



ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ
ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА ЈП
Стара Пазова, Светосавска 11

Регистар привредних субјеката Б.Д.21300/2009
Матични број: 08757062, ПИБ: 100486282
Управа за трезор - централа Београд
Основни рачун број: 840-639641-59
Телефони: 022/310-402; 363-494; 363-110
Факс: 022/ 363- 610; E-mail: office@direkcija.com

На основу члана 96. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” број 72/09; 81/09, 64/10, 24/11, 12/12, 42/13 и 50/13), члана 8. и 9. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини СО Стара Пазова (“Службени лист општина Срема” број 40/09), Решења Председника општине Стара Пазова број 020-117 /2014-II од 25.јуна 2014. године

ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА ЈП
О Г Л А Ш А В А
Ј А В Н О Н А Д М Е Т А Њ Е
ЗА ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У
ЈУЖНОМ ДЕЛУ ЦЕНТРАЛНЕ РАДНЕ ЗОНЕ
У К.О. НОВА ПАЗОВА

1. ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА

Предмет отуђења је парцела која представља неизграђено грађевинско земљиште, уписана у лист непокретности број 746 у к.о. Нова Пазова, у својини општине Стара Пазова.

Предметна парцела налази се у обухвату Плана детаљне регулације јужног дела Централне радне зоне у к.о. Нова Пазова и дела саобраћајнице која повезује централну радну зону са просторном целином 11 Бановци („Службени лист општина Срема“ број 5/13).

Јужни део Централне радне зоне оивичен је са севера инфраструктурним коридором, са истока ауто путем Е-75 Београд-Суботица, са југа и са запада пољопривредним земљиштем новопазовачког атара.

Предмет отуђења је парцела како следи у табели.

Ред. број	Кат.парц. број	површина парцеле	Почетна цена	Депозит 10 % од почетне цене	Дозв.градња
1.	6037/18	1ха 00а 30m ²	8.024.000,00	802.400,00	да

2. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ
УСЛОВИ КОМУНАЛНО - ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

Предметна парцела представља грађевинску парцелу у адекватној ширини уличног фронта и површини парцеле те се за потребе власника може приступити изради урбанистичког пројекта за наменску изградњу.

Парцела је делимично комунално опремљена.

Општински пут Нова Пазова-Стари Бановци као и инфраструктурна мрежа се налазе на удаљености од 690 m од парцеле.

Планом је предвиђена изградња главне саобраћајнице – улица Главна, која треба да представља будућу паралелу државног пута IА реда која ће повезивати трасу општинског пута Нова Пазова – Стари Бановци са путем Нови Бановци – Батајница. Истовремено остварујући везу са инфраструктурним коридором као и везу централне радне зоне север са просторном целином 11 Бановци. На главну саобраћајницу прикључују се две саобраћајнице улица 2 и улица 3. У оквиру коридора саобраћајних површина није планирана изградња јавних простора за стационирани саобраћај тако да се паркирање мора решавати унутар парцела. У оквиру саобраћајница планира се изградња пешачко бицикличких стаза као и изградња комплетне инфраструктуре неопходне за будуће власнике комплекса у централном делу јужне радне зоне. Ширина

коридора главне саобраћајнице – улица Главна износи 30м, а планирана ширина коловоза 7м са једностраним нагибом коловоза и коловозном конструкцијом димензионисаном за тежак теретни саобраћај. Ширина коридора приступних саобраћајница улица 2 и улица 3 износи 22м са планираном ширином коловоза од 6м са једностраним нагибом коловоза и коловозном конструкцијом димензионисаном за тежак теретни саобраћај. Кретање пешака и бициклиста унутар радне зоне решиће се путем пешачко-бициклистичких стаза постављених уз регулацију а унутар саобраћајног коридора. У главној улици планира се изградња обостране пешачко бициклистичке стазе ширине 2,5м и 1,5м. У улици 2 и улици 3 планира се изградња једностранних пешачко бициклистичких стаза минималне ширине 1,5м.

Парцела има директан излаз на Главну улицу.

