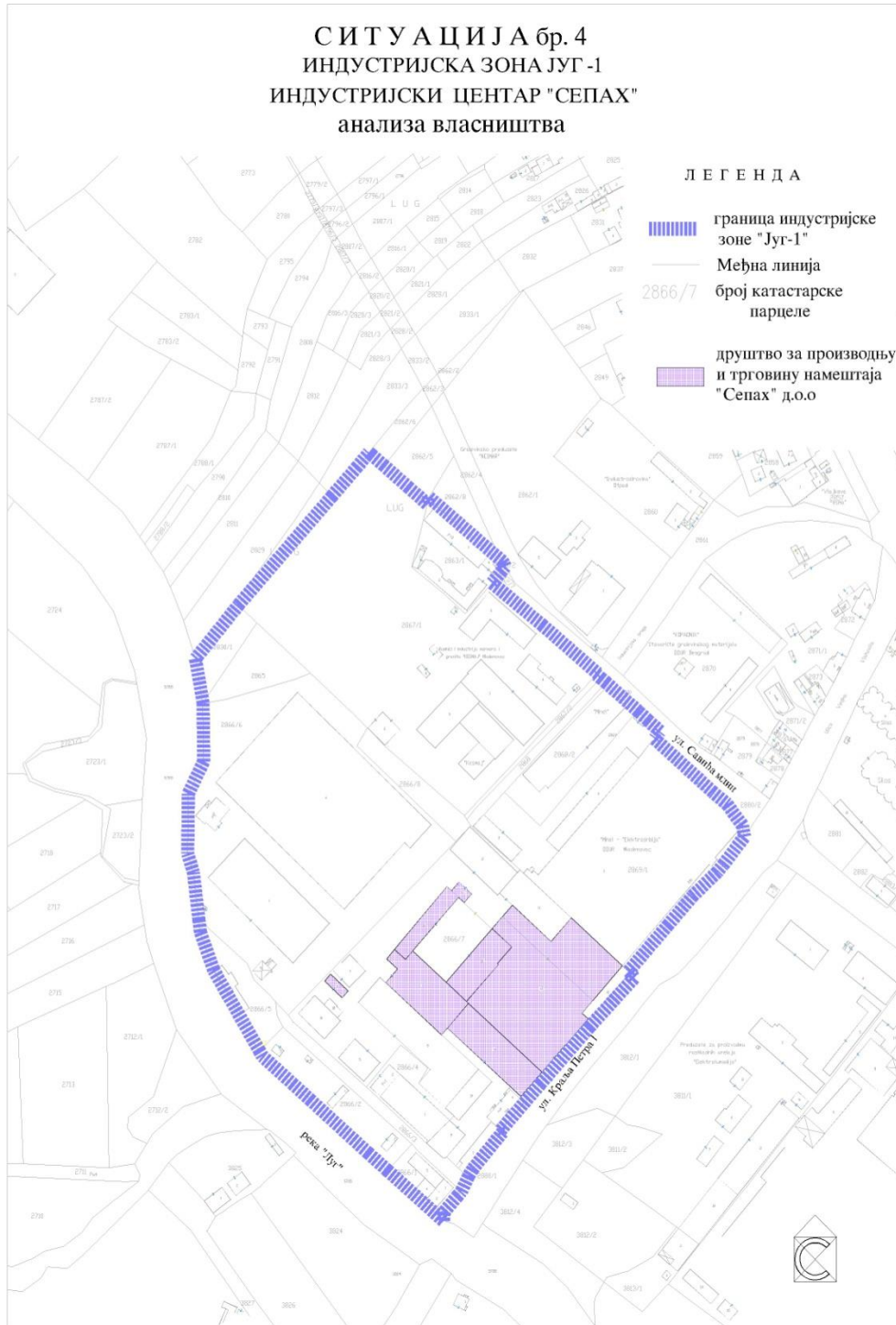


ИНДУСТРИЈСКО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА "ЈУГ-1"

СИТУАЦИЈА бр. 4
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ЈУГ-1
ИНДУСТРИЈСКИ ЦЕНТАР "СЕПАХ"
анализа власништва



ИНДУСТРИЈСКО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА “ЈУГ-1”

