - др. пропис, 104/16 - др. закон, 96/17 - др. пропис)
- Законом о порезима на имовину („Сл. гласник РС“ бр. 26/01, 45/02 - УС, „Сл. лист СРЈ“ бр. 42/02 - УС, „Сл. гласник РС“ бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС, 47/13, 68/14 - др. закон) Пречишћен текст закључно са изменама из „Сл. гласник РС“ бр. 68/14 које су у примени од 04/07/2014 (измене у чл.: 44);

НАПОМЕНА :

Обавезе по основу јавних прихода за 2018.годину су утврђене за јул–децембар, а за 2023. годину за период јануар–јун што са 2019, 2020, 2021. и 2022. годином представља пет пословних година.

4.9. Преглед других подстицајних мера и средстава

Главне предности улагања у Србији су, поред изузетно повољног географског положаја у центру југоисточне Европе, споразуми о слободној трговини Републике Србије са земљама ЦЕФТА, ЕФТА, Русијом, Турском, Белорусијом, Казахстаном, као и преференцијални статуси са ЕУ и САД, што омогућава слободан приступ тржишту од 150 милиона људи.

У циљу подстицања директних инвестиција, отварања нових радних места и равномерног регионалног развоја, Република Србија нуди и додатне финансијске погодности за привлачење директних инвестиција, а подстицајна средства се могу користити за финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине.

Подстицаји Републике Србије

У складу са Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција („Сл. гласник РС“ број 18/18), у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у прву групу (којој припада град Панчево), средства се могу доделити за инвестиционе пројекте у производном сектору код којих су оправдани трошкови улагања најмање 500.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 50 нових запослених на неодређено време, односно отварање најмање 50 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом.

Услови за доделу средстава:

- да се директна инвестиција одржи на истој локацији у јединици локалне самоуправе у периоду од најмање пет година након реализације инвестиционог пројекта за велика привредна друштва, односно најмање три године за мала и средња привредна друштва,
- да се достигнути број запослених код корисника средстава након реализације инвестиционог пројекта не смањује у периоду од пет година за велика привредна друштва, односно најмање три године за мала и средња привредна друштва.

Рок за реализацију инвестиционог пројекта:

Рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до три године од дана подношења пријаве за доделу средстава, а који се након закључења уговора о додели средстава подстицаја може продужити највише до пет година, рачунајући од дана подношења пријаве за доделу средстава, а по образложеном захтеву корисника средстава.

За улагања од посебног значаја, рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до десет година од дана подношења пријаве за доделу средстава.

Максимални дозвољени износ средстава:

Максималан дозвољени износ средстава за велика привредна друштва може се утврдити највише до 50% оправданих трошкова за реализацију инвестиционог пројекта, за средња привредна друштва највише до 60% оправданих трошкова, а за мала привредна друштва највише до 70% оправданих трошкова за реализацију инвестиционог пројекта, а у зависности од висине улагања. Приликом одређивања висине средстава која могу бити додељена, узима се у обзир кумулација са претходно одобреном државном помоћи, у складу са прописима којима се уређују правила за доделу државне помоћи.

Висина подстицајних средстава:

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу разврставања према степену развијености, могу се одобрити средства у висини од 20% оправданих трошкова бруто зарада, а у максималном износу од 3.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Као подстицај за оправдане трошкове улагања у основна средства, кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу према степену развијености може се одобрити повећање наведеног износа средстава у висини до 10% оправданих трошкова улагања у основна средства.

Република Србије обезбеђује и додатне подстицаје за радно интензивне инвестиционе пројекте, тако што се кориснику средстава одобрава повећање износа бесповратних средстава за 10%, 15% или 20% у зависности од броја нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом.

Подстицаји Аутономне покрајине Војводине

Аутономна покрајина Војводина обезбеђује на годишњем нивоу, а по конкурсима које расписује Покрајински секретаријат за регионални развој, међурегионалну сарадњу и локалну самоуправу, подстицаје у виду доделе бесповратних средстава за отварање нових радних места повезаних са реализацијом инвестиционог пројекта, као и за куповину опреме привредних друштава повезаних са реализацијом инвестиција.

Подстицаји Националне службе за запошљавање

Национална служба за запошљавање обезбеђује више различитих подстицаја за послодавце, а по основу јавних позива и то за отварање нових радних места, за запошљавање лица из групе теже запошљивих као и за различите програме обуке за потребе послодаваца.

Подстицаји локалне самоуправе – Града Панчева

Подстицај за реализацију инвестиционог пројекта који инвеститори очекују од локалне самоуправе јесте отуђење грађевинског земљишта по цени мањој од тржишне или без накнаде. Према Уредби 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 и 88/15 и 46/17) услов за овај подстицај је да инвеститор на свака 2 ара неизграђеног грађевинског земљишта запосли најмање 1 лице на неодређено време.

Град Панчево, на основу Одлуке о локалним комуналним таксама („Сл. лист града Панчева“, бр. 2/14-пречишћен текст, 6/14, 29/14 и 4/15, 38/15, 14/16, 32/16 и 38/16, 2/17, 24/17 и 29/17), обезбеђује следеће подстицаје који се односе на плаћање комуналне такса за истакнуту фирму на пословном простору (фирмарину):

1. Фирмарина се умањује за:

- за **10%** за велика правна лица,
- за **30%** за средња правна лица,
- за **60%** за мала правна лица са приходом већим од 50.000.000,00 динара,
- за **80%** за микро правна лица и предузетнике са приходом већим од 50.000.000,00 динара.

2. Правно лице, односно предузетник који по окончању улагања које је од значаја за град Панчево, а којим доприноси бржем привредном развоју града, тако што први пут запосли, односно увећа просечан број запослених за 10% у зависности од просечног броја запослених предвиђених чланом 6. Закона о рачуноводству за разврставање, не плаћа комуналну таксу 24 месеца.
3. Предузетници и правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у микро и мала правна лица, а који су у претходној пословној години остварили приход до 50.000.000 динара, не плаћају комуналну таксу за истицање фирме на пословном простору.

Град Панчево такође обезбеђује подстицаје за плаћање накнаде за заштиту животне средине у складу са Одлуком о посебној накнади за заштиту и унапређивање животне средине („Сл. лист града Панчева“ бр. 23/11-пречишћен текст, 28/11 – исправка, 36/11, 8/12, 19/14, 29/14, 28/15, 38/15), а у зависности од технолошког процеса.

Према Закону о планирању и изградњи, за изградњу производних и складишних објеката не плаћа се допринос за уређивање грађевинског земљишта.

4.10. Други подаци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем

Град Панчево са својом развијеном индустријом у периоду пре транзиције није имао проблем са незапосленошћу. Након затварања великог броја привредних колектива у периоду санкција и након њих и као и приватизације постојећих предузећа, Панчево се као и други градови у Србији суочава са значајним повећањем броја незапослених лица. Посебно је значајно истаћи да се са приватизацијом великих комплекса - ХИП "Азотаре" и ХИП "Петрохемије" очекује додатно и значајно повећање броја незапослених у поступку својинске трансформације, која предстоји. Идући ка решавању проблема незапослености Град Панчево је предузео све потребне стратешке, планске и организационе мере за отварање нове производне зоне, инфраструктурно опремљене и спремне за гринфилд инвестиције.

