

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општине Србобан  
**ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН**  
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове  
и заштиту животне средине  
Број: 001954996 2026 08910 004 003 000 001  
Дана: \_\_\_\_ .јул. 2026. године  
21480 Србобран, Трг слободе бр. 2  
Тел: 012/730-020, Факс: 021/731-079

**ПРЕДМЕТ: Одлука о покретању поступка отуђења непокретности у Надаљу, катастарске парцеле број 1/9, 1/10, 1/15, 1/16 у К.О. Надаљ I**

Општина Србобран приступа покретању поступка за отуђење грађевинског земљишта из јавне свијине по тржишним условима у поступку прикупљања понуда и то:

1. катастарске парцеле број 1/9 у К.О. Надаљ I, површине 814 м<sup>2</sup> земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе,
2. катастарске парцеле број 1/10 у К.О. Надаљ I, површине 814 м<sup>2</sup> земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе,
3. катастарске парцеле 1/15 у К.О. Надаљ I, површине 814 м<sup>2</sup> земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе и
4. катастарске парцеле 1/16 у К.О. Надаљ I, површине 816 м<sup>2</sup>, земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе, све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

Тржишна вредност катастарске парцеле 1/9, 1/10, 1/15 у К.О. Надаљ I, од којих је свака појединачно површине 814 м<sup>2</sup> и катастарске парцеле 1/16 која је површине 816 м<sup>2</sup>, земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу, у улици Шумска, пашњак 1. класе, достављена од стране Министарства финансија, Пореске управе, Одсека за контролу издвојених активности малих локација Врбас број 240-464-08-00029/2026-0000 од 15.05.2026. године износи **785,73** динара по м<sup>2</sup>, што по средњем курсу динара НБС на дан процене износи **6,6933 евра/м<sup>2</sup>**.

У складу са чланом 13 Одлуке о грађевинском земљишту општине Србобран ("Сл. лист општине Србобран" број 19/2023 и 6/2024) поступци прибављања и располагања грађевинским земљиштем покрећу се на основу предлога Општинског већа општине Србобран.

Чланом 14. наведене Одлуке утврђено је да Одлука о покретању поступка за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсти, односно намени објекта који се на предметном земљишту може изградити, начину јавног оглашавања, врсти поступка отуђења, висину накнаде, односно почетни износ цене, висину лицензионог корака и износ депозита уколико се поступак спроводи у поступку јавног надметања, и друге информације од значаја за спровођење конкретног поступка.

Чланом 19 Одлуке о грађевинском земљишту општине Србобран ("Сл. лист општине Србобран" број 19/2023 и 6/2024) Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта у сарадњи са Комисијом, припрема и објављује Општинска управа Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије, на огласној табли и на званичном сајту општине Србобран.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи податке прописане важећим подзаконским актом, а нарочито:

1. податке о власнику земљишта које се отуђује;
2. ближе податке о начину отуђења;
3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);

4. степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;

5. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да плати законом прописане пореске обавезе, као и да са надлежним јавним предузећима односно имаоцима јавних овлашћења уговори услове и плати трошкове за прикључења новоизграђеног објекта на комуналну и другу инфраструктуру;

6. почетни износ цене;

7. критеријуми за избор најповољнијег понуђача;

8. висина лицитационог корака у поступку јавног надметања;

9. начин и рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;

10. рок за уплату уговорене цене и последице пропуштања;

11. рок привођења грађевинског земљишта намени;

12. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на депозитни рачун Општине, висину депозита и рок уплате истог, као и последице у случају одустанка, односно поништења решења;

13. рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања понуда;

14. начин, време и место за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку;

15. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;

16. назнаку да се у пријави, односно понуди обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;

17. време и место одржавања јавног надметања односно јавног отварања писмених понуда;

18. обавештење да подносиоци који доставе неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене.

