



STUDIO K

doo za projektovanje i izvođenje građevinskih objekata i inženjering

Novi Sad, Bulevar cara Lazara 86

telefon: (021) 63-66-384

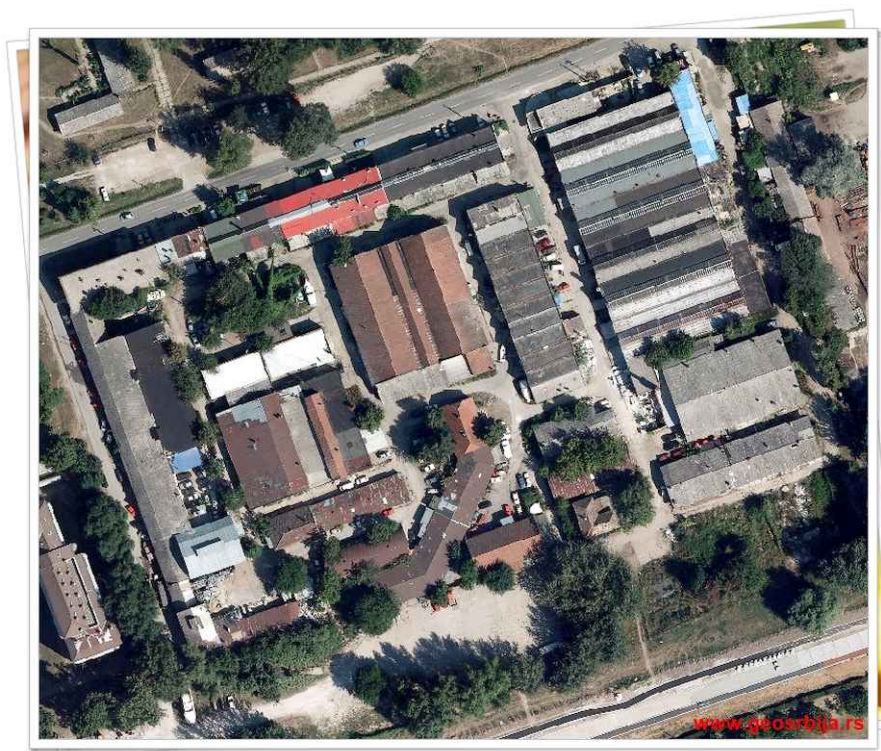
matični broj: 20535075

pib: 106095970

www.studiok.co.rs

A-23/16

Izveštaj o stanju objekata na katastarskoj parceli broj 7335
KO Novi Sad II, u ulici Bulevar Despota Stefana broj 5
(„Kineska četvrt“) u Novom Sadu



Novi Sad, decembar 2016.



Sadržaj:

Uvodni deo	3
Opšte o objektima	4
Objekti na kat. parceli broj 7335/1	4
Objekti na kat. parceli broj 7335/2	24
Objekti na kat. parceli broj 7335/3	27
Objekti na kat. parceli broj 7335/4	29
Zaključak	34

Izveštaj o stanju objekata na katastarskoj parceli broj 7335 KO Novi Sad II, u ulici Bulevar Despota Stefana broj 5 („Kineska četvrt“) u Novom Sadu

Na osnovu Ugovora o javnoj nabavci broj 14-16-M izvršen je pregled objekata koji se nalaze u sklopu „Kineske četvrti“ u Novom Sadu, u ulici Bulevar Despota Stefana broj 5, na katastarskoj parceli broj 7335 i njenim podbrojevima 1, 2, 3 i 4 u KO Novi Sad II, i sačinjen ovaj nalaz u kojem se opisuje stanje objekata koji se nalaze na ovoj parceli. Svi objekti detaljno su pregledani i fotografisani, a zatim je izvršena procena stanja u kojem se oni nalaze i dato je mišljenje o tome da li u objekte treba ulagati ili ih treba ukloniti.

Objekti u ovom nalazu poređani su po brojevima prema kojima su upisani u katastar nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda preuzetom sa internet prezentacije ove ustanove.



Slika 1 – katastarski pregled parcela 7335, KO Novi Sad II (www.geosrbija.rs)

Opšte o objektima

Deo Novog Sada, u potezu između Limanskog parka i Dunavskog keja, u blizini gradske plaže „Štrand“, sadašnja „Kineska četvrt“, nekad je bio deo kompleksa fabrike „Petar Drapšin“. U njemu su se nalazile proizvodne hale, magacini i kancelarijski prostori. Preseljenjem industrijskih objekata u namenske zone, krajem osamdesetih i početkom devedesetih godina prošlog veka, prostori fabričkog kruga bivaju napušteni. Nakon par godina u njega počinju da ulaze zanatlije (stolari, bravari, mehaničari i dr) i delimično vraćaju „život“ ovom delu grada. Pre petnaestak godina u „Kinesku četvrt“ ulaze i umetnici, najpre sa svojim ateljeima, a nešto kasnije i sa koncertnim, galerijskim i muzejskim prostorima. Uz njih su stigle i ugostiteljske delatnosti tako da se kompletirala šarolika ponuda delatnosti u ovom delu grada.

Objekti na katastarskoj parceli broj 7335/1

Objekat broj 1 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ova zgrada je, prema podacima iz katastra, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa površinom pod objektom od 405 m². Sagrađena je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i krovnom pokrivačem delimično od valovitog lima, a delimično od valovitog salonita. Spoljna stolarija je delimično drvena, a delimično od crne bravarije sa staklenom ispunom. Unutrašnja stolarija je drvena, a podovi su bez podne obloge, delimično betonski, delimično zemljani. U objektu postoji samo instalacija trofazne struje. Zgrada se sastoji od jedne radionice i više ostava poređanih u nizu. Objekat je delimično renoviran pre par godina kada je na njemu promenjen deo krovne konstrukcije i krovnog pokrivača i delimično restaurirana fasada. I pored navedenih radova koji su na objektu izvršeni on se nalazi u dosta lošem stanju i privođenje bilo kakvoj drugoj nameni nego što je sadašnja je ekonomski neopravdano. U delovima koji nisu zahvaćeni rekonstrukcijom potrebno je zameniti krovnu oblogu i konstrukciju i popraviti fasade, a na celom objektu potrebno je izvesti izolatorske radove (termo i hidro), izvesti kvalitetne podove i podne bloge i dovesti instalacije vode, kanalizacije i grejanja. Uz to, na pojedinim delovima vidljiva su oštećenja nosećih i pregradnih zidova pa je i njih potrebno sanirati. Na osnovu navedenog jasno je da je ekonomski mnogo bolje rešenje srušiti ovaj objekat nego u njega ulagati i dovesti u stanje potpune upotrebljivosti i funkcionalnosti.