Реализацијом прве фазе инвестиционог пројекта компаније ZF E-Mobility SRB d.o.o, запослиће се 540 лица у периоду од 2019-2021. године, што представља значајно повећање броја запослених у Панчеву. Најзначајније је то што успешна реализација прве фазе овог пројекта отвара могућност за реализацију друге фазе пројекта и запошљавање укупно 800-1000 радника, као и могућност реализације још једног пројекта компаније ZF - Јединице за безбедносне системе за седишта са могућношћу запошљавања више од 800 лица.

4.11. Очекивани трошак Града Панчева

Очекивани трошак Града Панчева за реализацију инвестиционог пројекта компаније „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ спровођењем отуђења неизграђеног грађевинског земљишта без накнаде је:

- Изостајање прихода од продаје неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево, у висини процењене тржишне вредности, у износу од **83.030.088,79 РСД**

Претходно наведено је у складу 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 и 46/17).

Имајући у виду да се овај облик отуђење сматра подстицајем локалне самоуправе (државна помоћ) за развој инвестиционог пројекта компаније „ZF E-mobility SRB d.o.o.“, Град Панчево ће у складу са чланом 6. ове Уредбе поднети пријаву државне помоћи Министарству финансија, Комисији за контролу државне помоћи Републике Србије у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи и подзаконским актом донетим на основу тог закона.

5. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се закључити следеће:

I. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката из тачке 4.8. Елабората је показала:

- 1) Пројектовани укупни приходи од пореза на зараде и пореза на имовину (јавни приходи) по основу реализације инвестиције за период од пет година од почетка реализације инвестиције (пет пословних година 2018-2022.) на основу података из Писма о намерама и Бизнис плана, износе **172.726.763,83 РСД или 1.459.022,06€**
- 2) Укупно процењени трошкови града Панчева по основу изостајања прихода од продаје неизграђеног грађевинског земљишта износе **83.030.088,79 РСД или 701.354,72 €**

Пројектовани укупни јавни приходи од пореза на зараде и пореза на имовину у првих пет година реализације инвестиције су више него двоструко већи од процењене тржишне вредности неизграђеног грађевинског земљишта на којем ће компанија ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novı Beograd (ZF) реализовати инвестициони пројекат.

Економска анализа утврђује да је новчани износ за отуђење земљишта, а који је прецизиран и у Нацрту уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, **0,00 РСД**, односно да се парцела отуђује **БЕЗ НАКНАДЕ**.

Претходно наведено је у складу 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 и 46/17) (у даљем тексту: Уредба) и констатује се да је износ умањења тржишне вредности катастарске парцеле број 9416/27 (цене за отуђење) за предметни инвестициони пројекат мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције.

II. Током реализације овог инвестиционог пројекта, на катастарској парцели број 9416/27 К.О. Панчево, где ће изградити фабрику за производњу компоненти из области аутомобилске индустрије компанија ZF се обавезује на отварање 540 нових радних места, односно обавезује се да запосли 540 лица на неодређено време, сукцесивно, током периода 2019 -2021. година.

Претходно наведено је у складу са чланом 9. став 4. Уредбе, а који утврђује да је стипендијалац права својине на грађевинском земљишту (у локалним самоуправама са више од

100.000 становника) дужан да у року од три године од дана судске овере уговора о отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Према достављеном Писму о намерама планирана издвајања за зараде запослених у периоду од 2019 - 2023. године су:

- За 2019. годину у износу 1.582.000 евра
- За 2020. годину у износу 3.660.000 евра
- За 2021. годину у износу 5.752.000 евра
- За 2022. годину у износу 5.752.000 евра
- За 2023. годину у износу 5.752.000 евра.

Наведене зараде ће највећим делом бити утрошене у Граду Панчеву по разним основама из чега произаћи додатни ефекти по буџет Града и повећање потрошње са позитивним ефектима на развој малих и средњих предузећа и предузетника.

III. За реализацију ове инвестиције компанија ZF ће уложити 85.000.000 евра, од чега је 20.000.000 евра намењено за изградњу пословних зграда и других грађевинских објеката који служе за обављање делатности, укупне површине 25.000 m², чиме ће ангажовати домаћу грађевинску оперативу, а 65.000.000 евра је намењено за улагања у машине и друге инвестиције.

Имајући у виду да овај инвестициони пројекат подразумева улагање у основна средства **веће** од 5 милиона евра, као и отварање више од 500 радних места повезаних са инвестиционим пројектом, ово улагање према члану 27. Уребе о условима начину привлачења директних инвестиција („Сл. гласник РС“ број 18/2018) **представља улагање од посебног значаја за Републику Србију.**

IV. Имплементацијом и развојем инвестиционог пројекта „ZF Division E-Mobility in Serbia“, изградњом фабрике у Панчеву, успоставиће се активна сарадња са Машинском школом „Панчево“ и Електротехничком школом „Никола Тесла“ у Панчеву, као и Машинским и Електротехничким факултетом Универзитета у Београду. Ова сарадња утицаће на обликовање кадрова, који су потреба високо технолошког процеса производње ове компаније, као и на развој наведених установа.

V. Производни процес компаније ZF ће захтевати: услуге републичких јавних предузећа као и јавно-комуналних предузећа Града Панчева, затим услуге из области транспорта, одржавања објеката, исхране запослених и друге услуге које ће утицати и на развој малих и средњих предузећа.

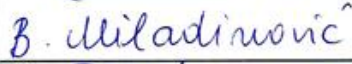
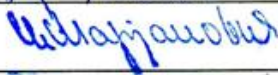
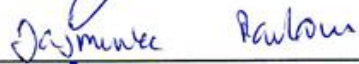
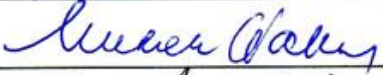
VI. Развојна перспектива пројекта компаније ZF: Уколико се успешно реализује прва фаза пројекта, инвеститор је изнео могућност реализације и друге фазе пројекта (која није део Писма о намерама и биће предмет посебног Меморандума о сарадњи). Друга фаза представљала би проширење обима производње из прве фазе уз прибављање додатних 9,2 ha незграђеног грађевинског земљишта, изградњу објеката површине 25.000m² и отварање нових радних места, што би укупно са првом фазом било између 800 и 1000 запослених.

Такође, изнета је и могућност да се у периоду од 2021-2022. године реализује још један инвестициони пројекат ове компаније и то од „ZF Јединице за безбедносни систем за седишта“, на додатних 16 ha земљишта, с могућношћу отварања 300 радних места у првом кораку и још 800 радних места у другом кораку, а за који се тренутно раде процене изводљивости за локацију у Панчеву.