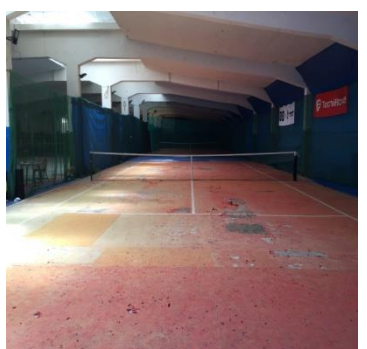
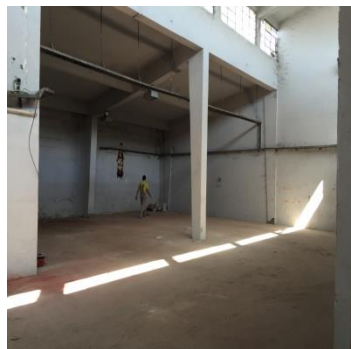
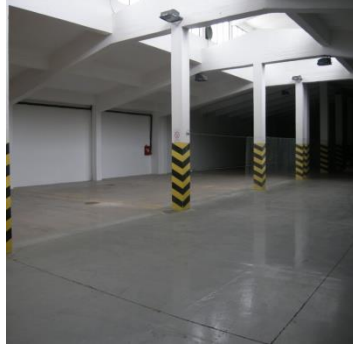
У оквиру индустријско-производне зоне “Југ-1” налази се привредни субјекти: “Минел-трафо” производња трансформатора, АД “Пластик” - производња пластичних делова за ауто индустрију, “ЕЛ Метал систем” производња металних конструкција, као и бивши комплекс текстилног комбината Инекс “Црвена Звезда” који је у већем делу купило друштво за производњу и трговину намештаја “Сепак” д.о.о.

Катастарска парцела 2866 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновац 2021.година (“Сл.лист града Београда” бр. 9/05) делом **налази у зони индустрије и производно-услугне делатности ширег градског подручја, индустријска зона “Југ-1”** а делом у коридору реке Велики луг као и улице Краља Петра I на коју излази у већем свом делу.

Као интересантни објекти за стране инвеститоре јесу производне хале индустријског центра “Сепак” у укупној површини од 10.562 м².

Локација индустријског комплекса се налази у индустријској зони “Југ-1” удаљеној од центра града око 500 мет. Камионски приступ у индустријски комплекс је могућ са обилазнице око Младеновца која је удаљена 700 мет. од индустријског центра “Сепак”. У самом кругу налази се трафо станица са инсталираном јаком струјом као и “Топлана” Младеновац са технолошком паром и гасним прикључком и могућношћу прикључка на градско грејање. Удаљеност до царинског терминала је око 500 мет. Све производне хале и пословни простори су међусобно повезани у једну целину, истовремено могу бити и самосталне производне целине. Ради се о 5 могућих самосталних производних целина у следећим површинама:

ИНДУСТРИЈСКЕ ХАЛЕ “СЕПАХ”



| | | | | |
|---------------|---|----------------|-------------|-------|
| ОБЈЕКАТ БР. 1 | Катастарски број зграде 1 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 1.502 |
| ОБЈЕКАТ БР. 2 | Катастарски број зграде 4- трафо станица | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 98 |
| ОБЈЕКАТ БР. 3 | Катастарски број зграде 13 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 5.969 |

| | | | | |
|---------------|----------------------------|----------------|-------------|-------|
| ОБЈЕКАТ БР. 4 | Катастарски број зграде 14 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 1.463 |
| ОБЈЕКАТ БР. 5 | Катастарски број зграде 15 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 877 |
| ОБЈЕКАТ БР. 6 | Катастарски број зграде 16 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 564 |
| ОБЈЕКАТ БР. 7 | Катастарски број зграде 17 | к.п.бр. 2866/7 | Површина/м2 | 89 |

Производне хале су у различитом степену реконструисане и уређење и углавном су све доведене у фазу употребе. Некада се у њима одвијала текстилна производња. Широке простране и осветљене могу бити употребљиве за разноврсни производни програм. Свака целина има посебно електронапајање, воду, канализацију, ПТТ инфраструктуру, прикључак на гас и сл.

Општи подаци о локацији

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Назив локације: | Индустријски центар “СЕПАХ” |
| Општина: | Младеновац (Београд) |
| Катастарски број: | Младеновац (Београд) број: 2580 |
| Тачна адреса локације: | Улица Краља Петра бр. 334 |

Величина земљишта и објекта:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Укупна површина земљишта (m2): | 15.000 (m2) |
| Укупна површина земљишта (m2): | 12.000 (m2) |

| | Површина: | Намена земљишта: | Напомене о парцели: |
|------------|-----------|----------------------|-----------------------------|
| Парцела 1: | 1520 m2 | Грађевинско земљиште | Изграђен објекат на парцели |
| Парцела 2: | 5969 m2 | Грађевинско земљиште | Изграђен објекат на парцели |
| Парцела 3: | 1463 m2 | Грађевинско земљиште | Изграђен објекат на парцели |

| | | | |
|------------|--------|----------------------|-----------------------------|
| Парцела 4: | 877 m2 | Грађевинско земљиште | Изграђен објекат на парцели |
| Парцела 5: | 564 m2 | Грађевинско земљиште | Изграђен објекат на парцели |

| Информације о појединачним објектима: | Намена или назив: | Површина (m2): | Година изградње: | Димензије (mхm): | Висина по једном спрату (m): | Број спратова: | Носивост пода (kg/m2): | Тип градње: | Објекат употребљив одмах: | Уколико не, који тип реконструкције је неопходан: | Остале информације: |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------------|----------------|------------------------|-------------|---------------------------|---|---------------------|
| Објекат 1: | Изложбени простор | 500 m2 | 2010 | 25x30 | 5 – 7 m | 1 | нема | | Да | | |
| Објекат 2: | Производна хала | 7.500m2 | | 65x105 | 5 – 7 m | 0 | | | Да | | |