Slika 2 – objekat br. 1 na kat. parceli broj 7335/1



Slika 3 - objekat br. 1 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 2 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ova zgrada je, prema podacima iz katastra, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa površinom pod objektom od 54 m². Sagrađena je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i krovnim pokivačem od valovitog salonita. Preko ovog pokrivača postavljena je folija što ukazuje na činjenicu da krov prokišnjava. S obzirom da mi nije bio omogućen ulazak u objekat detalje o instalacijama ne mogu dati. Sa spoljne strane vidi se da je objekat u dosta lošem stanju i da ovu zgradu, baš kao i prethodnu, trebalo bi porušiti jer se ne vidi ekonomska opravdanost ulaganja u objekat ovako male površine, a bez unapred određene namene.



Slika 4 – objekat br. 2 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 3 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ova zgrada je, prema podacima iz katastra, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa uknjiženom površinom pod objektom od 191 m². Sagrađena je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokivačem. Spoljna stolarija je delimično drvena, a delimično od lima. Unutrašnja stolarija je drvena, a podovi su bez podne obloge, betonski. U objektu postoji samo instalacija trofazne struje. Objekat je u lošem stanju, prokišnjava i zidovi su vlažni u svom donjem delu. Krovna konstrukcija je sa donje strane u relativno dobrom stanju ali je, po boji, evidentno da je ona verovatno sa gornje strane devastirana od uticaja atmosferilija koje prodiru do nje. Na licu mesta dostupno mi je bilo oko dve trećine objekta dok u jednu nisam mogao da uđem. Po viđenom na licu mesta objekat je bolje srušiti nego u njega ulagati jer ima jako puno radova koje bi trebalo izvršiti da bi objekat bio u punoj funkciji. Pored toga, pitanje je koliko će ova, više godina vlažena krovna konstrukcija, moći da izdrži a da se ne uruši.



Slika 5 – objekat br. 3 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 4 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ovaj objekat izgrađen je pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom pod objektom od 93 m². Izveden je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom tavanicom, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Zgrada je samostalni objekat uz granicu parcele prema Dunavu. U vreme obilaska nepokretnosti nije mi omogućen ulaz u objekat tako da detaljniji opis stanja unutrašnjosti ne mogu dati. Na fasadi objekta nisu vidljiva veća oštećenja. U zavisnosti od određivanja buduće namene objekta mogu se dati predlozi za ulaganja kako bi se podigao kvalitet poslovnog prostora.



Slika 6 – objekat br. 4 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 5 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ova zgrada je, prema podacima iz katastra, izgrađena pre donošenja propisa o izgradnji objekata, sa površinom pod objektom od 1.064 m². Ovaj objekat bio je predmet sanacije pre par godina. Zgrada je u suštini klasično zidani objekat sa veoma retkim „šed“ krovom izvedenim od drvene građe. Podovi su betonski, bez podnih obloga. Prilikom rekonstrukcije na objektu je zamenjen krovni pokrivač, zamenjeni su oluci i osvežena je fasada. Zgrada je izdvojena na više nezavisnih celina, a u pojedinim delovima zakupci su izveli montažno-demontažne galerije koje nisu obračunate u navedenoj površini objekta. Prilikom obilaska nepokretnosti bio mi je omogućen ulazak u pola od ukupnog broja poslovnih prostora unutar nje. U viđenim delovima zgrada se nalazi u dobrom stanju i na njoj nema vidljivih oštećenja. Objekat je opremljen samo instalacijom električne energije.



Slika 7 – objekat br. 5 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 6 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ova zgrada predstavlja deo celine koju čine objekti upisani pod brojevima 6, 7, 8 i 9 koji su sagrađeni tik jedan uz drugog. Prema katastarskim podacima objekat je izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata, sa upisanom površinom pod objektom od 639 m². Prilikom obilaska bio mi je dostupan samo jedan manji deo na severnoj strani objekta prema Limanskom parku. Zgrada je klasično zidani objekat sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Podeljena je kao i prethodni objekat na više nezavisnih celina, uglavnom magacina i radionica. U ovom objektu postoje samo instalacije električne energije. U delu u koji sam mogao da uđem primetna su oštećenja na krovnoj konstrukciji i tragovi prokišnjavanja. Na zidovima su vidljivi tragovi vlage i sa spoljašnje i sa unutrašnje strane. Na pojedinim delovima objekta vidljivi su tragovi određenih popravki (sanacija) koje su vršene u prošlosti. Da bi ovaj objekat bio u punoj funkciji, sa svim instalacijama i maksimalno iskorišćen potrebno je ulaganje vrlo velikih sredstava tako da je mnogo ekonomičnije srušiti ga i na njegovom mestu izgraditi novi.



Slika 8 – objekat br. 6 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 7 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat se nalazi u „sendviču“ između zgrada broj 6 i 8. Zgrada je izgrađena bez odobrenja za gradnju, a upisana je sa površinom od 294 m². Podeljena je funkcionalno u dva dela. U delu prema Limanskom parku nalazi se magacinski prostor, a u delu prema Dunavu nalazi se radionica. Zgrada je zidana je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Problem objekta je prokišnjavanje. Korisnici objekta su u više navrata popravljali krovni pokrivač, a prilikom poslednjih popravki ojačan je i deo dotrajale krovne konstrukcije. Kao i kod prethodnog objekta i kod ovog je svrsishodnije rušenje i izgradnja novog nego izvoditi radove na sanaciji oštećenja, uvođenja instalacija vode, kanalizacije i grejanja i radove na povećanju energetske efikasnosti.



Slika 9 – objekat br. 7 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 8 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 643 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Spoljna i unutrašnja stolarija je delimično izvedena od drveta, a delimično od kutijastih čeličnih profila, sa ispunama od lima i stakla. U objektu postoje samo instalacije električne energije. U ovoj zgradi obezbeđen mi je pristup samo u jednoj četvrtini, a svi ostali delovi bili su nedostupni za pregled. U pregledanom delu vidljivi su problemi sa prokišnjavanjem i sa krovnom konstrukcijom, a na objektu u celini primetio sam dosta loše stanje fasade uzrokovano vlagom i neodržavanjem. U konstruktivnom smislu postoje samo manja oštećenja u vidu sitnih prslina. Da bi objekat bio u punoj funkciji, sa izvedenim svim instalacijama, sa novom krovnom konstrukcijom, opšavima i pokrivačem, energetski efikasniji i maksimalno iskorišćen, potrebno je ulaganje vrlo velikih sredstava tako da je mnogo ekonomičnije srušiti ga i na njegovom mestu izgraditi novi.



