

На основу члана 99. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/2019 и 37/2019-др. закон), члана 20. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", број 18/2016 и 118/2018), Решења Градоначелника Града Ниша број 4774/2019-01 од 05.12.2019. године, којим се приступа отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, јавним надметањем, **ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**, објављује

**О Г Л А С**  
**ЗА ОТУЂЕЊЕ НЕИЗГРАЂЕНОГ**  
**ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ**  
**ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ**

**Оглашава се отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша**, ради изградње објекта, у зони становања великих густина у градском подручју, на Булевару Немањића у Нишу, у складу са Првим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Службени лист Града Ниша", број 105/2015 и 26/2018) и то:

- катастарска парцела број 984/33, у површини од 3114 м<sup>2</sup> КО Ниш-Ћеле Кула.

**На основу Информације о локацији број 353-1/929-2019-06 од 18.10.2019. године, која је издата од стране Секретаријата за планирање и изградњу Градске управе Града Ниша, чији је саставни део Извештај Комисије за планове Града Ниша број 353-1374/2018-06 од 06.12.2018. године:**

**НАМЕНА:**

- доминантна намена - становање, пословање;
- допунска, могућа намена - комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, дечије установе, култура, забава, спорт и рекреација, социјалне установе;
- забрањена намена - производни објекти, складишта, радионице, перионице возила, бензинске и гасне станице.

**УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ утврђени су на основу Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Службени лист Града Ниша", број 105/2015 и 26/2018) и то:**

- највећа дозвољена спратност објеката: за парцеле  $\geq 600$  м<sup>2</sup> макс. спратност до П+6 (минимум П+4); за парцеле од 450-600 м<sup>2</sup> макс. спратност до П+4;

- индекс заузетости грађевинске парцеле: за парцеле  $\geq 600$  м<sup>2</sup> индекс заузетости до 70 %; за парцеле од 450-600 м<sup>2</sup> индекс заузетости до 60 %;

- услови за формирање грађевинске парцеле – величина грађевинске парцеле у интеракцији са осталим урбанистичким нормативима за ову намену може бити од 450-600 м<sup>2</sup> и 600 м<sup>2</sup> и више; најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0 м за слободностојећи објекат, 14,0 м за објекат у прекинутом низу и 12,0 м за објекат у непрекинутом низу.

#### **ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ:**

- на истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти становања и пословања-гараже, паркиралишта, дечија игралишта, спортски терени, надстрешнице;

- грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом;

- у оквиру грађевинске парцеле потребно је предвидети паркинг простор; број паркинг места – 1 паркинг место за сваки стан и 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора;

- за зелене површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину;

- индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: за парцеле  $\geq 600$  м<sup>2</sup> индекс изграђености до 4,2; за парцеле од 450-600 м<sup>2</sup> индекс изграђености до 3,2;

- за објекте у низу висину венца новог објекта ускладити са висином венца (једног) суседног објекта; уколико нису обезбеђени други услови противпожарне заштите, за парцеле  $\geq 600$  м<sup>2</sup> предвидети пасаж ширине и висине прилагођене против пожарним условима;

- максимална висина објекта:

за максималну спратност до П+6, макс. висина до 27 м; за максималну спратност до П+4, макс. висина до 20 м.

На основу Информације о локацији број 353-1/929-2019-06 од 18.10.2019. године, која је издата од стране Секретаријата за планирање и изградњу Градске управе Града Ниша, чији је саставни део Извештај Комисије за планове Града Ниша број 353-1374/2018-06 од 06.12.2018. године, утврђује се да је за предметну локацију потребно израдити урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

#### **КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ:**

Прибавилац је у обавези да предметно грађевинско земљиште комунално опреми недостајућим објектима комуналне инфраструктуре.

Парцела се отуђује у виђеном стању, уз обавезу учесника у поступку јавног надметања да се пре подношења пријаве по овом Огласу на лицу места упозна са фактичким стањем предметне катастарске парцеле и без права на подношење накнадног приговора о истом, након прибављања предметне парцеле, као и без обавезе Града Ниша да изведе било какве радове на опремању и уређењу земљишта.

