

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бачка Паланка
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ
БАЧКА ПАЛАНКА
Комисија за грађевинско земљиште
Број: III-464-2/2019-7
Дана: 03. јула 2018. године
БАЧКА ПАЛАНКА

На основу Закључка Општинског већа Општине Бачка Паланка бр. III-464-37/2019 од 03. јула 2019. године и бр. III-464-38/2019 од 03. јула 2019. године, Комисија за грађевинско земљиште, објављује

О Г Л А С

о спровођењу поступка јавног надметања (лицитације)
за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине
Бачка Паланка и то:

1. кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново, њива 2. класе, површине 5 а 48 м², јавна својина Општине Бачка Паланка,
2. кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново, њива 2. класе, површине 5 а 45 м², јавна својина Општине Бачка Паланка,
3. кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево, остало вештачки створено непл., површине 31 а 62 м², јавна својина Општине Бачка Паланка и
4. кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево, остало вештачки створено непл., површине 7 а 63 м², јавна својина Општине Бачка Паланка.

1. Према **Плану генералне регулације насеља Младеново** („Службени лист Општине Бачка Паланка“ бр. 6/2011 и бр. 8/2013) кат. парц. бр. 687/1 и кат. парц. бр. 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново се налазе у оквиру грађевинског реона насеља Младеново, у блоку „28“ намењеном за стамбену зону мање густине Према Планској документацији кат. парц. бр. 687/1 и кат. парц. бр. 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново намењене су за стамбену зону мање густине, имају излаз на јавну површину и према Планској документацији треба извести недостајућу инфраструктуру и уредити јавну површину како би парцеле имале у свему према Плану излаз на јавну површину. Кат. парц. број 687/1 и 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново могу бити предмет Пројекта парцелације односно препарцелације и формирати једну катастарску парцелу. На грађевинској парцели индекс заузетости парцеле је максимално 40%. Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0m 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 3,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле.

- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).
- Основни габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле је 0,0m.

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

- Основни габарит вишепородичног објекта (без испада) може се дозволити у односу на границу суседне грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је минимално 2,5m, за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

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

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0m.

Спратност стамбеног објекта вишепородичног типа је од П+1 до максимално П+2+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 15,0m.

Спратност пословног објекта је максимално П+1 (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 9,0m.

Спратност производног објекта је максимално П (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Укупна висина објекта је максимално 6,0m.

Економски објекат (сточна стаја, магацин хране за сопствене потребе, и сл.) је максималне спратности П+1 а максималне висине до 7,0m. Економски објекат (пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и др.) је максималне спратности П+1, а максималне висине 9,0m.

Помоћни објекат (гаража, летња кухиња, остава) је максималне спратности П а максималне висине 4,0m. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Неизграђено грађевинско земљиште које се отуђује - **кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново** је неуређено, отуђује се у виђеном стању и све трошкове радова на опремању и промени намене предметне парцеле сноси будући купац.

Почетна цена за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта -**кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново** утврђена је према Процени тржишне вредности грађевинског земљишта бр. 205-464-08-11/2019 од дана 24. јуна 2019. године добијеној од Пореске управе – Филијале Бачка Паланка и износи **82.200,00 динара**.

Гарантни износ је утврђен у износу од 10% од почетне цене и за **кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново** износи **8.220,00 динара**.

Неизграђено грађевинско земљиште које се отуђује - **кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново** је неуређено, отуђује се у виђеном стању и све трошкове радова на опремању и промени намене предметне парцеле сноси будући купац.

Почетна цена за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта -**кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново** утврђена је према Процени тржишне вредности грађевинског земљишта бр. 205-464-08-11/2019 од дана 24. јуна 2019. године добијеној од Пореске управе – Филијале Бачка Паланка и износи **81.750,00 динара**.

Гарантни износ је утврђен у износу од 10% од почетне цене и за **кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново** износи **8.175,00 динара**.

2. Према **Плану генералне регулације насеља Челарево** („Службени лист општине Бачка Паланка“ бр. 15/2007 и бр. 29/2015) кат. парц. **бр. 1375/3 и кат. парц. бр. 2819/2, обе парцеле у К.О. Челарево** се налазе у оквиру грађевинског реона у блоку „20“ насеља Челарево намењеном за радну зону (постојећу и планирану), уређај за пречишћавање отпадних вода и заштитно зеленило. Кат. парц. бр. 1375/3 и кат. парц. бр. 2819/2, обе парцеле у К.О. Челарево имају излаз на јавну површину –Улицу Нова 5 и према Планској документацији намењене су за радну зону. Потребно је урадити пројекат парцелације односно препарцелације тако да све новоформиране парцеле имају излаз на јавну површину и буду грађевинске парцеле и да према Плану имају довољну површину и ширину фронта за градњу. Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из Плана, тј. на основу услова из Плана детаљне регулације, односно на основу услова из Урбанистичког пројекта ако је за планирану изградњу потребна израда Урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката. При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу. Услови за уређење и изградњу у постојећем кругу пиваре у блоку број „5“ дефинисани су Планом детаљне регулације комплекса пиваре "Carlsberg Srbija".