Slika 10 – objekat br. 8 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 9 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za izgradnju i upisan je sa površinom od 119 m². Prema viđenom na licu mesta polovina objekta se u nekom trenutku urušila i na tom delu je ponovo prezidan. Tom prilikom nije izvedena ista visina na urušenom delu nego je čist prostor umanjen za 1-2 m po visini. Oba dela sagrađena su u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke i drvenom krovnom konstrukcijom. Na starijem delu zgrade krovni pokrivač je crep, a na novijem delu je valoviti salonit. Spoljna i unutrašnja stolarija je delimično izvedena od drveta, a delimično od kutijastih čeličnih profila, sa ispunama od lima i stakla. U objektu postoje samo instalacije električne energije. U ovoj zgradi obezbeđen mi je pristup samo u jednoj polovini. S obzirom da je jedan deo objekta bio urušen realno je za očekivati da se to dogodi i sa drugim delom tako da je kvalitetnije rešenje ukloniti ceo objekat i po potrebi saizdati na tom mestu novi.



Slika 11 – objekat br. 9 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 10 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 153 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Spoljna stolarija je od kutijastih čeličnih profila sa ispunama od lima i stakla. U objektu postoje samo instalacije električne energije. Zgrada ima problema sa krovnim pokrivačem koji prokišnjava i sa krovnom konstrukcijom koja je usled prokišnjavanja oštećena. Pored toga, na zidovima objekta, i sa spoljne i sa unutrašnje strane, vidljiva su oštećenja uzrokovana vlagom. Rušenje ovog objekta i zidanje novog na njegovom mestu daleko je isplativije nego izvršiti ulaganja u zamenu krova, zamenu limarije, zamenu prozora, sanaciju vlage, podizanje energetskih svojstava i uvođenje instalacija koje nedostaju.



Slika 12 – objekat br. 10 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 11 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 202 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i limom kao krovnim pokrivačem. Spoljna stolarija je na pojedinim delovima od drveta, a na nekim mestima od kutijastih čeličnih profila sa ispunama od lima. Zgrada je podeljena na puno manjih nezavisnih celina. U onima u kojima sam uspeo da uđem krovna konstrukcija je u jako lošem stanju, a na zidovima su vidljiva oštećenja usled dejstva vlage. Krovni pokrivač je dotrajavao na celom objektu. U objektu postoje samo instalacije električne energije. Rušenje ovog objekta i zidanje novog na njegovom mestu daleko je isplativije nego izvršiti ulaganja u zamenu krova, zamenu limarije, zamenu prozora, sanaciju vlage, podizanje energetskih svojstava i uvođenje instalacija koje nedostaju.



Slika 13 – objekat br. 11 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 12 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 158 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i krovnim pokrivačem od lima. Spoljna stolarija je od kutijastih čeličnih profila sa ispunama od lima i stakla. Pod je betonski, bez bilo kakve obloge. U objektu postoje samo instalacije električne energije. Zgrada ima problema sa krovnim pokrivačem koji prokišnjava i sa krovnom konstrukcijom koja je usled prokišnjavanja oštećena. Samo je na jednom manjem delu krovna konstrukcija rekonstruisana i postavljen je pokrivač od profilisanog lima. Na zidovima objekta, i sa spoljne i sa unutrašnje strane, vidljiva su oštećenja uzrokovana vlagom. Rušenje ovog objekta i zidanje novog na njegovom mestu daleko je isplativije nego izvršiti ulaganja u zamenu krova, zamenu limarije, zamenu prozora, sanaciju vlage, podizanje energetske svojstava i uvođenje instalacija koje nedostaju.



Slika 14 – objekat br. 12 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 13 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 23 m². Nalazi se u „sendviču“ između objekata broj 12 i 14. Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i limom kao krovnim pokrivačem. Pod je betonski, bez obloge. U objektu postoji samo instalacija struje koja je dosta loša. Pored toga što prokišnjava objekat je u dosta lošem stanju i ekonomski je neopravdano na njemu vršiti bilo kakve intervencije. Zgradu treba srušiti.



Slika 15 – objekat br. 13 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 14 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 897 m². Skoro trećina ovog objekta urušila se pre par godina. Ni ostatak objekta nije u mnogo boljem stanju tako da za ovaj objekat ne dolaze u obzir nikakve rekonstrukcije nego samo njegovo potpuno uklanjanje.



Slika 16 – deo objekta br. 14 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 15 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 26 m². Sagrađen je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i valovitim salonitom kao krovnim pokrivačem. Objekat se nalazi u lošem stanju i potrebno ga je ukloniti pre nego što se sam uruši.



Slika 17 – objekat br. 15 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 16 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

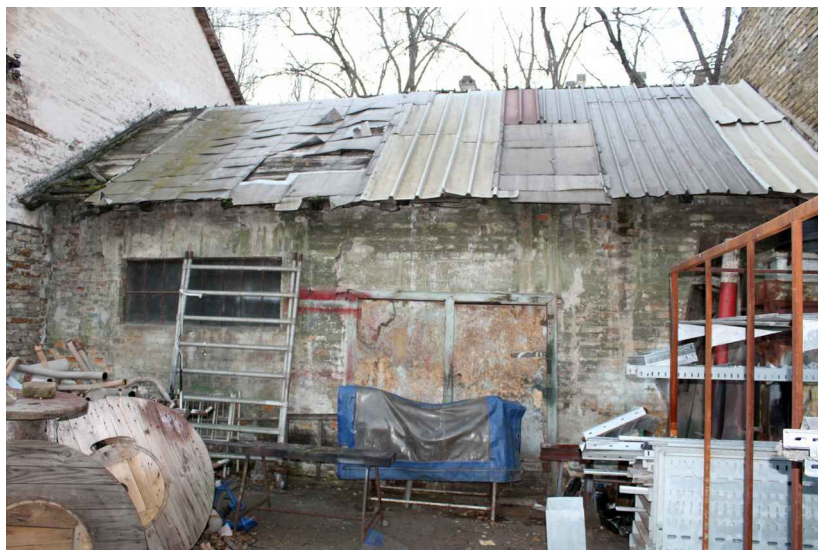
Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 299 m². Ovaj objekat u stvarnosti predstavlja magacinski prostor montažno-demontažnog tipa izveden od čelika i lima na betonskoj podlozi. Objekat je usled starosti u potpunosti propao i nikakve intervencije na njemu ne mogu imati ekonomsku opravdanost. Objekat je potrebno ukloniti i iz bezbednosnih razloga jer je lim od kojeg je napravljen istrulio sa svih strana.