VII. Развој инвестиционог пројекта „ZF Division E-Mobility in Serbia“, изградњом фабрике у Панчеву, допринеће економском развоју, ширењу производне делатности, отварању радних места и повољном утицају на запошљавање, побољшању квалитета живота грађана и порасту бруто домаћег производа. Имајући у виду висину и врсту инвестиције, технолошки ниво делатности која је предмет улагања, укупан број нових радних места као и запошљавање високо квалификованих лица који се запошљавају реализацијом пројекта, извозно оријентисан пласман производа, неопходно ангажовање грађевинске индустрије у реализацији изградње фабрике и уважавајући чињеницу да је ZF светски гигант у области аутомобилске индустрије чије су референце препознатљиве и респектоване на светском тржишту, инвестициони пројекат „ZF Division E-Mobility in Serbia“, изградњом фабрике у Панчеву, ће бити улагање од посебног значаја за град Панчево, регион Јужног Баната и Републику Србију. Овим улагањем се утиче на јачање пословног амбијента и конкурентности Града Панчева за привлачење нових инвестиција.

НА ОСНОВУ ЕЛАБОРАТА О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/27 К.О. ПАНЧЕВО, БЕЗ НАКНАДЕ, КОМПАНИЈИ „ZF E-MOBILITY SRB D.O.O.“, УТВРЂУЈЕ СЕ ДА ЈЕ ПРЕДЛОГ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОМПАНИЈИ „ZF E-MOBILITY SRB D.O.O.“ БЕЗ НАКНАДЕ У САГЛАСНОСТИ СА УРЕДБОМ ИЗ ТАЧКЕ I. ЗАКЉУЧКА И ДА ЈЕ ПРЕДЛОГ ОПРАВДАН.

**Тим за израду Елабората о оправданости отуђења
незграђеног грађевинског земљишта – катастарске парцеле 9416/27 К.О. Панчево
без накнаде компанији ZF E-mobility SRB d.o.o.**

Саша Павлов, координатор	
Маја Витман, заменик координатора	
Оливера Суботић, оперативни координатор	
Биљана Миладиновић, члан	
Татјана Медић, члан	
Милица Марјановић, члан	
Дејан Јовановић, члан	
Јасминка Павловић, члан	
Милан Балчин, члан	
Ениса Аговић-Хоти, члан	

6. ПРИЛОЗИ

ПРИЛОГ БР.1:

„ZF E-mobility SRB d.o.o.“,
Бизнис план за град Панчево



01

Project Overview



© ZF Friedrichshafen AG

2

E-Mobility as a Significant Pillar of ZF

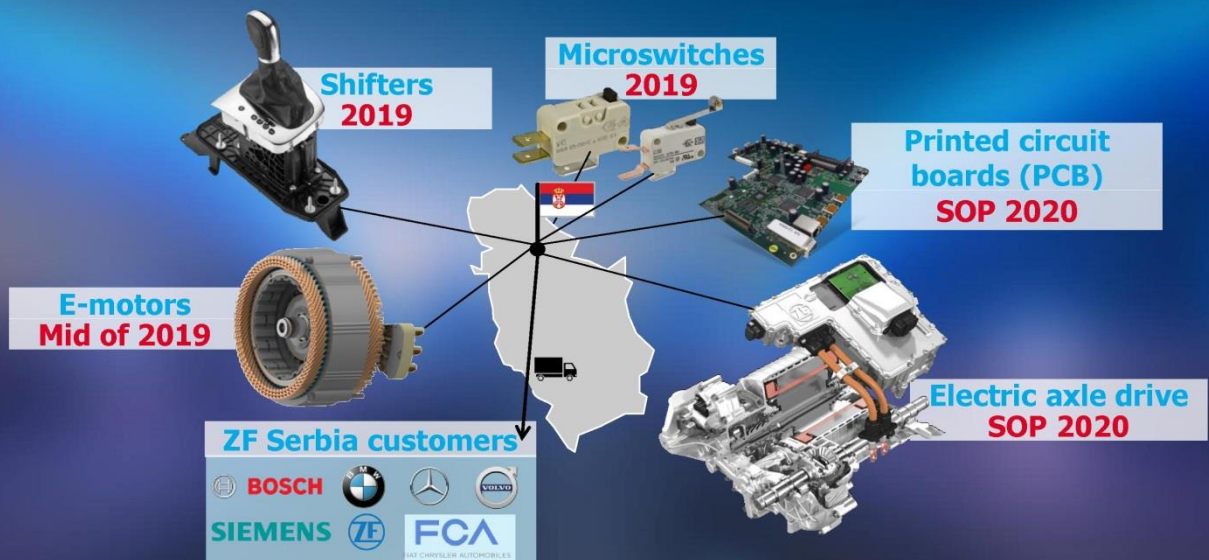
Shareholders: 93.8% Zeppelin Foundation and 6.2% Dr. Jürgen and Irmgard Ulderup Foundation

Division Car Powertrain Technology	Division Car Chassis Technology	Division Commercial Vehicle Technology	Division Industrial Technology	Division E-Mobility	Division Active & Passive Safety Technology	Division ZF Aftermarket
Corporate Functions						

E-Mobility as a Significant Pillar of ZF



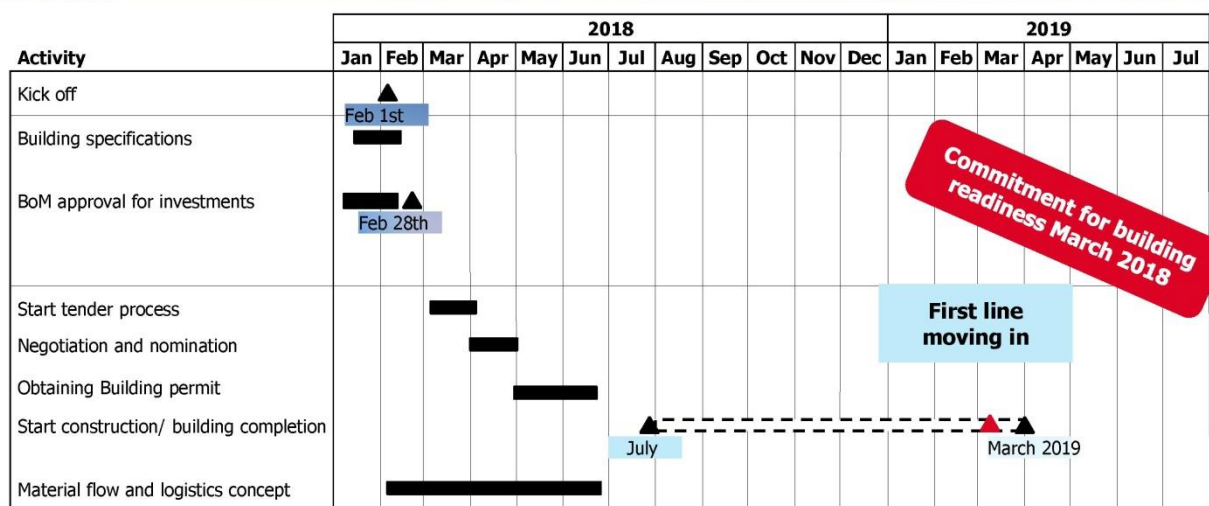
ZF Division E-Mobility location in Serbia Future products manufactured in Pancevo