У коридору ове улице планира се изградња комплетне комуналне инфраструктуре (струја, водовод, атмосферска и фекална канализација, телефон, пешачко-бициклистичка стаза и саобраћајница), на коју ће се моћи прикључити будући корисници.

1. **саобраћајнице** – Све парцеле имају приступ са планиране Главне улице.
2. **водовод** – снабдевање водом вршиће се са централног изворишта из планираног градског водовода у Главној улици за санитарне потребе, а из сопствених изворишта за технолошке потребе као и за потребе противпожарне заштите, потребе заливања и прања фабричких комплекса, а према условима ЈКП “Водовод и канализација”. Противпожарну хидрантску мрежу могуће је прикључити на уличну водоводну мрежу само уз сагласност ЈКП “Водовод и канализација” Стара Пазова.
3. **канализација** – канализација отпадних и кишних вода вршиће се по сепарационом систему који је заснован на подручју Плана детаљне регулације. Примарни колектор у главној улици је изграђен. Планирани објекти биће прикључени према условима надлежног ЈКП “Водовод и канализација” на уличну канализацију отпадних вода. Одвођење кишних вода решити у сопственом комплексу до изградње кишне канализације је планирано у уличне отворене канале у зони уз саобраћајнице. Технолошке отпадне воде као и загађене атмосферске воде морају се пре испуштања пречишћавати у оквиру комплекса. *Пре пројектовања неопходно је прибавити водне услове у складу са чланом 115. Закона о водама («Сл.Гласник РС» бр.30/10)*
4. **електроенергетска мрежа** – према условима ЈП “Електродистрибуција”. Снабдевање будућих потрошача је из ТС 110/20 КВ Нова Пазова преко посебног примарног извода 20 КВ преко дистрибутивних МБТС 20/0.4 КВ.
5. **ТТ мрежа** – према условима “Телеком Србија” А.Д. а из правца коридора Р -106.
6. **гасификација** – према условима надлежног дистрибутивног предузећа. Сваки потрошач мора имати сопствену мерно-регулациону станицу на својој парцели која ће се у свему повезивати на систем према условима надлежног дистрибутера.

3. НАМЕНА И ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

Кат.парц.бр. 6037/18 налази се у зони радног комплекса – целина Б1.

Ова урбанистичка целина намењена је за складишне, дистрибутивне и логистичке центре, пословне просторе, робно транспортне центре, прехрамбену индустрију, индустрију електро и оптичких уређаја, трговину, пословање у ИТ сектору, пословање са зеленом иновативном технологијом, истраживачке центре и сл.

Дворишне грађевинске линије удаљене су од суседних парцела минимално 5 метара тј. минимално 40 метара од коридора ауто-пута Е75 Београд – Суботица (Европски пут класе А).

Висинска регулација у свим урбанистичким целинама је максимално 18 метара висина венца објеката.

Индекс заузетости у свим урбанистичким целинама износи 50% - максимална површина под објектима.

Главни улази на комплексе формирају се са належуће саобраћајнице – улице. Помоћне улазе на комплексе формирати у оквиру истог фронта, с тим да изузетак представљају угаони комплекси који могу имати улазе и излазе на две улице.

Паркирање возила сместити у оквиру комплекса по принципу 1 место/1000м² пословног простора. За госте је дозвољена изградња паркинг простора у оквиру слободног простора коридора належуће саобраћајнице. Обавезно осветлити паркинг адекватном расветом. Поставити паркинг у близини улаза у објекте како би се скратила путања за пешаке. Минимална површина паркинг места износи 2,5м x 5,00м. У оквиру паркиралишта на комплексу обавезно је да на сваких 20 места буде предвиђено једно место за паркирање возила лица са посебним потребама. За паркирање теретних возила минимална величина паркинг места износи 4,00м x 18,00м.

Минимална ширина приступне саобраћајнице је 6,00м док се препоручује пролазни паркинг са местима под углом од 45°. Паркинг просторе за бицикле формирати у близини главног улаза на комплекс или улаза у објекте, пожељно је да буду под надстрешницом.

Обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине парцеле.

Парцелу поставити управно на прилазне саобраћајнице са минималном ширином фронта од 50м.