Slika 18 – objekat br. 16 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 17 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan kao izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa površinom od 50 m². Zgrada predstavlja klasično zidani objekat koji je usled starosti i neodržavanja počeo da se urušava. Zakupci su izvršili određene radove na zamenu pojedinih delova krovne konstrukcije kako bi privremeno sprečili ili odložili njeno potpuno urušavanje. Nema nikakvog osnova u ovaj objekat ulagati bilo kakva sredstva nego je potrebno ukloniti ga što pre kako se ne bi sam, nekontrolisano srušio.



Slika 19 – objekat br. 17 na kat. parceli broj 7335/1



Slika 20 – unutrašnjost objekta br. 17 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 18 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata, a upisan je sa površinom od 280 m². Kao i objekat broj 16 ovo je magacinski prostor montažno-demontažnog tipa izveden od čelika i lima na betonskoj podlozi. Objekat je usled starosti u potpunosti propao i nikakve intervencije na njemu ne mogu imati ekonomsku opravdanost. Objekat je potrebno ukloniti i iz bezbednosnih razloga jer je lim od kojeg je napravljen istrulio sa svih strana i postoji opasnost od urušavanja.



Slika 21 – objekat br. 18 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 19 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan kao izgrađen bez odobrenja za gradnju i upisan je sa površinom od 129 m². Objekat je izveden u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Pod objekta je betonski, bez obloge. Spoljna stolarija je delimično drvena, a delimično od crne bravarije. Unutrašnja stolarija je drvena. U objektu postoje instalacije struje i tehničke vode. Za razliku od većine drugih objekata kod ovog nema problema sa prokišnjavanjem jer su korisnici prostora u više navrata vršili intervencije na krovu. Međutim, na zgradi su vidljive pukotine na zabatnim zidovima i tragovi vlage na svim zidovima. Saniranje navedenih oštećenja, uvođenje instalacija koje nedostaju zgradi da bude u punoj funkciji i povećanje energetske efikasnosti iziskuje izdvajanje velike svote tako da je mnogo racionalnije ovaj objekat ukloniti i, po potrebi, na njegovom mestu sagraditi novi.



Slika 22 – objekat br. 19 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 20 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Prema podacima iz katastra ovo je jedan objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 1.334 m². Na licu mesta utvrdio sam da činjenično stanje ne odgovara upisu. Naime, kao što se vidi na slici ispod, ovo je skup od nekoliko objekata zidanih jedan uz drugi i svaki od njih je nezavisna celina. Unutar tih celina oni su opet deljeni na manje prostore. Prema satelitskim snimcima lokacije ovde se nalazi 4-6 objekata zidanih nezavisno jedan uz drugi, a upisani su kao jedan. Svi objekti su zidani, imaju drvenu krovnu konstrukciju, a krovni pokrivači su različiti od objekta do objekta. Pojedini objekti su proširivani izgradnjom nadstrešnica, a kasnije i njihovim zatvaranjem i pripajanjem zgradi. Svaka od ovih celina poseduju instalacije struje, a pojedini delovi imaju tehničku vodu. Kod svih zgrada problem je krovna konstrukcija i procurivanje krovnog pokrivača bez obzira da li je on salonit, crep ili hidroizolacija krovnoj ploči. Kod većine objekata krovna konstrukcija je usled procurivanja u veoma lošem stanju. Pojedini zakupci su izvršili i zamenu nekih nosećih delova kako bi obezbedili njenu stabilnost. Na većini zgrada primetne su pukotine po obodnim zidovima koje su izazavane usled starosti i lošeg održavanja. Zbog veličine zgrada potrebna su velika ulaganja kako bi oni bili u punoj funkciji. Uvođenje instalacija grejanja, vodovoda, kanalizacije, zatim sanacije svih krovova, zamena svih krovnih pokrivača, sanacije pukotina na nosećim zidovima i povećanje energetske efikasnosti zahteva veoma velika sredstva tako da je ekonomski mnogo opravdanije ukloniti ovaj objekat (objekte). Zbog činjenice da to zapravo nije jedan objekat nego više njih u ovom slučaju može se izvršiti zadržavanje pojedinih delova i njihova sanacija, a ne potpuno uklanjanje svih. To bi, naravno, značilo i usklađivanje katastarske dokumentacije sa činjeničnim stanjem na terenu.



Slika 23 – deo objekata upisanih kao br. 20 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 21 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 94 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i valovitim salonitom kao krovnim pokrivačem. Pod objekta je betonski, bez obloge. U objektu postoje samo instalacije električne energije. Objekat se nalazi u dosta lošem stanju. Usled prokišnjavanja oštećena je krovna konstrukcija, a zidovi su ispucali i imaju po sebi tragove vlage. Na osnovu navedenog proizilazi da je ovaj objekat mnogo opravdanije ukloniti nego u njega ulagati.



Slika 24 – objekat br. 21 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 22 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 366 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke i drvenom krovnom konstrukcijom. Pod objekta je betonski, bez obloge. Spoljna stolarija je delimično drvena, a delimično od čeličnih profila. U objektu postoje samo instalacije električne energije. Objekat se nalazi u dosta lošem stanju, pa je čak deo krovne konstrukcije poduprt kako bi se sprečilo njeno urušavanje. Da bi se objekat doveo u stanje potpune funkcionalnosti i maksimalne iskorišćenosti potrebno je uložiti veoma velika sredstva te je ekonomski mnogo isplativije ukloniti ga i na njegovom mestu, po potrebi, sagraditi novi. Pored toga, navedeno loše stanje krovne konstrukcija implicira na potrebu za hitnom intervencijom na ovom objektu.



Slika 25 – objekat br. 22 na kat. parceli broj 7335/1



Slika 26 – deo unutrašnjosti objekta br. 22 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 23 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju i upisan je sa površinom od 124 m². Zgrada je zidana u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke i siporeksa, krovnom konstrukcijom od drveta i limom kao krovnim pokrivačem. Pod je betonski, bez obloga, a od instalacija u objektu postoji samo struja. Zakupci prostora izvršili su radove na zameni krovnog pokrivača i oluka koji su bili u potpunosti devastirani. Objekat je u funkciji ostave i radionice. Da bi se promenila namena objekta, uvele potrebne instalacije i doveo u energetski efikasnije stanje potrebna su veoma velika ulaganja tako da je mnogo ekonomičnije ovaj objekat ukloniti. Pored toga, sama činjenica da je deo objekta prezidan siporeks blokovima ukazuje na činjenicu da su stari zidovi bili trošni i da su uklonjeni iz bezbednosnih razloga.