Project Organization Pancevo-plant-localization



Timeline



02

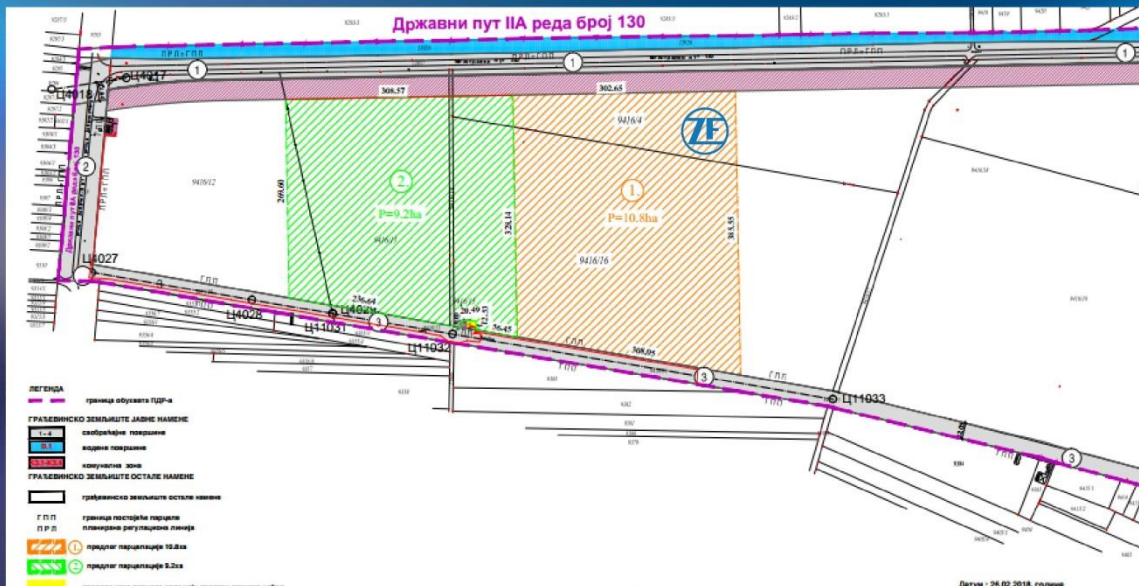
Plot for DIV E-Mobility



© ZF Friedrichshafen AG

8

Plot for DIV E-Mobility in Pancevo



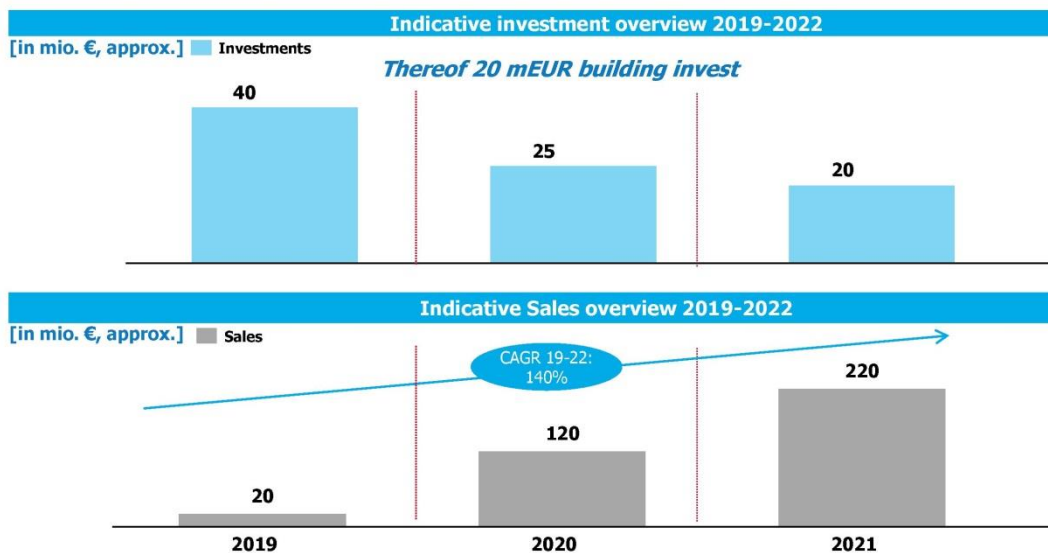
03 Investments



© ZF Friedrichshafen AG



Investment & sales plan for Division E-Serbia location



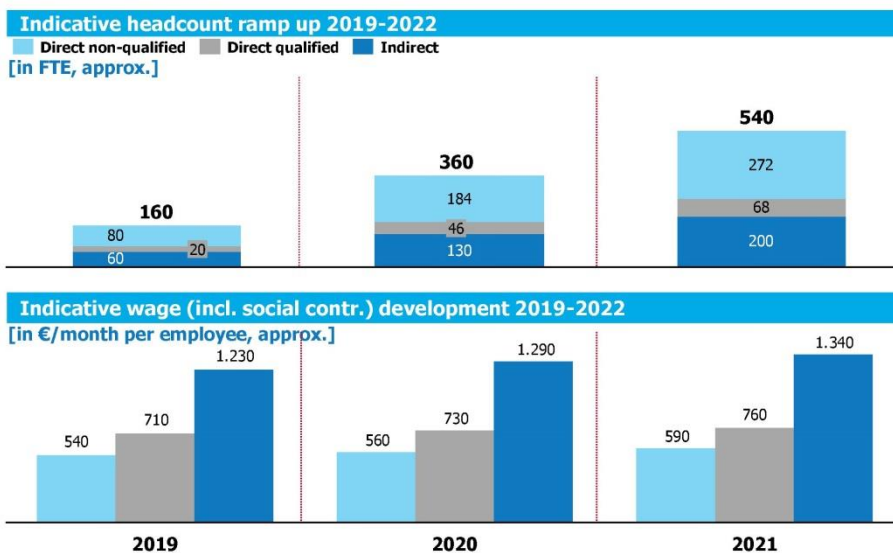
04 Employees



© ZF Friedrichshafen AG



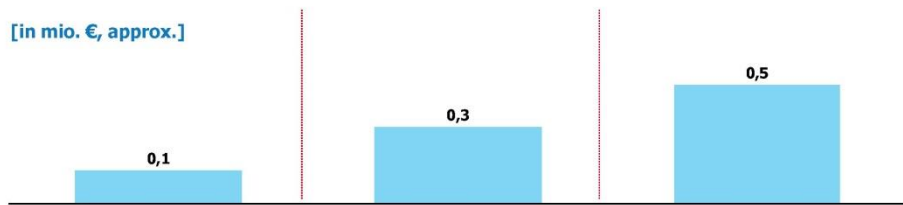
ZF headcount ramp up goes hand in hand with attractive wage lvl.