На површини основне претежне намене земљишта, радне зоне и комплекси, дозвољена је изградња компатибилних намена: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, бензинске станице, комунални објекти и површине (вашариште, кванташка и сточна пијаца) и теретни терминали.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони-производне и складишне делатности дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно- складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони-услужне делатности дозвољена је изградња: пословних и мањих складишних објеката као и изградња у комбинацији-пословно складишни објекат. Дозвољена је изградња помоћних и економских објекта, гаража за путничко возило, гаража за теретно возило, и сл.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта, односно једне стамбене јединице у оквиру пословног објекта.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености. Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0m² са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0m.

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 на 5,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0m, тј. већи од половине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 6,0m ако на грађевинској парцели је омогућен кружни ток саобраћаја.

Максималан дозвољен индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70 %.

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни: макс. П + 2 + Пк (приземље+две етаже+поткровље).
- производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П, евентуално П+1
- економски: П.

Изградња помоћног објекта-остава дозвољена је максималне спратности П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена је максималне спратности П+1.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0m, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном

јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. Породични стамбени објекат је максималне спратности П+1. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $h=2,2m$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално $0,2m$, а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од $0,9m$. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочни и задњи део оградe може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградe и зиданом оградом до висине максимално $1,8m$. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове радне обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине $3,5m$ са минималним унутрашњим радијусом кривине од $7,0m$. Пешачки прилаз је минималне ширине $1,5m$. У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је $3,5m$ са унутрашњим радијусом кривине $5,0m$, односно $7,0m$ за потребе противпожарних услова или $12,0m$ где то захтевају габарити меродавног возила (тешко - теретно возило),
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. $2,5m \times 5,0m$, за теретно возило минимално $3,5m \times 6,0m$, односно у зависности од величине теретног возила),
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње - тешко саобраћајно оптерећење,
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем стандардног модула за бицикле $1,9 \times 0,7(0,5)m$,
- пешачке стазе у комплексу радити као бетонске или применом елемената од бетона, минималне ширине од $1,5m$.

Неизграђено грађевинско земљиште које се отуђује - **кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево** је неуређено, отуђује се у виђеном стању и све трошкове радова на опремању и промени намене предметне парцеле сноси будући купац.

Почетна цена за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта – **кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево** утврђена је према Процени тржишне вредности грађевинског земљишта бр. 205-464-08-10/2019 од дана 24. јуна 2019. године добијеној од Пореске управе – Филијале Бачка Паланка и износи **1.059.270,00 динара**.

Гарантни износ је утврђен у износу од 10% од почетне цене и за **кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево** износи **105.927,00 динара**.

Неизграђено грађевинско земљиште које се отуђује-кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево је неуређено, отуђује се у виђеном стању и све трошкове радова на опремању и промени намене предметне парцеле сноси будући купац.

Почетна цена за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта – кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево утврђена је према Процени тржишне вредности грађевинског земљишта бр. 205-464-08-10/2019 од дана 24. јуна 2019. године добијеној од Пореске управе – Филијале Бачка Паланка и износи **255.605,00 динара**.

Гарантни износ је утврђен у износу од 10% од почетне цене и за за кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево износи **25.560,50 динара**.

Утврђене почетне цене представљају најниже цене отуђења кат. парц. бр. 687/1 и кат. парц. бр. 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново, односно кат. парц. бр. 1375/3 и кат. парц. бр. 2819/2, обе парцеле у К.О. Челарево.

Учесници јавног надметања (лицитације) у обавези су да уплате гарантни износ у висини од 10 % од почетне цене за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта, на рачун Општине Бачка Паланка бр. 840–742152843–59 са позивом на број 65–205, са назнаком «за учешће на лицитацији».

Износ уплаћеног гарантног износа се урачунава у цену предметне непокретности најповољнијем учеснику јавног надметања (лицитације), уколико остане при понуди и закључи уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта.

Неизграђено грађевинско земљиште - кат. парц. бр. 687/1 и кат. парц. бр. 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново, односно кат. парц. бр. 1375/3 и кат. парц. бр. 2819/2, обе парцеле у К.О. Челарево отуђују се у својину учесника јавног надметања који понуди највећу цену.

Уколико најповољнији учесник јавног надметања (лицитације) одустане од понуде учињене на јавном надметању (лицитацији) или својом кривицом не закључи уговор, губи право на враћање гарантног износа, те се у том случају најповољнијим учесником јавног надметања (лицитације) сматра правно или физичко лице које је понудило следећу највећу цену.