Slika 27 – objekat br. 23 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 24 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ovaj objekat je upisan kao zasebna zgrada a u prirodi predstavlja sastavni deo prednodnog objekta, zgrade 23. Upisan je kao izgrađen bez odobrenja za gradnju sa površinom od 54 m². Sve navedeno za prethodni objekat važi i za ovaj, a naročito preporuka da se ukloni umesto da se u njega ulaže.



Slika 28 – objekat br. 24 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 25 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Kao i objekat broj 21 i ovaj ima nerešene pravno/katastarske odnose. Naime, upisan je kao jedan objekat površine 2.314 m², a na licu mesta činjenično stanje je takvo da to predstavlja skup više objekata i ne odgovara upisu. Iz satelitskih snimaka može se videti da je pod objektom broj 25 upisano u stvari sedam objekata, a na licu mesta utvrdio sam da se jedan od njih urušio i da su od njega ostali samo ostaci obodnih zidova. Svi objekti su zidani, imaju drvenu krovnu konstrukciju, a krovni pokrivači su različiti od objekta do objekta. Za sve delove u kojima mi je bio omogućen pristup je zajedničko da krovni pokrivač curi i da je svaki od njih popravljn na ovaj ili onaj način. Usled procurivanja pokrivača i krovne konstrukcije na svim objektima su oštećene u većoj ili manjoj meri. Pojedini zakupci prostora su svoje delove krovnih konstrukcija menjali ili ojačavali. Svi objekti poseduju instalacije struje, a pojedini imaju tehničku vodu. Na većini zgrada primetne su pukotine po obodnim zidovima koje su izazavane usled starosti i lošeg održavanja, a kao što je napred napisano jedan deo se i urušio. Zbog veličine zgrada potrebna su velika ulaganja kako bi objekti bili u punoj funkciji. Uvođenje instalacija grejanja, vodovoda, kanalizacije, zatim sanacije svih krovova, zamena svih krovnih pokrivača, sanacije pukotina na nosećim zidovima i povećanje energetske efikasnosti zahteva veoma velika sredstva tako da je ekonomski mnogo opravdanije ukloniti ovaj objekat (objekte). Zbog činjenice da to zapravo nije jedan objekat nego više njih u ovom slučaju može se izvršiti zadržavanje pojedinih delova i njihova sanacija, a ne potpuno ukolanjanje svih. To bi, naravno, značilo i usklađivanje katastarske dokumentacije sa činjeničnim stanjem na terenu.



Slika 29 – objekat br. 25 na kat. parceli broj 7335/1, gledano iz kompleksa „Kineske četvrti“



Slika 30 – objekat br. 25 na kat. parceli broj 7335/1, gledano od studentskog doma

Objekat broj 26 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, upisan kao deo zgrade površine 530 m² na kat. parceli broj 7335/1. Ostatak zgrade je sa površinom od 12 m² upisan na kat. parceli broj 7335/4. U snimku sa internet prezentacije Republičkog geodetskog zavoda odnos između površina na jednoj i na drugoj parceli je otprilike 50-50 ali je u katastru upisano drugačije. Objekat je zidan u kombinovanom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, betonskim stubovima, gredama i krovnom konstrukcijom. Centralnim delom krova dominira lanterna koja se proteže celom dužinom objekta. Podovi su delimično betonski, delimično obloženi drvenom oblogom, a delimično obloženi keramičkim pločicama. U ovom objektu obezbeđen mi je pristup u većem delu zgrade, a jedna četvrtina je ostala nepregledana. U objektu postoje instalacije električne energije, tehničke vode i kanalizacije koja vodi do septičke jame. U pregledanim delovima vidljivi su problemi sa izolacijom, kako hidro, tako i termo. Krov prokišnjava i preko lanterne i preko delova pod krovnim pokrivačem Na pojedinim delovima, uz donje delove zidova, vidljivi su tragovi vlage. S obzirom na konstrukciju objekta kod njega je mnogo ekonomičnije uložiti u radove na sanaciji prodora vlage, uvođenju instalacija i povećanju energetske efikasnosti nego izvršiti njegovo uklanjanje. Pored toga, potrebno je urediti pravno/katastarske podatke.



Slika 31 – objekat br. 26 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 27 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 241 m². Ovaj objekat u stvarnosti predstavlja magacinski prostor montažno-demontažnog tipa izveden od čelika i lima na betonskoj podlozi. Objekat je usled starosti u potpunosti propao i nikakve intervencije na njemu ne mogu imati ekonomsku opravdanost. Objekat je potrebno ukloniti i iz bezbednosnih razloga jer je lim od kojeg je napravljen istrulio sa svih strana.



Slika 32 – objekat br. 27 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 28 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 220 m². Zgrada je sagrađena u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i crepom kao krovnim pokrivačem. Pod je betonski, bez obloge, a u njemu postoje samo instalacije električne energije. Objekat, kao i svi ostali na parceli, ima problema sa prokišnjavanjem, a samim tim i sa oštećenom krovnom konstrukcijom. Osim toga, na pojedinim delovima zidova vidljive su pukotine. Uklanjanje svih nedostataka zgrade, uvođenje instalacija i podizanje energetske svojstava zgrade ekonomski je neopravdano tako da je preporuka da se ovaj objekat ukloni i da se, ukoliko se za to ukaže potreba, na njegovom mestu izgradi novi.



Slika 33 – objekat br. 28 na kat. parceli broj 7335/1

Objekat broj 29 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan sa površinom od 26 m² na ovoj parceli i predstavlja deo objekta broj 11 upisanog na kat. parceli broj 7335/4 sa površinom od 118 m². Svi podaci o ovoj zgradi dati su u opisu zgrade broj 6 na kat. parceli broj 7335/4. Ovde jedino treba reći da je objekat dozidan pre par godina (bez građevinske dozvole) i da je u dozidanom delu, po svemu sudeći, smeštena kotlarnica.