Monthly & annual wage payments ramp significantly over time

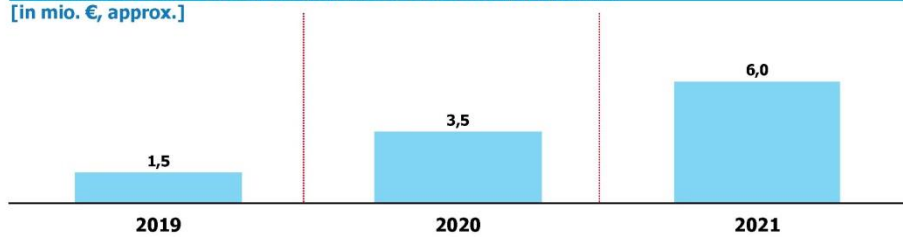
Indicative monthly overall wage (incl. social contr.) payments

[in mio. €, approx.]



Indicative yearly overall wage (incl. social contr.) payments

[in mio. €, approx.]



05

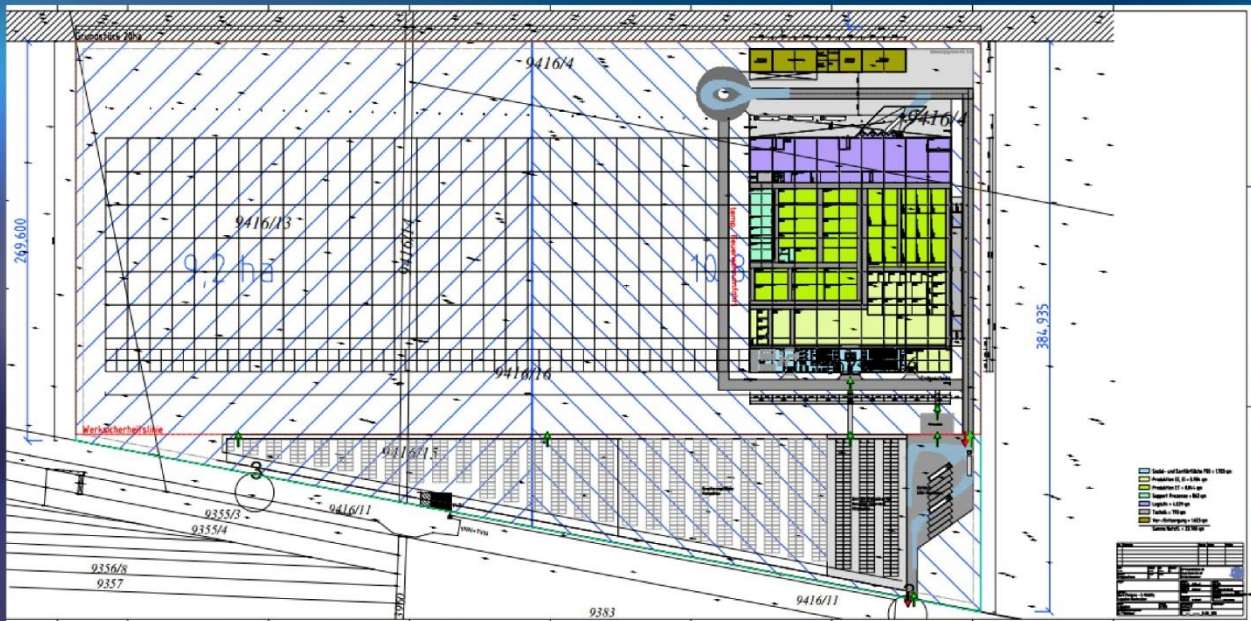
Principle Plant Layout and Design



© ZF Friedrichshafen AG



Principle Layout



Principle Design



Principle Design



06

Outlook Further Potentials



© ZF Friedrichshafen AG



Setup of DIV E Engineering services & Testing in Pancevo Currently under planning for 2022

Non-binding outlook



- » ZF Division E-Mobility plans to set up engineering service & testing in Pancevo from 2022 on
- » Up 25 mEUR additional investment in complex testing equipment not yet reflected in LOI
- » Up to 50 additional highly qualified HC not yet reflected in LOI

Further ZF Divisions interested

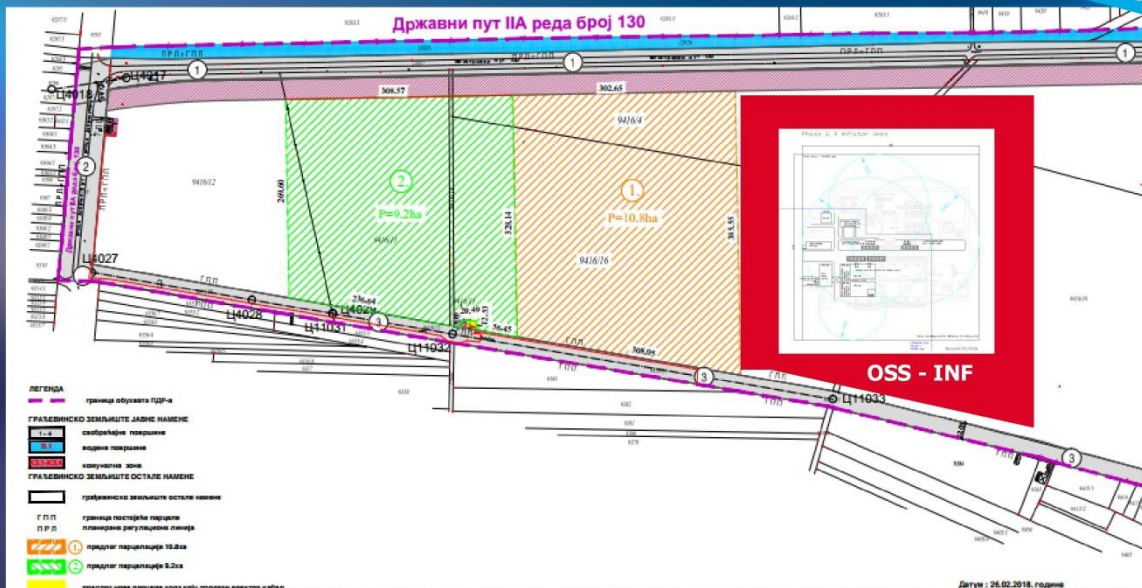
Non-binding outlook

Shareholders: 93.8% Zeppelin Foundation and 6.2% Dr. Jürgen and Irmgard Ulderup Foundation

Division Car Powertrain Technology	Division Car Chassis Technology	Division Commercial Vehicle Technology	Division Industrial Technology	Division E-Mobility	Division Active & Passive Safety Technology	Division ZF Aftermarket
Corporate Functions						

Further ZF Divisions interested Division Active & Passive Safety Technology

Non-binding outlook



E-Mobility as a Significant Pillar of ZF ... as well as DVI A

Non-binding outlook



Further ZF Divisions interested Division Active & Passive Safety Technology

Non-binding outlook

Inflator Portfolio:

- Driver and passenger airbags
- Single and dual stage options
- Pyro and hybrid options



Actuator Portfolio:

- Seat belt pretensioner
- Pedestrian protection
- Rollover protection



Igniter Portfolio:

- Plastic-To-Metal-Seal (PTMS®)
- Glass-To-Metal-Seal (GTMS)



Creating a win-win situation

ZF REQUIREMENTS



- » Skilled & educated workforce (approx. 300 white collar & 100 highly qualified technicians by 2022)



- » High standards to production building (clean room, underpressure etc.) & local infrastructure