Учесницима јавног надметања (лицитације) чија понуда није прихваћена, односно који неизграђено грађевинско земљиште не добију у својину, вратиће се уплаћени гарантни износ у року од 7 (седам) дана од дана закључења поступка јавног надметања (лицитације).

Поступак јавног надметања (лицитације) спровешће се и у случају да пристигне најмање једна благовремена и потпуна пријава, односно да у поступку отуђења неизграђеног грађевинског земљишта – 687/1 и кат. парц. бр. 687/2, обе парцеле у К.О. Младеново, односно кат. парц. бр. 1375/3 и кат. парц. бр. 2819/2, обе парцеле у К.О. Челарево учествује један учесник лично или преко заступника, односно пуномоћника.

Право учешћа на јавном надметању (лицитацији) имају сва правна и физичка лица.

Пријаве за јавно надметање (лицитацију) се подnose у затвореним ковертама на адресу: Општина Бачка Паланка, Краља Петра I бр. 16, 21400 Бачка Паланка, са назнаком: «Комисији за грађевинско земљиште–отуђење неизграђеног грађевинског земљишта, кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново - НЕ ОТВАРАЈ“, «Комисији за грађевинско земљиште–отуђење неизграђеног грађевинског земљишта, кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново - НЕ ОТВАРАЈ“, «Комисији за грађевинско земљиште–отуђење неизграђеног грађевинског земљишта, кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево - НЕ ОТВАРАЈ“, и/или «Комисији за грађевинско земљиште–отуђење неизграђеног грађевинског земљишта, кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево - НЕ ОТВАРАЈ“ непосредно на писарници Општине.

Пријава мора да садржи:

-**за физичка лица:** име и презиме, пребивалиште, адресу, потпис и ЈМБГ подносиоца пријаве, лично име заступника, односно пуномоћника ако подносилац пријаве који је физичко лице не учествује лично у поступку, уредно овлашћење за заступање, уверење о измирењу свих обавеза по основу изворних прихода Општине, неизграђено грађевинско земљиште за које се подноси пријава, изјаву о прихватању услова из јавног огласа, износ понуђене цене (исти или већи од почетног износа утврђеног јавним огласом) и доказ о уплаћеном гарантном износу који је утврђен у висини од 10% од почетне цене, претходно уплаћен на текући рачун **бр. 840–742152843–59 са позивом на број 65–205, са назнаком „за учешће на лицитацији“.**

- **за правна лица и предузетнике:** назив, односно пословно име и седиште, потпис од стране овлашћеног лица и печат, извод или решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар, потврду о пореском идентификационом броју (ПИБ), уверење о измирењу свих обавеза по основу изворних прихода Општине, неизграђено грађевинско земљиште за које се подноси пријава, изјаву о прихватању услова из јавног огласа, износ понуђене цене (исти или већи од почетног износа утврђеног јавним огласом) и доказ о уплаћеном гарантном износу који је утврђен у висини од 10% од почетне цене, претходно уплаћен на текући рачун **бр. 840–742152843–59 са позивом на број 65–205, са назнаком „за учешће на лицитацији“.**

Неблаговремене и непотпуне пријаве неће се разматрати.

Оглас остаје отворен 30 дана од дана објављивања у дневном листу «Дневник», листу «Недељне новине» и на званичном сајту Општине Бачка Паланка, односно **у времену од 6. јула 2019. године закључно са 5. августом 2019. године до 15,00 часова.**

Отварање пријава и спровођење поступка јавног надметања (лицитације) обавиће се јавно у присуству чланова Комисије за грађевинско земљиште и заинтересованих учесника јавног надметања (лицитације) **дана 20. августа 2019. године (уторак)** у просторијама Општине Бачка Паланка

- за кат. парц. бр. 687/1 К.О. Младеново-са почетком у 15,00 часова,
- за кат. парц. бр. 687/2 К.О. Младеново–са почетком у 15,30 часова,
- за кат. парц. бр. 1375/3 К.О. Челарево–са почетком у 16,00 часова и

- за кат. парц. бр. 2819/2 К.О. Челарево—са почетком у 16,30 часова.

Лицитациони корак износи:

- **4.110,00 динара** на укупно утврђену почетну цену за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта - кат. парц. бр. **687/1 К.О. Младеново,**
- **4.087,50 динара** на укупно утврђену почетну цену за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта - кат. парц. бр. **687/2 К.О. Младеново,**
- **52.963,50 динара** на укупно утврђену почетну цену за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта - кат. парц. бр. **1375/3 К.О. Челарево и**
- **12.780,25 динара** на укупно утврђену почетну цену за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта - кат. парц. бр. **2819/2 К.О. Челарево.**

Све ближе информације могу се добити у Општини Бачка Паланка, у соби бр. 37 и бр. 38 или на тел. 021/210-1149, 021/210-1150 и 021/210-1152.

КОМИСИЈА