Јавни оглас који се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије се објављује у скраћеном облику и упућује на оглас у целости који се налази на огласној табли и званичном сајту Општине.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљању понуда ради отуђења грађевинског земљишта не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Информацијом о локацији дати су услови градње на катастарским парцелама број **1/9** , **1/10**, **1/15,1/16** у К.О.Надаљ I, који се уносе и у текст огласа.

Чланом 29 став 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020) је утврђено да се непокретне ствари прибављају у јавну својину или отуђују из јавне својине полажећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено. Овако утврђена тржишна вредност важи две године.

У прилогу достављам предлог Одлуке о покретању поступка за отуђење катастарских парцела број **1/9** , **1/10**, **1/15** у К.О.Надаљ I, свака појединачно површине 814 м<sup>2</sup> и катастарске парцеле **1/16** површине 816м<sup>2</sup>, земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу, у улици Шумска, пашњак 1. класе, све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

**Обрадио:**

**Горан Рашовић**

**Упознат и сагласан**

**председник општине Србобран  
Радивој Дебељачки**

На основу члана 27. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др Закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број: 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-други закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Програма отуђења и давања у закуп на одређено време грађевинског земљишта у јавној својини у општини Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 3/2026), члана 13. и 14. Одлуке о грађевинском земљишту општине Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 19/2023 и 6/2024), члана 67. Статута општине Србобран („Сл.лист општине Србобран“ број 4/2019, 20/2019, 5/2022 и 12/2025), члана 2. и 38. Одлуке о Општинском већу ("Службени лист општине Србобран", број 10/2008 и 10/2017) и члана 66. став 1. Пословника Општинског већа општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број: 2/2009, 11/2017 и 26/2017), Општинско веће на \_\_\_\_\_ седници, одржаној дана \_\_\_\_\_ 2026. године, размотрило је нацрт Одлуке о покретању поступка за отуђење грађевинског земљишта у Надаљу, катастарских парцела број 1/9, 1/10, 1/15 и 1/16 у К.О.Надаљ I и поводом истог донело следећу

## **О Д Л У К У**

### **О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЗА ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У НАДАЉУ, КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 1/9, 1/10, 1/15 И 1/16 У К.О.НАДАЉ I**

#### **I ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА**

Општина Србобран приступа покретању поступка за отуђење градско грађевинског земљишта из јавне својине по тржишним условима у поступку прикупљања понуда и то **катастарских парцела** број:

1. 1/9 К.О. Надаљ I, површине 814м<sup>2</sup>, земљишта у грађевинском подручју, у Надаљу, улица Шумска, пашњак 1. класе
2. 1/10 Надаљ I, површине 814м<sup>2</sup>, земљишта у грађевинском подручју, у Надаљу, улица Шумска, пашњак 1. класе,
3. 1/15 у К.О. Надаљ I, површине 814 м<sup>2</sup> земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе и
4. 1/16 у К.О. Надаљ I, површине 816 м<sup>2</sup>, земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу у улици Шумска, пашњак 1. класе, све у јавној својини, власништво општине Србобран у 1/1 дела.

#### **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Извод из **ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН**  
("Службени лист општине Србобран", бр. 05/2013, 16/2019 и 24/2024)

##### **Правила грађења у зони становања**

У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону (урбанистички показатељи, међусобна удаљеност објеката и др.), као и услов да у случају накнадне деобе парцеле оба објекта имају могућност приступа јавном путу (директно или преко приватног пролаза).

Као други објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, објекти за смештај пољопривредних машина и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице, радио-базне станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима ( када се у процесу производње користе лака теретна возила) у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња фарми, производних и складишних објеката већих капацитета, осим за потребе пољопривредног газдинства, нити бављење делатношћу

која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 400 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), минимална површина је 400 m<sup>2</sup> (2x200 m<sup>2</sup>);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 660 m<sup>2</sup>;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 18,0 m, минимална површина 1000 m<sup>2</sup>;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости грађевинске парцеле рачуна у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену врсту објеката.