Минимална величина парцеле за изградњу пословног, производног или складишног комплекса износи 0,5ха, док су оптималне величине будућих комплекса од 3 до 5ха.

Бочне међе будућих парцела потребно је поставити управно на регулацију уличног коридора.

4. ПОЧЕТНА ЦЕНА, НАЧИН И УСЛОВИ ПЛАЋАЊА

4.1. Почетна цена земљишта које је предмет овог јавног надметања дата је табеларно.

Излицирани износ-постигнута цена по завршеном Јавном надметању прерачунаће се у износ Евра по средњем курсу Народне банке на тај дан.

Стицалац је у обавези да излицирани износ исказан у Еврима исплати у целости у року од 30 дана од дана коначности решења о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта, донетог од стране Председника Општине Стара Пазова, у динарској противвредности Евра по средњем курсу Народне банке на дан уплате.

Уколико је износ динарске противвредности излицираног износа исказаног у Еврима на дан уплате мањи од излицираног износа у динарима стцалац уплаћује излицирани износ исказан у динарима.

4.2. У року од 30 дана по коначности решења о отуђењу грађевинског земљишта, обавезе и права стицаоца биће утврђени Уговором о отуђењу предметног земљишта, који ће стцалац – инвеститор закључити са Дирекцијом за изградњу општине Стара Пазова ЈП, по исплати у целини излицираног износа.

4.3. Накнада за уређивање грађевинског земљишта биће обрачуната у складу са важећом Одлуком СО Стара Пазова о мерилима за утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општина Срема“ бр.17/10 и 6/14), коју је стцалац – инвеститор обавезан да измири пре подношења Захтева за издавање грађевинске дозволе.

5. ОБАВЕЗЕ СТИЦАОЦА – ИНВЕСТИТОРА

5.1 Обавеза стицаоца је да се у поступку исходавања свих потребних Аката у свему придржава Плана детаљне регулације јужног дела Централне радне зоне у к.о. Нова Пазова и дела саобраћајнице која повезује централну радну зону са просторном целином 11 Бановци («Службени лист општина Срема» бр. 5/13).

5.2. Обавеза стицаоца - инвеститора је да у оквиру грађевинских парцела, о свом трошку, изведе све претходне радње на припремању и опремању земљишта, изradi Урбанистички пројекат, прибави локацијску дозволу, те изведе све радове на изградњи инфраструктурних мрежа и прикључака, саобраћајница, паркинга и уређење слободних површина унутар комплекса.

5.3. Обавеза стицаоца - инвеститора је да трошкове и услове опремања локације директно уговори и регулише међусобне односе са надлежним привредним субјектима и то за:

- електроенергетска мрежа – НН електро-мрежа и ТС на парцели стицаоца, према условима надлежног јавног предузећа "Електровојводина" – "Електродистрибуција" Рума,
- ТТ мрежа – према условима "Телеком Србија" А.Д,
- гасификација – према условима надлежног дистрибутивног привредног друштва за дистрибуцију природног гаса.

6. ОБАВЕЗА УПЛАТЕ ДЕПОЗИТА УЧЕСНИКА У ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ

Обавеза учесника у јавном надметању је да на рачун број 840-742153843-66, број модела 97, с позивом на број 72235, прималац – у корист нивоа општине, сврха – Приход од отуђења грађевинског земљишта, уплати депозит од 10% од почетног износа чији износ је дат табеларно.

7. ОПШТИ УСЛОВИ УЧЕШЋА У ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ

- јавно надметање одржаће се у просторијама Скупштине општине Стара Пазова, улица Светосавска број 11, сала 28/ I спрат дана 29.07.2014. године са почетком у 13.00 часова;