Прибавилац предметне катастарске парцеле у обавези је да сноси евентуалне трошкове на измештању, обезбеђењу и заштити инсталација и објеката инфраструктуре (евидентираних и неевидентираних на копији плана водова).

## НАПОМЕНА:

-У складу са Информацијом Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију „НАИССУС“ Ниш, број 41658/2 од 29.11.2019. године о техничкој могућности за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу планираних објеката на катастарској парцели број 984/33 КО Ниш-Ђеле Кула, на локацији планиране изградње објеката, постоје технички услови за прикључење на водовод АС Ø150mm и канализацију за употребљене воде Ø300mm, северозападно од предметне парцеле 984/33, а преко парцеле 984/32 и 984/31, и за прикључење на канализацију за атмосферске воде АС Ø400mm североисточно од предметне парцеле.

У циљу смањења отицања атмосферских вода повећањем инфилтрације у подземље на самом месту настајања и за успоравање отицања атмосферских вода у складу са конкретним условима и расположивим могућностима приликом планирања предвидети: одвођење атмосферских вода са кровних површина у зеленило или риголе поред саобраћајница; код изградње паркинга, обарање ивичњака према зеленим површинама; код поплочавања слободних површина, поплочавање вршити пропусним плочама.

Уколико се хидрауличким прорачуном хидротехничких инсталација планираних објеката захтевају већи профили од постојећих, биће неопходна реконструкција мреже.

-На предметној локацији Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. „ЈУГОРОСГАЗ“ Београд нема изведену, као ни пројектовану гасоводну мрежу, тако да у овм тренутку не постоје техничке могућности прикључења планираних објеката на гасоводни систем.

-Могућност прикључења планираних објеката на оглашеној локацији огранак Електродистрибуција Ниш, одредиће на основу конкретног захтева са подацима о потребној снази за прикључење сваког објекта, о врсти прикључка и начину прикључења (монофазни или трофазни), намени потрошње електричне енергије, броју и врсти уређаја, бити дефинисани потребни технички услови за прикључење на ДСЕЕ.

-За прикључење на топоводну мрежу објекта на катастарској парцели број 984/33 КО Ниш-Ђеле Кула, инвеститор је дужан да поступи у свему према Условима о опремљености локације на к.п. бр. 984/33 КО Ниш – Ђеле Кула ради прикључења објекта на топоводну мрежу 02-6117/2 од 28.11.2019. године које је издало Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије „Градска топлана“ Ниш и то: на к.п. бр. 984/2 КО Ниш – Ђеле Кула која се граничи са к.п. бр. 984/33 КО Ниш – Ђеле Кула постоји инфраструктурни топовод у бетонском каналу пречника DN 350; на к.п. бр. 984/33 КО Ниш – Ђеле Кула налазе се топоводи у каналу пречника DN 125 и DN 80 који су ван функције. Приликом изградње планираног објекта Инвеститор може без икаквих услова од стране ЈКП Топлана да уклони бетонски канал и цевовод у њему (обавештење Топлане бр. 02-6617/2 од 27.11.2018. године); Прикључење објекта на топоводну мрежу је могуће извршити на инфраструктурни топовод DN 350 у шахти испред зграде у ул. Бранка Крсмановића бр. 20 у Нишу; За добијање неопходних услова и техничких података од ЈКП „Градска топлана“ Ниш за израду техничке документације, Инвеститор подноси Захтев за пројектовање и прикључење на топоводни систем.

Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије „Градска топлана“ Ниш, извршило је реконструкцију трасе топовода DN125, која је пролазила кроз катастарску парцелу број 984/33 КО Ниш-Ђеле Кула и изместило је на суседну јавну површину, али није извршено физичко уклањање бетонског канала и неактивног цевовода са предметне парцеле, те будући инвеститор, приликом извођења радова, може без икаквих услова од стране ЈКП „Градска топлана“ Ниш, да уклони

бетонски канал и цевовод у њему са катастарске парцеле број 984/33 КО Ниш-Ћеле Кула. Приликом отпочињања радова на предметној локацији потребно је да инвеститор пошаље обавештење ЈКП „Градска топлана“ Ниш о почетку радова.