### **Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 0- 5,0 m. Изузетно, удаљеност главних објеката од регулационе линије може бити и већа, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

У случају градње на међи, деловима објекта не сме се нарушити ваздушни простор суседне парцеле.

Изградња пословних/производних објеката на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

### **Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%
- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%

- на парцелама нестамбене намене (које су намењене искључиво запољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

### **Дозвољена спратност објеката**

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и други) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност два породична стамбена објекта, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени обејекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0 m од заједничке границе парцеле. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна је писмена сагласност власника суседног стамбеног објекта.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Услови за изградњу помоћних и економских објеката, углавном, су већ наведени у претходним тачкама (намена, спратност, положај на парцели, међусобна удаљеност).

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа,

летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити издане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објекта који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

### **Заштита суседних објеката**

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.

Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености од граница грађевинске парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе - 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,0 m

Ако се објекти (главни и помоћни) постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m, изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле), где је минимална удаљеност 0 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

### **Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним земљиштем - уличним коридором. Водопроводна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски анализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, сајавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. Сагласност заприкључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја.

Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

Електронска комуникациона инфраструктура: Прикључење објекта на ЕК, КДС и интернет мрежу извести прикључним каблом са ЕК мреже, КДС и интернет мреже у улици.

### **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Фасаде објекта могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35°, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45°, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

## **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови**

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са важећим прописима о техничким стандардима приступачности.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле. Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

## **Геолошко и палеонтолошко наслеђе**

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Тржишна вредност катастарске парцеле број 1/9, 1/10, 1/15 К.О.Надаљ I, од којих свака појединачно површине 814м<sup>2</sup> и 1/16 површине 816м<sup>2</sup>, земљиште у грађевинском подручју, у Надаљу, улица Шумска, пашњак 1.класе, које су у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела, достављена од стране Министарства финансија, Пореске управе, Одсека за контролу издвојених активности малих локација Врбас број 240-464-08-00029/2026-0000 од 15.05.2026.године износи 785,73 динара по м<sup>2</sup>, што по средњем курсу динара НБС на дан процене износи 6,6933 евра/м<sup>2</sup>.

Наведена тржишна вредност је почетна вредност код поступка отуђења.

Депозит (гарантни износ) за учешће у поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања износи 50% од утврђене цене у еврима по метру квадратном, што износи 3,3467 евра /м<sup>2</sup>.

## **III Јавни оглас**

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта у сарадњи са Комисијом, припрема и објављује Општинска управа Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије, на огласној табли и на званичном сајту општине Србобран.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи податке прописане важећим подзаконским актом, а нарочито:

1. податке о власнику земљишта које се отуђује;
2. ближе податке о начину отуђења;



3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);

4. степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;

5. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да плати законом прописане пореске обавезе, као и да са надлежним јавним предузећима односно имаоцима јавних овлашћења уговори услове и плати трошкове за прикључења новоизграђеног објекта на комуналну и другу инфраструктуру;

6. почетни износ цене;

7. критеријуми за избор најповољнијег понуђача;

8. висина лицитационог корака у поступку јавног надметања;

9. начин и рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;

10. рок за уплату уговорене цене и последице пропуштања;

11. рок привођења грађевинског земљишта намени;

12. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на депозитни рачун Општине, висину депозита и рок уплате истог, као и последице у случају одустајка, односно поништења решења;

13. рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања понуда;

14. начин, време и место за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку;

15. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;

16. назнаку да се у пријави, односно понуди обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;

17. време и место одржавања јавног надметања односно јавног отварања писмених понуда;

18. обавештење да подносиоци који доставе неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене.

Јавни оглас који се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије се објављује у скраћеном облику и упућује на оглас у целости који се налази на огласној табли и званичном сајту Општине.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљању понуда ради отуђења грађевинског земљишта не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Ради учествовања у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на рачун општинске Србобран, с тим да висина депозита износи 50 % почетног износа цене у еврима по метру квадратном.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН  
Радивој Дебељачки