Slika 34 – objekat br. 29 i dozidani deo na kat. parceli broj 7335/1

Objekti na katastarskoj parceli broj 7335/2

Objekat broj 1 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja, a upisan je sa površinom od 3.713 m². Zidan je u kombinovanom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, betonskim stubovima i gredama od betona i krovnim pokrivačem od betonskih blokova preko koga je presvučen sloj hidroizolacije. Objekat je u suštini šestobrodna hala. Po dužini svakog broda postavljena je lanterna od čeličnih profila sa ispunom od stakla. Na delovima gde su stakla popucala postavljena je ispuna od leksana. Konstrukcija objekta nalazi se u veoma dobrom stanju, a problemi objekta su prokišnjavanje i loše osmišljeno vođenje atmosferskih voda. Zakupci objekta u više navrata su popravljali hidoizolacione slojeve, a u južnom delu objekta izvedeni su novi oluci koji su rešili problem u tom delu objekta. U zgradi postoje instalacije električne energije, tehničke vode i kanalizacije. Za ovaj objekat mogu se izneti dvostruke ocene o stanju i ekonomičnosti ulaganja. S jedne strane, objekat je konstruktivno zdrav, a izveden je tako da se po visini može podeliti u dva nivoa. Na stubovima su postavljeni „kratki“ elementi na koji bi se mogle osloniti grede i međuspratna konstrukcija. Sasvim je moguće da je u prošlosti objekat i imao dva nivoa. S druge strane enterijer zahteva ozbiljna ulaganja ako se planira da se objektu promeni namena. Uz to velike troškove iziskuje i podizanje energetske efikasnosti, trajno rešavanje procurivanja krova. Veliki troškovi su i ukoliko bi se ova jaka konstrukcija uklanjala i to takođe treba imati na umu. Detaljnu analizu opravdanosti popravke ili uklanjanja objekta treba dati nakon definisanja buduće namene zgrade.



Slika 35 – objekat br. 1 na kat. parceli broj 7335/2

Objekat broj 2 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 1.029 m². Zidan je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i valovitim salonitom kao krovnim pokrivačem. Zgrada je podeljena na magacinski deo i kancelarijski deo. U ovom objektu nije mi bio obezbeđen pristup pa nisam u mogućnosti da dam ocenu njegove unutrašnjosti. Sa spoljne strane vidi se da je objekat dosta oštećen pod uticajem vlage. Malter sa fasada je skoro u potpunosti otpao. Ukoliko je održavanje unutrašnjosti objekta jednako loše kao održavanje njegovih fasada sasvim je sigurno da je objekat mnogo jeftinije ukloniti nego u njega ulagati.



Slika 36 – objekat br. 2 na kat. parceli broj 7335/2

Objekat broj 3 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 95 m². Zgrada je izgrađena u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke. Za vreme izrade nalaza nije mi omogućen ulaz u objekat i detaljan pregled. Jedino što sam mogao spolja da zaključim je da objekat ima samo instalacije električne energije, a da se za snabdevanje vodom koristi rezorvoar postavljen na fasadi. Na osnovu pregleda spoljašnjosti zgrade može se reći da ona ima problema sa celokupnom fasadom koja je u jednom delu i otpala, a da postoje i problemi sa vlagom iz zemlje. Uklanjanje uočenih nedostataka zgrade, uvođenje instalacija i podizanje energetske svojstava zgrade ekonomski je neopravdano tako da je preporuka da se ovaj objekat ukloni i da se, ukoliko se za to ukaže potreba, na njegovom mestu sazida novi.



Slika 37 – objekt br. 3 na kat. parceli broj 7335/2

Objekat broj 4 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ovaj objekat je upisan kao izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa površinom od 65 m². Na licu mesta utvrdio sam da se dobar deo objekta urušio. Krov i delovi fasadnih zidova više ne postoje. Preporuka je da se i preostali delovi zgrade uklone.



Slika 38 – objekt br. 4 na kat. parceli broj 7335/2

Objekat broj 5 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju i upisan je sa površinom od 599 m². Trećina objekta urušena je nakon požara koji je zahvatio taj deo. U delovima objekta koji su ostali u funkciji utvrdio sam da postoje problemi sa prokišnjavanjem krovnog pokrivača kao i sa vlagom iz zemlje. Po mom mišljenju ovaj objekat treba u potpunosti ukloniti.



Slika 39 – objekat br. 5 na kat. parceli broj 7335/2

Objekat broj 6 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan sa površinom od svega 12 m². Nalazi se između objekta broj 1 na ovoj parceli i objekta broj 1 na kat. parceli broj 7335/4 i verovatno je njemu pripojen. Na licu mesta izgleda da je ovaj objekat prezidan i da sadašnje stanje nije onakvo kako je bilo kad je sagrađen. Ovaj objekat trebalo bi ukloniti jer se ne vidi opravdanost njegovog postojanja na parceli.



Slika 40 – objekat br. 6 na kat. parceli broj 7335/2

Objekti broj 7 i 8 – poslovne zgrade za koje nije utvrđena delatnost

Objekti upisani pod brojevima 7 i 8 na parceli broj 7335/2 nisu mogli biti identifikovani i čini se da su oni već srušeni.

Objekti na katastarskoj parceli broj 7335/3

Objekat broj 1 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan kao izgrađen bez odobrenja za izgradnju sa površinom od 69 m². Na licu mesta utvrdio sam da se radi o poluukopanom betonskom bunkeru. U njemu postoji samo instalacija struje. U vreme dok je fabrika bila aktivna bunker je korišćen kao skladište zapaljivog materijala. Ovaj objekat treba ukloniti, odnosno ukloniti deo iznad zemlje, a ostalo zatrpati.



Slika 41 – objekat br. 1 na kat. parceli broj 7335/3

Objekat broj 2 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan kao izgrađen bez odobrenja za izgradnju sa površinom od 4 m², a na katastraskom snimku se vidi da se on jednim svojim delom nalazi i na katastarskoj parceli broj 7844/3. Ovaj objekat treba ukloniti.

Objekti na katastrskoj parceli broj 7335/4

Objekat broj 1 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Prema katastarskim podacima objekat je izgrađen bez odobrenja za gradnju i upisan je sa površinom od 18 m². Na licu mesta utvrdio sam da je uknjiženi objekat u stvari terasa koja se koristi u sklopu i u službi objekta broj 2 na ovoj parceli. Terasa je betonska, bez obloge, obojena bojom za beton. Po obodu terase postavljena je ograda izvedena u kombinaciji čelika i drveta. U zavisnosti od opredeljenja da li se objekat br. 2 zadržava ili uklanja ovaj objekat treba da ima istu sudbinu.