- » Seamless logistics & quick customs processing to handle Premium OEM demands



- » Speed & agility in collaboration in view of planned SOP Q3 2019

ZF CONTRIBUTIONS

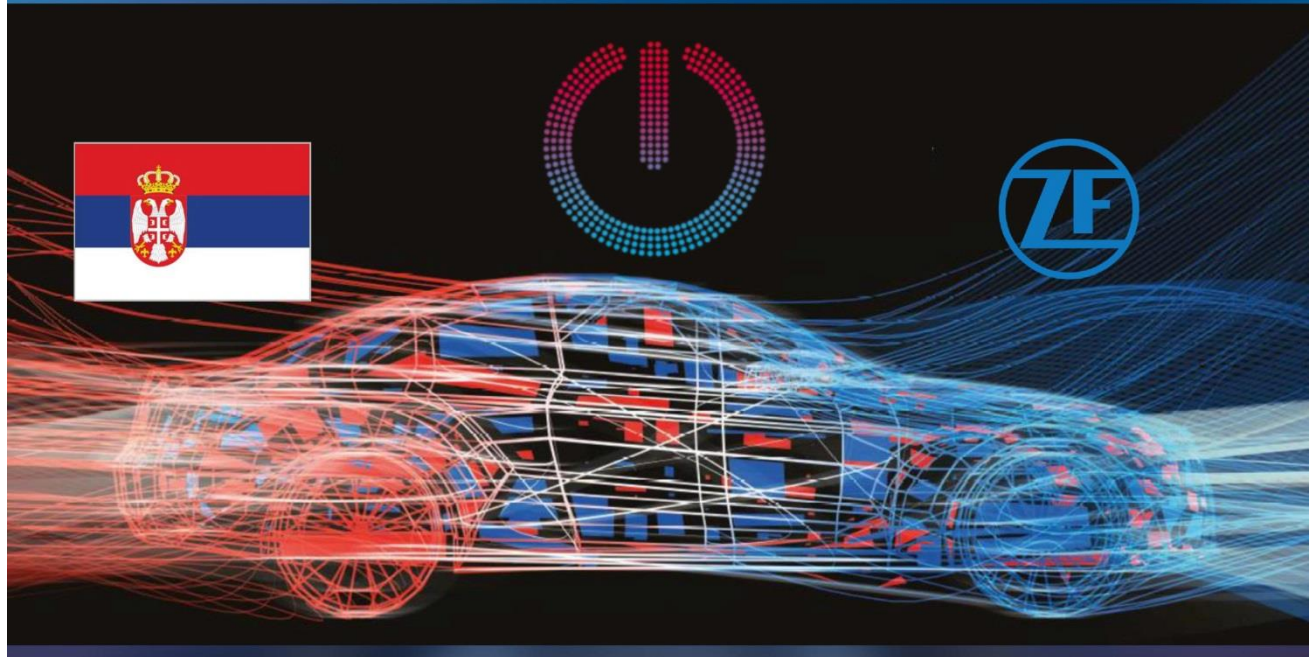
- » Training of key personnel in Schweinfurt, GER Collaboration w. local tech. schools & universities

- » Establishment of know how hub for future technology E-Mobility w. high tech products

- » Opportunity for local logistic firms & suppliers

- » ZF project team matching speed of RAS, quick & target focused communication w. great teamwork

Let us step together into the electrified future



The future is electric!

E



ПРИЛОГ БР. 2: НАЦРТ УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), 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 („Сл. гласник РС“, бр.61/15, 88/15, 46/17) члана 34. тачке 9. и 11. Одлуке о грађевинском земљишту („Сл.лист града Панчева“, бр. 24/17), Одлуке Скупштине града Панчева број _____ од _____.2018. године о усвајању Елабората о оправданости, Закључак Владе РС број _____ од _____.2018. године, Решења Скупштине града Панчева број _____ од _____2018. године о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом и Мишљења Градског правобранилаштва града Панчева број _____ од _____2018.године,

Based on Art. 99 of the Law on planning and construction („Official Gazette of the RS“, Nos 72/09, 81/09-corrigenda, 64/10-Decision of the Constitutional Court, 24/11, 121/12, 42/13-Decision of the Constitutional Court, 50/13-Decision of the Constitutional Court, 98/13-Decision of the Constitutional Court, 132/14 and 145/14), the Regulation on the conditions, manner and the procedures for acquisition or lease of publically owned construction land at prices lower than the market price ie free of charge, as well as the conditions, manner and the procedures for exchange of immobile property („Official Gazette of the RS“, Nos 61/15, 88/15, 46/17), Article 34 items 9 and 11 of the Decision on construction land („Official Journal of the City of Pančevo“ No 24/17), the Decision of the Pančevo City Assembly No of2018 about acceptance of the Feasibility Study, the Conclusion of the Government of the RS No of2018, the Decision of the City of Pančevo Assembly No..... of2018 about the alienation of unoccupied construction land by direct negotiations and the Opinion of the City Public Defender's Office No..... of 2018,

WHEREAS

1.ГРАД ПАНЧЕВО, Трг краља Петра I број 2-4, ПИБ: 101049012 МБ: 08331537, који заступа Саша Павлов, градоначелник града Панчева (у даљем тексту: **Град**) и

1. CITY OF PANČEVO, Pančevo, Trg kralja Petra I 2-4, VAT (PIB): 101049012, Reg. No (MB) 08331537, represented by Saša Pavlov, Mayor of the City of Pančevo (hereinafter: **City**), and

2.ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd, са седиштем у Београду, улица Омладинских бригада број 88-90, ПИБ 110587181, матични број 21365718, које заступа Милан Грујић, директор (у даљем тексту: **ZF**)

2.ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd, with seat in Belgrade, Omladinskih brigada 88-90, VAT (PIB): 110587181, Reg. No (MB) 21365718, represented by Milan Grujić, Manager (hereinafter: **ZF**)

закључују дана _____, у Панчеву следећи

CONCLUDE in Pančevo, on this day, the following

**УГОВОР О ОТУЂЕЊУ НЕИЗГРАЂЕНОГ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/27
К.О.ПАНЧЕВО**

**CONTRACT ON ALIENATION OF
UNOCCUPIED CONSTRUCTION LAND ON
THE CADASTRE PLOT No 9416/27 OF THE
CADASTRE MUNICIPALITY PANČEVO**

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Скупштина града Панчева је дана _____ 2018. године, донела Одлуку број _____ о усвајању Елабората о оправданости за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, непосредном погодбом, без накнаде (у даљем тексту: Елаборат).

Влада РС је Закључком број _____ од _____ године, дала претходну сагласност на Елаборат.

По спроведеном поступку непосредне погодбе, Скупштина града Панчева донела је Решење број _____ од _____ године о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, непосредном погодбом, без накнаде, компанији ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd, са седиштем у Београду, улица Омладинских бригада број 88-90, матични број 21365718, ПИБ 110587181.

Члан 1.

Предмет овог Уговора је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Панчева, путем непосредне погодбе, без накнаде, и то катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, уписане у Лист непокретности број 15120 К.О. Панчево, површине 10ha 80a 01m², ради реализације пројекта изградње нових производних објеката.