Информације о власништву:

Власнички статус:

Приватно власништво (%): 100.00%

Облик преноса права на коришћење:

| | |
|----------------------|--------------|
| Облик преноса права: | Куповина |
| Цена (€/m2): | По договору |
| Напомена: | Укњижено 1/1 |
| Тип надметања: | понуда |

Подаци о већинском власнику:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Власник: | СЕПАХ ДОО |
| Процент власништва: | 100% |
| Адреса: | Краља Петра I бр. 334 |
| Контакт особа: | Зоран Пахор |

Правне информације о објекту:

Подаци о намени земљишта:

| | |
|--|--------------------------------|
| Тренутна намена земљишта: | Грађевинско земљиште |
| Ако је више намена – уписати претежну: | Индустријско – пословни центар |
| Земљиште приведено намени: | Да |
| Да ли локација припада слободној зони: | Не |

Плански основ:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Плански основ: | Генерални урбанистички план |
| Напомена о планском основу: | Трговинско – пословно – индустријска зона |
| Дозвољена спратност и висина објекта: | 3 спрата (до 12m висине) |
| Дозвољен степен заузетости земљишта: | 80.00% |

Регистрација објекта:

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Објекти имају грађевинску дозволу: | да |
| Напомена: | Објекти грађени пре доношења закона |
| Објекти имају употребну дозволу: | да |
| Напомена: | Објекти који су у функцији рада |
| Објекти регистровани у катастру: | да |
| Напомена: | Младеновац |

Инфраструктура:

| Електрична енергија: | Постоји: | Укупна инсталисана снага (кVA): | Високи напон (кV): | Средњи напон (кV): | Низак напон (V): | Уколико електричне енергије нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m) | Напомена: |
|----------------------|----------|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--|-----------|
|----------------------|----------|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--|-----------|

| | | | | | | | |
|---------------------------|----|--------|----|----|----|--|--|
| Постојећа инфраструктура: | да | 350 Kw | да | да | да | | |
|---------------------------|----|--------|----|----|----|--|--|

| Вода: | Вода за пиће: | Уколико постоји индустријска вода притисак (бар): | Уколико воде нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m): | Напомена: |
|---------------------------|---------------|---|--|-----------|
| Постојећа инфраструктура: | да | 5 бара | | Градска |

инфраструктура

| Прикључак за гас: | Постоји: | Притисак (бар): | Уколико гаса нема на локацији, колико је удаљена најближа прикључна станица (m): | Напомена: |
|---------------------------|----------|-----------------|--|--|
| Постојећа инфраструктура: | не | | 20 m | Могућност прикључка на гасну инсталацију |

| Грејање: | Постоји: | Тип грејања и опис: | Напомена: |
|---------------------------|----------|---------------------|-----------------------|
| Постојећа инфраструктура: | да | топлана | У истом кругу објекта |

| Интернет прикључак: | Постоји: | Тип везе и укупна брзина: | Напомена: |
|---------------------------|----------|---------------------------|------------|
| Постојећа инфраструктура: | да | | По потреби |

| Остала инфраструктура: | Постоји: | Напомена: |
|--------------------------|--|-----------|
| Телефон: | да | 15 линија |
| Канализација: | да | |
| Пристапне саобраћајнице: | да | |
| Друго: | Камионски приступ, 200м до центра града, 500м до главног пута Младеновац - Београд | |

Урбанистички параметри:

Процент изграђености: до 70%

Коефицијент изграђености: 0,6 – 1,2

Процент озелењених површина: 25%

Висина објекта: 12 м

Број запослених по хектару: 50-250

Број потребних паркинга остварити унутар комплекса

Табела компатибилности:

| | | |
|--------------------------------|--|---------------------|
| Саобраћајни објекти и површине | Комерцијалне делатности ван ужег градског центра | Породично становање |
| х | х | х |

Паркирање:

За паркирање возила за потребе пословног објекта, потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за 70 м² корисног простора.

Инжењерско-геолошки услови:

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

Правни основ:

Члан 53. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” број 72/09 и 81/09-исправка), и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (“Сл.гласник РС” бр. 03/10).

Плански основ:

Генерални план Младеновца 2021 (“Сл.лист града Београда” бр. 9/05), на основу кога се кп бр. 2866/7 КО Варош Младеновац, делом налази у зони индустрије и производно услужних делатности ширег градског подручја, индустријска зона ЈУГ 1, а делом у коридору реке Велики Луг.