Slika 42 – objekat br. 1 na kat. parceli broj 7335/4

Objekat broj 2 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen bez odobrenja za gradnju, a upisan je sa površinom od 120 m². Zgrada je sagrađena u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom krovnom konstrukcijom i limom kao krovnim pokrivačem. Pod je betonski, a podna obloga je od keramičkih pločica. U objektu postoje instalacije struje, vode i kanalizacije. Na osnovu podataka dobijenih na licu mesta i na osnovu viđenog objekat koji je upisan u list nepokretnosti je u potpunosti porušen i na njegovom mestu, u njegovim gabaritima, sagrađena je potpuno nova zgrada. Iz tog razloga objekat kao takav trebalo bi ga zadržati osim ako planom na tom mestu nije predviđena zgrada drugačijih gabarita.



Slika 43 – objekat br. 2 na kat. parceli 7335/4

Objekti broj 3 i 4 – poslovne zgrade za koje nije utvrđena delatnost

Objekti broj 3 i 4 na kp 7335/4 su uklonjeni.

Objekat broj 5 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Prema katastarskim podacima ovaj objekat se sa površinom od 255 m² nalazi na ovoj parceli, a jedan njegov deo (neutvrđena površina) je na parceli broj 7335/1, neposredno uz objekat broj 25. U ovom objektu obezbeđen mi je pristup samo pojedinim njegovim delovima. Zgrada je izgrađena u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom međuspratnom i krovnom konstrukcijom i valovitim salonitom kao krovnim pokrivačem. U zgradi postoje instalacije struje, vode i kanalizacije. Na licu mesta sam utvrdio da je objekat u dosta lošem stanju. Pojedini njegovi delovi su u skorije vreme renovirani ali u celini je dosta loš. Međuspratna konstrukcija je na pojedinim delovima ulegla i pitanje je kolika je njena upotrebljivost i trajnost. Da bi se utvrdilo njeno stanje potrebno je izvršiti obilnije istražne radove za koje nisam imao ovlašćenje i na taj način izvršiti tačnu dijagnostiku. Krov zgrade prokišnjava i krovna konstrukcija je dosta oštećena. Sanacija navedenih nedostataka, uvođenje nedostajećih instalacija i radovi na povećanju energetske efikasnosti zgrade iziskuju veoma velika ulaganja. Iz tog razloga moje mišljenje je da objekat treba ukloniti i na njegovom mestu, ukoliko se za to ukaže potreba, sagraditi novi.



Slika 44 – objekat br. 5 na kat. parceli 7335/4

Objekat broj 6 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je upisan kao nezavisna zgrada sa površinom od 642 m². U suštini ona predstavlja deo objekta broj 26 na kat. parceli broj 7335/1, opisanog na strani broj 22 ovog izveštaja. Objekat je zidan u kombinovanom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, betonskim stubovima, gredama i krovnom konstrukcijom. Centralnim delom krova dominira lanterna koja se proteže celom dužinom objekta. Podovi su delimično betonski, delimično obloženi keramičkim pločicama. U ovom objektu obezbeđen mi je pristup u većem delu zgrade, a jedna četvrtina je ostala nepregledana. U objektu postoje instalacije električne energije, tehničke vode i kanalizacije. U pregledanim delovima vidljivi su problemi sa izolacijom, kako hidro, tako i termo. Krov prokišnjava i preko lanterne i preko delova pod krovnom pokrivačem. Na pojedinim delovima, uz donje delove zidova, vidljivi su tragovi

vlage. S obzirom na konstrukciju objekta kod njega je mnogo ekonomičnije uložiti u radove na sanaciji prodora vlage, uvođenju instalacija i povećanju energetske efikasnosti nego izvršiti njegovo uklanjanje. Pored toga, potrebno je urediti pravno/katastarske podatke.



Slika 45 – objekt br. 6 na kat. parceli 7335/4

Objekti broj 7 i 8 – poslovne zgrade za koje nije utvrđena delatnost

Ni na kopiji plana preuzetog sa interneta ni na licu mesta nisam mogao da utvrdim gde su objekti označeni brojevima 7 i 8 sa uknjiženim površinama od 97 m² i 7 m² pa pretpostavljam da su oni uklonjeni.

Objekat broj 9 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Kao objekat broj 9 na kat. parceli broj 7335/4, u katastarskoj dokumentaciji, upisan je deo objekta broj 27 sa kat. parcele broj 7335/1. Karakteristike ovog objekta date su na strani 22 ovog nalaza. S obzirom da se radi o trulom limenom magacinu objekat treba ukloniti.



Slika 46 – objekat br. 9 na kat. parceli 7335/4

Objekat broj 10 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat upisan pod brojem 10 na kat. parceli broj 7335/4 predstavlja deo objekta broj 28 sa kat. parcele broj 7335/1. Karakteristike ovog objekta date su na strani 23 ovog nalaza. Objekat je u lošem stanju i treba ga ukloniti jer nema nikakve ekonomske opravdanosti u njega ulagati.



Slika 47 – objekat br. 10 na kat. parceli broj 7335/4

Objekat broj 11 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Objekat je, prema katastarskim podacima, izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata i upisan je sa površinom od 118 m². Upisan je kao zaseban objekat, a u suštini, on predstavlja aneks objekta broj 5. Pristup prostorijama u ovom objektu je kroz ulaz i stepenište u zgradi broj 5. Sagrađen je u klasičnom sistemu gradnje sa zidovima od opeke, drvenom međuspratnom i krovnom konstrukcijom i valovitim salonitom kao krovnim pokrivačem. U zgradi postoje instalacije struje koje su prenete iz razvodnog ormara zgrade broj 5. Na objektu su primećeni nedostaci u vidu prokišnjavanja krovnog pokrivača i nestabilnosti drvene međuspratne konstrukcije. Sanacija navedenih nedostataka, uvođenje nedostajećih instalacija i radovi na povećanju energetske efikasnosti zgrade iziskuju veoma velika ulaganja. Iz tog razloga moje mišljenje je da objekat treba ukloniti i na njegovom mestu, ukoliko se za to ukaže potreba, sagraditi novi.



Slika 48 – objekat br. 11 na kat. parceli broj 7335/4

Objekat broj 12 – poslovna zgrada za koju nije utvrđena delatnost

Ni na kopiji plana preuzetog sa interneta ni na licu mesta nisam mogao da utvrdim gde je objekat označen brojem 12 sa uknjiženom površinom od 99 m², pa pretpostavljam da je on uklonjen.