PREAMBULE

On 2018, the Pančevo City Assembly made a Decision No about acceptance of the Feasibility study for alienation of unoccupied construction land on the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastre Municipality Pančevo by direct negotiations free of charge (hereinafter – Study).

The Government of the RS gave a prior approval to the Study in its Decision No..... of

After the procedure of direct negotiations, the City of Pančevo Assembly made a Decision No of about the alienation of unoccupied construction land on the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastre Municipality Pančevo by direct negotiations and free of charge to the company ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novi Beograd, with seat in Belgrade, Omladinskih brigada 88-90, VAT (PIB): 110587181, Reg. No (MB) 21365718.

Article 1

Subject of this Contract is alienation of unoccupied construction land which is public property of the City of Pančevo, by direct negotiations and free of charge, specifically the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastre Municipality Pančevo as entered in the Property Books of the Cadastre Municipality of Pančevo, under Property Sheet No 15120, of size 10 hectares 10 ares and 1m², for the purpose of realizing a project of constructing new production facilities.

Члан 2.

Article 2

Катастарска парцела из члана 1. овог Уговора налази се у обухвату Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 30/17 и 1/18-исправка).

The Cadastre plot from Art. 1 hereof is included in the Plan of detailed regulation for the North Industrial/Business/Production Zone in Pančevo („Official Journal of the City of Pančevo“ No 30/17 and 1/18-corrigenda).

Наведеним Планом је дефинисано да се катастарска парцела број 9416/27 К.О. Панчево по намени налази у индустријско-пословно-производној зони.

The above Plan has defined that the purpose of the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastral Municipality of Pančevo as industrial/business/production zone.

Члан 3.

Article 3

Катастарска парцела број 9416/27 К.О. Панчево је опремљена објектима комуналне инфраструктуре и има излаз на јавну саобраћајницу (кат.парцеле бр.9416/30 К.О.Панчево).

The Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastral Municipality of Pančevo is equipped with communal infrastructure and has an internal exit road to a public road.

Услови прикључења на саобраћајну, комуналну и осталу инфраструктуру биће дефинисани од стране имаоца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова.

The requirements for connecting to the traffic, communal and other infrastructure will be defined by competent public authorities in the process of issuing location conditions.

Члан 4.

Article 4

Тржишна вредност кат.парцеле из члана 1. овог Уговора, према процени Министарства финансија РС- Пореска управа- Филијала Панчево, износи 768,79 динара/м², што укупно износи 83.030.088,79 динара.

The market value of the Cadastre plot from Art. 1 hereof, according to the estimate of the Ministry of finance of the Republic of Serbia – Tax Revenue Directorate – Branch Office Pančevo, is 768,79 RSD/m², amounting to a total of 83.030.088,79 RSD.

Члан 5.

Article 5

ZF прибавља кат.парцелу број 9416/27 к.о.Панчево чија је процењена вредност наведена у члану 4.овог Уговора, путем непосредне погодбе, без накнаде, под следећим условима:

ZF acquires the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastral Municipality of Pančevo, the estimated value of which is given in Art. 4 hereof, by direct negotiations, free of charge, under the conditions that ZF:

1. да изгради нове производне објекте;
2. да у року од три године од дана закључења овог Уговора, запосли најмање једно лице на неодређено време на свака два ара отуђеног

1. builds new production facilities;
2. employs minimum one person full time (permanent contract) for each two ares of acquired construction land ie 540 persons within three years from the date of this Contract;
3. fulfills the dynamic of construction of new

грађевинског земљишта, што укупно износи 540 лица;

3. да оствари динамику изградње нових производних објеката, динамику запошљавања и планирану висину зарада запослених на начин приказан у бизнис плану који је прилог у Елаборату.

Члан 6.

ZF се обавезује да о свом трошку изведе неопходне геодетске радове, прибави потребне подлоге, изради техничку документацију, прибави локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу, као и друге неопходне дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 7.

Град ће даном закључења Уговора увести ZF у посед, што ће бити записнички констатовано.

Члан 8.

Град је сагласан да ZF може да, на основу овог Уговора, упише право својине на непокретности описаној у члану 1. овог Уговора, у регистру надлежне службе катастра непокретности Републичког геодетског завода, без даље сагласности и одобрења Града, а о свом трошку.

Члан 9.

Град под пуном материјалном одговорношћу изјављује и гарантује ZF да је предметна парцела у искључивом власништву Града, изјављује да не постоји законско право прече куповине на непокретности, да непокретност није оптерећена никаквим уписаним или прећутним теретима (залоге, хипотеке и др.), нити правима трећих лица, да иста није предмет судског или управног поступка, да нема забране располагања или отуђења, да није предмет друге купопродаје, да не

production facilities, the employment dynamic and the planned amount of salaries for the employees as presented in the Business Plan which is included as attachment to the Study.

Article 6

ZF undertakes to carry out, at their own expense, the necessary geodetic surveys, obtain the necessary plans, develop technical documentation, obtain location conditions, construction permit and certificate of occupancy, as well as other required permits in accordance with the Law on planning and construction.

Article 7

City will vest property rights to ZF on the date of this Contract, which will be stated in minutes of meeting.

Article 8

City has agreed that ZF may, based on this Contract, register his ownership rights defined in Art. 1 hereof, in the competent Cadastre registries of the Republic Geodetic Institute, without further consent or approval of the City, and at their own expense.

Article 9

City declares and guarantees to ZF, under full material accountability, that the subject plot is owned solely by the City, declares that there are no preemptive rights on this property, that the property has no listed or unlisted burdens (mortgages, securities etc) nor rights of third persons that it is not subject of any court or administrative proceedings, that there is no ban on its alienation or acquisition, that it is not subject of any other acquisition, that there are no hinderences to change of ownership rights and transfer of ownership and vesting of property rights, that it has not be leased or given as gift,

постоји сметња да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у posed, да није дата у закуп или на поклон, да није предмет било ког другог правног посла и обавезује се да ZF-у пружи комплетну заштиту од евентуалног правног узнемиравања – евикције, под претњом накнаде штете.

that it is not subject of any other legal proceedings, and undertakes to provide ZF with full protection against any possible legal harassment-eviction, under the threat of damage claims.

Члан 10.

Article 10

ZF се обавезује да ће сносити трошкове сачињавања јавнобележничког записа ради закључења овог Уговора и друге евентуалне трошкове, у складу са важећим прописима којима се уређује пренос права својине.

ZF undertakes to bear the costs of notary public services required for the conclusion of this Contract and other costs it may have in accordance with valid regulations concerning transfer of ownership rights.

Члан 11.

Article 11

ZF се обавезује да, Граду, у року од 30 дана од дана закључења Уговора, достави банкарску гаранцију издату од стране пословне банке која је регистрована на територији Републике Србије, као средство обезбеђења да ће уредно извршити обавезе предвиђене овим Уговором.

ZF undertakes to provide to the City a bank guarantee issued by a commercial bank registered in the territory of the Republic of Serbia, as a security for full and timely performance of their obligations defined hereunder, within 30 days from the date of signing this Contract.