- **право учешћа у јавном надметању имају сва правна и физичка лица;**
- **Пријаве** за учешће у јавном надметању, са траженим доказима, учесници у јавном надметању подносе Дирекцији за изградњу општине Стара Пазова ЈП, најкасније са 28.07.2014. године до 15.00 часова, у којој дају изјаву да прихватају све услове из огласа;
- сваки учесник јавног надметања дужан је да уз пријаву приложи доказ о уплати депозита или да приложи гаранцију банке “без приговора” и наплативу “на први позив”, на износ депозита и са роком важности од 30 дана од дана њеног издавања;
- сваки учесник јавног надметања дужан је да уз пријаву приложи признаницу о плаћеној локалној административној такси у износу од 1.800,00 динара, по Тарифном броју 8. Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општина Срема“ број 40/08 и 43/09), на рачун број 840-742251843-73, позив на број 97 72-235 општинска административна такса - општина Стара Пазова;
- **пријава правног лица садржи:** назив и седиште, податке и упис у регистар надлежног органа (број, датум и назив органа), матични број фирме, порески идентификациони број (ПИБ), потпис овлашћеног лица и печат; (доказ о истом - Извод из АПР, не старији од шест месеци)
- **пријава физичког лица садржи:** име и презиме, адресу и матични број, а ако је то лице приватни предузетник и податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум и назив органа) и порески идентификациони број (ПИБ); (доказ о истом);
- ако пријава учесника не садржи све податке предвиђене огласом, или су подаци дати супротно објављеним условима, или није примљен доказ о уплати депозита, односно банкарска гаранција, комисија ће тражити од учесника да недостатке отклони пре почетка јавног надметања, учесник који не поступи по захтеву комисије губи право учешћа на јавном надметању;
- минимални износ повећања цене која се нуди за отуђење предметног земљишта НЕ МОЖЕ БИТИ МАЊИ ОД 1% од почетне цене за предметно земљиште;
- право да добије неизграђено грађевинско земљиште у својину има лице које понуди највећу цену за предметно земљиште;
- учесник који је понудио највећу цену потписује изјаву да је понудио највећи износ са знаком висине износа;
- решење о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта доноси Председник општине Стара Пазова, на основу Записника и Предлога комисије која је спровела јавно надметање;
- Акт о отуђењу земљишта јавним надметањем доставља се Дирекцији за изградњу општине Стара Пазова ЈП у року од 8 дана од дана доношења, ради даљег поступања Дирекције за изградњу општине Стара Пазова ЈП, у складу са чланом 21. и 22. Одлуке о грађевинском земљишту;
- **на основу решења о отуђењу земљишта јавним надметањем, стицалац је дужан да у року 30 дана од дана коначности, плати излицитирани цену на рачун јавних прихода број 840-742153843-66, број модела 97, с позивом на број 72235, прималац – у корист нивоа општине, сврха – Приход од отуђења грађевинског земљишта и након тога, закључи Уговор са Дирекцијом за изградњу општине Стара Пазова ЈП;**
- средства уплаћена на име депозита се признају стицаоцу као део измирене обавезе;
- ако лице коме је дато у отуђење земљиште, својом кривицом не закључи Уговор са Дирекцијом за изградњу општине Стара Пазова ЈП у остављеном року, Председник општине ће на предлог Дирекције за изградњу општине Стара Пазова ЈП донети акт о стављању ван снаге акта о отуђењу, те у том случају то лице нема право на повраћај депозита;
- учесницима јавног надметања који нису добили грађевинско земљиште у отуђење, а учествовали су у јавном надметању, биће враћен уложени депозит у року од 2 дана од дана јавног надметања;
- Дирекција за изградњу општине ЈП Стара Пазова обавештава све учеснике у поступку, писменим путем о закљученим уговорима, у року од 5 дана од дана протекла рока по коначности решења ;
- учесник јавног надметања, који сматра да му је у поступку јавног надметања повређено право, може да покрене управни спор против решења о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана достављања тог решења;
- лице коме се да у отуђење грађевинско земљиште, након овере потписа уговорних страна пред надлежним судом, дужно је да плати порез на пренос апсолутних права, у складу са Законом о порезу на имовину Републике Србије;
- пре издавања локацијске дозволе, сходно чл. 87. Закона о планирању и изградњи, стицалац -инвеститор плаћа накнаду за промену намене, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште;
- ближа обавештења у вези са огласом могу се добити у просторијама Дирекције за изградњу општине ЈП Стара Пазова, Светосавска бр.11. Тел. 022/310-402, 363-494 и 363-110.