#### **ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА:**

- да прибави локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу, у складу са важећим планским актом;
- да изради секундарну комуналну инфраструктуру ради обезбеђења прикључка;
- да изврши комплетно комунално опремање предметне локације у делу у коме иста није комунално опремљена и сноси све трошкове настале у поступку комуналног опремања, у свему према условима надлежних комуналних предузећа;
- да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
- да у случају потребе, а у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, финансира израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената;
- да уплати допринос за уређивање грађевинског земљишта у складу са законом.

#### **ПОЧЕТНИ ИЗНОС цене за отуђење грађевинског земљишта:**

-за катастарску парцелу број 984/33 КО Ниш-Ћеле Кула, у површини од 3114 м<sup>2</sup> износи 93.518.940,00 динара.

Почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта утврдио је секретаријат надлежан за послове утврђивања пореза на имовину, на основу члана 14. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", бр. 18/2016 и 118/2018).

Цена грађевинског земљишта плаћа се у целости (у року од 15 дана од дана достављања Решења о отуђењу грађевинског земљишта). Депозит уплаћен на депозитни рачун у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу се преноси на одговарајући рачун Града. Цена не обухвата изградњу недостајућих објеката комуналне инфраструктуре и прикључке на исте, те је потребно да их инвеститор изгради о свом трошку и прикључи се на постојећу комуналну инфраструктуру и електричне водове.

Прибавилац је дужан да закључи уговор о отуђењу грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта.

#### **РОК ПРИВОЂЕЊА ЗЕМЉИШТА ПЛАНИРАНОЈ НАМЕНИ:**

- 3 (три) године од дана увођења Прибавиоца у посед катастарске парцеле.
- Трошкови геодетске услуге-омеђавање катастарске парцеле, падају на терет Прибавиоца.

## ДОПРИНОС ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Прибавилац је у дужан да приликом уплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у целости или на рате, поступи у свему у складу са одредбама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист Града Ниша“, бр. 139/2017 и 126/2018), односно одлуке која буде важила у моменту закључивања уговора, пре прибављања грађевинске дозволе.

### ДЕПОЗИТ:

Учесник јавног надметања је у обавези да уз пријаву приложи доказ о уплати депозита у висини од 20% од почетног износа цене за парцелу за коју се пријављује да учествује на огласу за отуђење грађевинског земљишта, уплатом на депозитни рачун Града Ниша, број: 840-1105804-19 са позивом на број 87521, модел 97.

### Уплаћени депозит се не враћа:

- уколико учесник јавног надметања који је понудио највиши износ цене одустане пошто председник Комисије објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта;
- уколико прибавилац не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
- уколико прибавилац не закључи уговор о отуђењу грађевинског земљишта, као и уколико се уговор раскине кривицом прибавиоца.

### ОПШТИ УСЛОВИ, НАЧИН И РОК ПОДНОШЕЊА ПРИЈАВА

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању, сматраће се да је одустао од пријаве.

Јавно надметање ће се одржати уколико је пристигла бар једна потпуна и благовремена пријава и уколико подносилац пријаве приступи јавном надметању.

Право учешћа на јавном надметању имају сва правна и физичка лица и предузетници.

Све пристигле пријаве по овом Огласу морају садржати оверену изјаву физичког или овлашћеног лица у правном лицу, односно предузетника, да је преузео Пакет информација о локацији која је предмет отуђења по овом Огласу и да је упознат са садржином истог, који се са свом расположивом документацијом издатом за наведену локацију може преузети на првом спрату Градске управе града Ниша, у Секретеријату за имовинско-правне послове, канцеларија број 21, сваког радног дана, у периоду од 7.30 до 15.30 часова.

