

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општине Србобан
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове
и заштиту животне средине
Број: 000076844 2024 08910 004 003 000 001
Дана: 29.11.2024. године
21480 Србобран, Трг слободе бр. 2
Тел: 012/730-020, Факс: 021/731-079

ПРЕДМЕТ: Одлука о покретању поступка отуђења непокретности у Србобрану, катастарске парцеле број 5860/7 у К.О. Србобран

Општина Србобран приступа покретању поступка за отуђење грађевинског земљишта из јавне свијине по тржишним условима у поступку прикупљања понуда и то катастарске парцеле број 5860/7 К.О. Србобран, површине 3518 м², градско грађевинско земљиште, у Србобрану, улица Железничка, њива 1. класе, која је у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

Тржишна вредност катастарске парцеле 5860/7 К.О. Србобран, површине 3518 м², градско грађевинско земљиште, у Србобрану, улица Железничка, њива 1. класе, достављена од стране Министарства финансија, Пореске управе, Одсека за контролу издвојених активности малих локација Врбас број 240-464-08-00081/2024-0000 од 30.09.2024. године износи 792,69 динара по м², односно за целу катастарску парцелу износи **2.788.683,42 динара**.

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 лиценцијационог 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 катастарској парцели број 5860/7 у К.О.Србобран, 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 катастарске парцеле број 5860/6 К.О.Србобран, површине 3350м², градско грађевинског земљишта, у Србобрану, улица Железничка, њива 1. класе, која је у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

ОБРАДИЛА:

Милана Медић

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 и 153/2020), 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 и 62/2023), Програма отуђења и давања у закуп на одређено време грађевинског земљишта у јавној својини у општини Србобран ("Службени лист општине Србобран", број 19/2019, 6/2021, 6/2022, 15/2022, 24/2022, 29/2023 и 6/2024), члана 13, 19 и 20 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 и 6/2022), 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 _____ 2024. године, размотрило је нацрт Одлуке о покретању поступка за отуђење грађевинског земљишта у Србобрану, катастарске парцеле број 5860/7 К.О. Србобран и поводом истог донело следећу:

О Д Л У К У

О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЗА ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СРБОБРАНУ, КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 5860/7 К.О. СРБОБРАН

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: **-катастарске парцеле** број 5860/7 К.О. Србобран, површине 3518м², градско грађевинско земљиште, у Србобрану, улица Железничка, њива 1. класе, која је у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

Катастарска парцела број 5860/7 К.О. Србобран има приступ јавној површини коју чини катастарска парцела број 5864/2 у дужини од око 57 m, у радној зони у Србобрану.

Према **ПЛАНУ ГЕНЕРАЛЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН** ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/2012, 04/19, 19/20, 10/22, 21/22 и 6/24) у одељку **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА** наводи се следеће:

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 °MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015)

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета. У склопу радне зоне, за садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, сугерише се израда урбанистичког пројекта, који ће прецизније дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи радних/привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне репере већих комплекса и када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс спратности П (приземље), а максимална висина не сме прећи 7,0 m и висину главног објекта.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Тржишна вредност катастарске парцеле број 5860/7 К.О.Србобран, површине 3518м²,градско грађевинско земљиште,у Србобрану,улица Железничка, њива 1.класе,која је 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 240-464-08-00081/2024-0000 од 30.09.2024.године износи 792,69 динара по м², односно за целу катастарску парцелу износи **2.788.683,42 динара.**

Наведена тржишна вредност је почетна вредност код поступка отуђења.

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 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.

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 не може бити мања од 20% почетног износа цене.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН
Радивој Дебељачки