Objekti sa neutvrđenim parcelnim brojem

Prilikom pregleda kompleksa koji je predmet analize utvrdio sam da postoji jedan niz zgrada izgrađen tik uz objekat broj 1 sa katastarske parcele broj 7335/2. U nekim internet prezentacijama ovi objekti se nalaze na kat. parceli 7335/2 dok su na nekim prezentacijama oni na parceli 7336. U svakom slučaju, to je niz klasično zidanih objekata koji se nalaze u dosta lošem stanju i potrebno ih je ukloniti.



Slika 49 – niz objekata sa neutvrđenim parcelnim brojem

Zaključak

Katastarska parcela broj 7335 u KO Novi Sad II podeljena je na parcele kojima su dodeljeni podbrojevi 1, 2, 3 i 4. Na ovim parcelama izgrađeni su objekti koji su, prema katastarskoj dokumentaciji izgrađeni ili pre donošenja zakona o izgradnji objekata ili su izgrađeni bez odobrenja za gradnju. Stanja objekata su različita. Postoje objekti koji se nalaze u veoma lošem stanju i preti im urušavanje, postoje objekti čiji su se delovi već urušili, a postoje i objekti koji su u solidnom pa čak i veoma dobrom stanju. Neki od objekata koji su upisani u katastru više ne postoje na licu mesta.

Pojedini objekti nalaze se u lošem stanju zbog lošeg održavanja, odnosno neodržavanja, a pojedini su usled uticaja požara u lošem stanju. Pojedini delovi nekih objekata urušili su se ranije i potrebno je ukloniti samo preostale delove kako bi se izbeglo njihovo nekontrolisano rušenje.

Predlog za uklanjanje određenog broja objekata dat je iz razloga neekonomičnosti ulaganja u njih, odnosno dovođenja istih u stanje pune funkcionalnosti. Neki od objekata sagrađeni su uz korišćenje materijala (azbest i sl.) čija upotreba nije preporučljiva. Zamena ovih delova objekta iziskuje vrlo velike troškove, baš kao što su i troškovi zamene međuspratne ili krovne konstrukcije.

Generalno gledano, svi objekti imaju problem sa energetsom efikasnošću, a cela „Kineska četvrt“ sa infrastrukturom. U skorije vreme delimično je podignut kvalitet snabdevanja električnom energijom ali i dalje postoje objekti u kojima je ova instalacija veoma slaba, a samim tim i veoma nebezbedna.

Snabdevanje vodom obezbeđuje se na razne načine. Pojedini objekti povezani su na bunare kopane u sopstvenoj režiji, a tek po neki ima priključak na gradsku mrežu.

Kanalizaciona mreža takođe je veoma loše odrađena, a pri tome mislim i na fekalnu i na atmosfersku kanalizaciju. Svega par objekata ima sanitarni čvor, a fekalije se usmeravaju ili u septičke jame ili, u veoma malom broju slučajeva, u gradsku mrežu. Pri tome, ne može se sa sigurnošću reći da li su otpadne vode priključene na gradsku fekalnu ili atmosfersku kanalizaciju.

Grejanje objekata vrši se uglavnom pomoću električnih aparata. Neki objekti ili delovi objekata greju se na čvrsto gorivo, a pojedini objekti nemaju ni jednu vrstu grejanja.

Saobraćajnice unutar kompleksa nalaze se u veoma lošem stanju. Pune su rupa koje ugrožavaju kretanje i motornim vozilima, pešacima i biciklistima. Pored toga, one su u potpunosti neosvetljene tako da je kretanje u noćnim terminima veoma otežano.

U sledećim tabelama dat je spisak objekata i ocena stanja u kojem se nalaze.

Broj parcele	Broj objekta	Stanje u kojem se objekat nalazi	Napomena / Preporuka
7335/1	1	Objekat je većim delom u dosta lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	2	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	3	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	4	Objekat je u dobrom stanju.	Ocena je data vizuelnim pregledom spolja pošto nije omogućen ulaz u objekat.
	5	Objekat je u dobrom stanju.	
	6	Objekat je u relativno dobrom stanju.	Objekat je ekonomičnije ukloniti nego u njega ulagati.

7335/1	7	Objekat je u relativno dobrom stanju.	Objekat je ekonomičnije ukloniti nego u njega ulagati.
	8	Objekat je u relativno dobrom stanju.	Objekat je ekonomičnije ukloniti nego u njega ulagati.
	9	Objekat je u većem delu u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	10	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	11	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	12	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	13	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	14	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	15	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	16	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	17	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti. Hitno!!!
	18	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	19	Objekat je u relativno lošem stanju.	Objekat je ekonomičnije ukloniti nego u njega ulagati.
	20	Objekti su uglavnom u lošem stanju.	Objekat je upisan kao jedna zgrada, a u stvari je to grupa objekata sagrađenih jedan uz drugi. Deo njih moguće je zadržati, a veći deo bi trebalo ukloniti.
	21	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	22	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	23	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	24	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	25	Objekti su uglavnom u lošem stanju.	Objekat je upisan kao jedna zgrada, a u stvari je to grupa objekata sagrađenih jedan uz drugi. Deo njih moguće je zadržati, a veći deo bi trebalo ukloniti.
	26	Objekat je u dobrom stanju.	
	27	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	28	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	29	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
7335/2	1	Objekat je u relativno dobrom stanju.	U zavisnosti od plana buduće namene treba izvršiti analizu uklanjanja ili adaptacije.

7335/2	2	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	3	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	4	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat se delimično sam urušio, treba ukloniti preostale delove.
	5	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat se delimično urušio, treba ukloniti preostale delove.
	6	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.

7335/3	1	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	2	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.

7335/4	1	Objekat je u dobrom stanju.	Sudbina ovog objekta mora da prati sudbinu objekta br. 2 jer je u njegovoj funkciji.
	2	Objekat je u dobrom stanju.	
	3	Objekat je uklonjen.	
	4	Objekat je uklonjen.	
	5	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	6	Objekat je u dobrom stanju.	
	7	Objekat je uklonjen.	
	8	Objekat je uklonjen.	
	9	Objekat je u veoma lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	10	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.
	11	Objekat je u lošem stanju.	Objekat treba ukloniti.

Radeći ovaj nalaz utvrdio sam da u „Kineskoj četvrti“ postoji dosta objekata koji nemaju ispravno definisan katastarski status. Nalaze se na međama parcela i imaju nedefinisane položaje. S obzirom da to nije bio zadatak nalaza o ovome se neću dalje izjašnjavati ali je to bitna činjenica prilikom ishodovanja potrebnih saglasnosti i odobrenja ukoliko dođe do realizacije planova.

U Novom Sadu, decembar 2016.

Aleksandar Karadžić
dipl. građ. inž.