Банкарска гаранција са роком важења од 5 година се доставља у висини укупне тржишне вредности из члана 4. овог Уговора увећаног за износ могуће законске затезне камате обрачунате за период од 5 година.

The bank guarantee is to be delivered with a 5-year validity period in the amount of the total market value specified under Art. 4 hereof increased by the amount of eligible default interest rate defined by the law and calculated for the period of 5 years.

Банкарска гаранција мора да садржи клаузулу да је „безусловна, неопозива, без права на приговор и платива на први позив“, а у корист Града.

The bank guarantee must contain a clause specifying that it is „unconditional, unrevokable, unobjectionable and payable at first request“ to the benefit of the City.

У случају неиспуњења уговорних обавеза од стране ZF, Град може да, по основу издате банкарске гаранције, наплати средства у висини из става 2. овог члана.

In case contractual responsibilities are not fulfilled by ZF, City may require payment of the amount specified in para 2 of this Article, from the issued bank guarantee.

У случају да ZF не достави средство обезбеђења из овог члана, Град ће Уговор једнострано раскинути.

In case ZF does not provide the security required under this Article, City will unilaterally terminate this Contract.

Члан 12.

У случају спора приликом реализацији овог уговора, уговорне стране ће настојати да исти реше мирним путем, а у супротном, уговара се надлежност стварно надлежног суда у Панчеву.

Article 12

In case of disputes arising from the realization of this Contract, Contractual Parties will try to solve the dispute amicably, and in case this is not possible, the dispute will be in the competence of the relevant court in Pančevo.

Члан 13.

Овај уговор се сматра закљученим даном сачињавања јавно бележничког записа.

Article 13

The date of this Contract is the date of its certification by a Notary Public.

Члан 14.

Текст уговора ће бити сачињен на српском и енглеском језику.
У случају било какве неподударности текста на српском и енглеском језику, меродаван ће бити текст уговора на српском језику.

Article 14

The Contract is written in Serbian and in English.
In case of any discrepancy between the Serbian and English version of the Contract, the Contract in Serbian shall prevail.

Члан 15.

Уговор је сачињен у 10 истоветних примерака, од којих 4 (четири) задржава Град, 5 (пет) задржава ZF, а 1 (један) примерак задржава јавнобележничка канцеларија.

Article 15

This Contract is made in 10 identical copies, 4 (four) of which are kept by the City, 5 (five) of which are kept by ZF and 1 (one) is kept by the Notary Public.

ЗА:

ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Саша Павлов

FOR:

CITY OF PANČEVO
MAYOR
Saša Pavlov

ЗА:

ZF E-Mobility SRB d.o.o.
Beograd-Novi Beograd
Милан Грујић, директор

FOR:

ZF E-Mobility SRB d.o.o.
Beograd-Novi Beograd
Manager
Milan Grujić

ПРИЛОГ БР. 3: РЕШЕЊЕ О ОБРАЗОВАЊУ ТИМА:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДОНАЧЕЛНИК
БРОЈ: 11-06-020-2/2018-396
Панчево, 30.3.2018.

Градоначелник града Панчева, дана 30.3. 2018. године, разматрао је Предлог решења о образовању Тима за израду Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ па је на основу чланова 44. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14 - др. закон и 101/16 - др. закон) и чланова 54. и 98. став 2. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15 - пречишћен текст и 12/16), донео следеће

РЕШЕЊЕ

о образовању Тима за израду Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“

I

Образује се Тим за израду Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ (у даљем тексту: Тим) у следећем саставу:

1. **Саша Павлов**, Градоначелник града Панчева, координатор;
2. **Маја Витман**, помоћник Градоначелника за економски развој – градски менаџер, заменик координатора;
3. **Оливера Суботић**, секретар Секретаријата за привреду и економски развој, оперативни координатор;
4. **Биљана Миладиновић**, помоћник секретара Секретаријата за привреду и економски развој, члан;
5. **Татјана Медић**, шеф Одељења за подршку пројектима у Секретаријату за привреду и економски развој, члан;
6. **Милица Марјановић**, секретар Секретаријата за пореску администрацију, члан;
7. **Дејан Јовановић**, секретар Секретаријата за имовину, члан;
8. **Јасминка Павловић**, помоћник секретара Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, члан;
9. **Милан Балчин**, председник Комисије за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта, члан;
10. **Ениса Аговић-Хоти**, секретар Секретаријата за финансије, члан.

II

У складу са Закључком Градског већа града Панчева број II-05-06-14/2018-21 од 30.03.2018. године о прихватању Писма о намерама упућеног Градоначелнику града Панчева од стране немачке компаније „ZF Friedrichshafen AG“, у вези са инвестиционим пројектом чија се реализација планира на катастарској парцели број 9416/27 К.О. Панчево површине 108.001 m² у оквиру Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, задаци Тима су:

- Да према достављеном Писму о намерама и Бизнис плану сачини Нацрт елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, без накнаде, компанији „ZF E-mobility SRB d.o.o.“ (у даљем тексту: Елаборат) у свему у складу са чланом 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 61/2015, 88/2015 и 46/2017) (у даљем тексту: Уредба);
- Да сачини Нацрт уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта- катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево компанији „ZF E-MOBILITY SRB d.o.o.“ непосредном погодбом према члану 15. став 1. Уредбе;
- Да спроведе јавни увид Нацрта елабората у складу са чл. 12. Уредбе;
- Да након спроведеног јавног увида, Нацрт елабората достави Скупштини града Панчева на разматрање и усвајање;
- Да путем Секретаријата за имовину Градске управе града Панчева, Елаборат и Нацрт уговора достави Градском правобранилаштву града Панчева, ради упућивања Влади Републике Србије захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта, у складу са чл. 14. Уредбе.

III

Обавеза Тима је да Нацрт елабората и Нацрт уговора сачини најкасније у року од 15 дана од дана прибављања копије плана и извода из листа непокретности за катастарску парцелу број 9416/27 К.О. Панчево површине 108.001 m² од стране Службе за катастар непокретности у Панчеву.

IV

По усвајању Елабората од стране Скупштине града Панчева Тим престаје са радом.

V

Координатор Тима сазива састанке Тима и организује његов рад.

VI

Стручне и административно-техничке послове за потребе Тима обављају Секретаријат за привреду и економски развој, Секретаријат за имовину, Секретаријат за пореску администрацију, Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, Секретаријат за финансије, Секретаријат за скупштинске послове, послове Градоначелника и Градског већа, а по потреби и друге основне организационе јединице Градске управе града Панчева.

VII

Ово решење ступа на снагу даном доношења.

Решење доставити:

- лицима из тачке I овог решења,
- заменику начелника Градске управе града Панчева,
- Секретаријату за привреду и економски развој,
- Секретаријату за имовину,
- Секретаријату за пореску администрацију,
- Секретаријату за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај,
- Секретаријату за финансије,
- Секретаријату за скупштинске послове, послове Градоначелника и Градског већа.

 **ГРАДОНАЧЕЛНИК**
ГРАДА ПАНЧЕВА
Саша Павлов