Учесник јавног надметања, може се ради упознавања са фактичким стањем у којем се парцела налази и обиласка локације, обратити службеном лицу Секретаријата за имовинско правне-послове на телефон 018/504-644 сваког радног дана од од 7.30 до 15.30 часова, од дана објављивања огласа, до дана 08.01.2020. године.

Пријаве за учешће на јавном надметању достављају се ГРАДСКОЈ УПРАВИ ГРАДА НИША, СЕКРЕТАРИЈАТУ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ, улица Николе Пашића 24, у затвореној коверти са назнаком на коверти **НЕ ОТВАРАЈ**, **"КОМИСИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ"**, као и са назнаком на коверти броја катастарске парцеле и катастарске општине за коју се пријава подноси и ко је

подносилац пријаве, у року од 30 дана од дана објављивања огласа. (Последњи дан за пријаву за учешће на јавном надметању и уплату депозита је **08.01.2020. године**).

**Пријава физичког лица за учешће на јавном надметању обавезно садржи:**

1. име и презиме;
2. ознаку земљишта за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
3. адресу, јединствен матични број грађана, фотокопију личне карте, односно фотокопију личне карте са очитаним подацима, уколико је иста са чипом;
4. оверену изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу);
5. доказ о уплаћеном депозиту;
6. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;
7. потпис подносиоца пријаве.

**Пријава правног лица за учешће на јавном надметању обавезно садржи:**

1. назив и седиште, матични број и потврда о пореском идентификационом броју;
2. ознаку земљишта за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
3. име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис, оверен печатом;
4. извод из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана;
5. оверену изјаву о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу);
6. доказ о уплаћеном депозиту;
7. број рачуна за враћање депозита.

**Пријава предузетника за учешће на јавном надметању обавезно садржи:**

1. пословно име и седиште, матични број и потврда о пореском идентификационом броју;
2. ознаку земљишта за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
3. извод из регистра привредних субјеката надлежног органа, не старији од 30 дана;
4. оверену изјаву о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу);
5. доказ о уплаћеном депозиту;
6. број рачуна за враћање депозита.

**Напомена: потребно је да исправе, које уз пријаву прилажу физичка лица, правна лица и предузетници, имају законом прописану форму и да буду приложене у оригиналу или овереној фотокопији, као и да свака пријава садржи потпис, односно печат – уколико се иста подноси од стране правног лица или предузетника.**

**У случају да подносиоца пријаве заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити специјално и оверено од стране Јавног бележника.**

Подносилац неблаговремене и непотпуне пријаве не може стећи статус учесника у јавном надметању.

Пријава је неблаговремена уколико није поднета у року означеном у овом огласу.

Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, као и коверта у којој је садржана пријава, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом огласу, односно ако пријава не садржи све податке предвиђене овим огласом.

Учесник јавног надметања који понуди највећу цену стиче статус прибавиоца предметног грађевинског земљишта и потписује изјаву са назнаком висине износа.

Учеснику јавног надметања коме се предметно земљиште отуђује, уплаћени депозит се урачунава у цену, док се осталим учесницима, по завршетку поступка јавног надметања, депозит враћа у номиналном износу и без права на камату, у року од 8 (осам) дана од дана одржане седнице Комисије.

Град Ниш неће сносити никакву одговорност, нити је у обавези да надокнади било какву штету, коју би учесник евентуално могао имати поводом учешћа у овом поступку.

Јавно надметање одржаће се дана **13.01.2020.** године, са почетком у 12 часова, у великој сали Скупштине града, на првом спрату Градске управе Града Ниша, ул. Николе Пашића бр. 24.

Сва ближа обавештења у вези предметног грађевинског земљишта и преузимање Пакета информација, могу се добити у **ГРАДСКОЈ УПРАВИ ГРАДА НИША, СЕКРЕТАРИЈАТУ ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**, ул. Николе Пашића бр. 24, у канцеларији бр. 21, сваког радног дана.

Овај Оглас објављује се и на сајту Града Ниша на адреси: [www.ni.rs](http://www.ni.rs).