

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 и 145/14), члана 20. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", бр. 18/16) и Решења Градоначелника града Ниша број: 602/2017-01 од 09.03.2017. године, **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 неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини Града Ниша,**

Ради изградње објекта пословно-производно трговинског комплекса, у складу са Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања –I фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012 и 136/2016) и то:

-катастарска парцела број: 8805/3 у површини од 50213м<sup>2</sup>, КО Нишка Бања;

**НАМЕНА :**

**За предметно грађевинско земљиште:**

- доминантна намена-пословање, производња, складиштење и трговина;
- допунска, могућа намена – пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервис, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти,
- забрањена намена- становање, јавне функције

**УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ утврђени су на основу Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања –I фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012 и 136/2016) и то:**

- највећа дозвољена спратност: П+3, могућа изградња подземних етажа;
- индекс заузетости грађевинске парцеле: производни комплекси до 60 %, пословно-трговински комплекси до 70%;
- удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта: међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4, 00 м

## **ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ:**

### **За предметно грађевинско земљиште:**

**-Постављање објеката-положај у односу на регулацију-**испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију,

**Постављање објекта-положај у односу на границе грађевинске парцеле-**објекат се поставља на минимум 3,50 м од граница грађевинске парцеле,

**Услови заштите суседних објеката-**у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и обезбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др),

**Услови за обнову и реконструкцију објеката-**Обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката,

**Архитектонско естетско обликовање објеката(материјали, фасаде, кровови)-** спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи, утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима,

**Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели-** на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња помоћних објеката који су у функцији главног, спратности до П+1, степена искоришћености (заузетости) до 60% и индекса (коефицијента) изграђености до 2,1 – рачунато на нивоу грађевинске парцеле;

**Постављање оградe** – грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом, висине до 2,20 метара- транспарентном са парапетом до 0,6м или пуном,

**Паркирање и гаражирање-** паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места-1 паркинг место на 200 м<sup>2</sup>, корисне површине простора; број гаража-према потреби, у комплексу

**Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање-** сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање,

**Услови:заштите животне средине, хигијенски, заштита од пожара, безбедносни-**мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област,

**Посебни услови за изградњу објеката-**планирати само делатности које неће угрожавати животну средину, у смислу буке, загађење ваздуха и земљишта, јер је у непосредном окружењу туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона,

**Зеленила и слободне површине-** за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса,

**Остало:**-помоћни објекти се могу поставити између регулационе и грађевинске линије, што ће бити дефинисано урбанистичким пројектом.

**-Највећа дозвољена висина објекта-** максимална висина објекта износи 18,0м.

У складу са Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – I фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012 и 136/2016) за простор на коме се

налази предметна катастарска парцела, обавезна је израда Урбанистичког пројекта, као урбанистичко-архитектонска разрада локације.

### **КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ-НАПОМЕНА:**

1. У складу са Обавештењем ЈКП „NAISSUS“ број 6049/2 од 24.02.2017. године о техничкој могућности за прикључак на водоводну и канализациону мрежу планираног објекта на кп.бр.8805/3 КО Нишка Бања, не постоје технички услови за прикључење објекта на водовод и канализацију. Према планској документацији Града Ниша (ПГР Нишка Бања I и II фаза) у ободним улицама комплекса, планирана изградња водовода и планирана изградња сепаратног система канализације. Постојећи водовод СС Fi 100 у улици Видоја Јовановића, предвиђен за реконструкцију. Након изградње планираног водовода и канализације, стећи ће се услови за прикључење.

2. Могућност прикључења, на оглашеној локацији Огранак ЕПС дистрибуција, одредиће на основу конкретног захтева са подацима о потребној снази за прикључење сваког објекта, зависно од врсте прикључка и начина прикључења, као и од намене, потрошње електричне енергије, броју и врсти уређаја.

3. ЈКП „Градска топлана“ Ниш на предметној локацији нема изведену топоводну мрежу.

4. Предузеће „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд у непосредној близини предметне локације има изграђен део дистрибутивног гасоводног система „ДГМ Никола Тесла“, изведен од полиетиленских цеви.

Капацитет дела изграђене дистрибутивне гасоводне мреже на предметној локацији је недовољан за обезбеђење потребних количина гаса индустријским потрошачима.

Уколико потенцијални инвеститор планира коришћење природног гаса као енергента, потребно је изградити нови прикључни гасовод адекватног капацитета до предметне локације.

Део гасовода који се налази на предметној локацији је део дистрибутивног гасоводног система који је власништво „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. и за који постоји употребна дозвола.

У заштитној зони гасовода – 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објекта, нити складиштење тешких терета.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператера дистрибутивног система.

Пре почетка извођења радова неопходно је поступи у свему према Условима Предузећа „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд број Н/И-56 од 27.02.2017. године.

5. У складу са обавештењем Телекома Србије број 7131-78248/2-2017 од 28.02.2017. године, на катастарској парцели број 8805/3 КО Нишка Бања, постоји могућност прикључења планираних објекта на телекомуникациону мрежу.

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

- 10 (десет) година од дана увођења у посед Прибавиоца предметне непокретности.

### **ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА:**

- да у року 10 (десет) година од дана увођења у посед од стране Отуђиоца, изгради пословно-производно трговински комплекс, тако да величина комплекса износи најмање 10.000.м2 и да у истом року у изграђеном пословно-производно трговинском комплексу запосли најмање 1000 радника на неодређено време са пуним радним временом, као и да изврши улагања у основна средства најмање 10.000.000,00 евра,

- да прибави документацију потребну за изградњу објекта у складу са важећим прописима,

- да о свом трошку обезбеди прикључке за комуналну инфраструктуру,

- 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 уређење грађевинског земљишта у складу са законом.

### **ОБАВЕЗЕ ОТУЂИОЦА:**

Отуђилац се обавезује да обезбеди комуналну инфраструктуру до ивица предметне катастарске парцеле.

Начин и рокови ће се ближе уредити Уговором о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша у зависности од потреба прибавиоца који у поступку јавног надметања буде одабран као најповољнији понуђач.

### **ПОЧЕТНИ ИЗНОС цене за отуђење предметне катастарске парцеле:**

- за катастарску парцелу број: 8805/3 у површини од 50213м<sup>2</sup>, КО Нишка Бања износи : 236.451.008,00 динара;

Почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта утврдио је Секретаријат за финансије на основу члана 14. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Ниша", бр. 18/2016).

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 трошкове обезбеђења прикључака на комуналну инфраструктуру од граница грађевинског земљишта до објекта/објеката, те је потребно да их инвеститор изгради о свом трошку и прикључи се на постојећу комуналну инфраструктуру и електричне водове на границама грађевинског земљишта.

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

## **ДОПРИНОС ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

Прибавилац је у обавези да уплати допринос за уређивање грађевинског земљишта, који му се утврди решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши надлежни орган и то најкасније до подношења пријаве радова уколико уплату доприноса врши у целости, односно, ако плаћа на рате, да уплати прву рату, достави средство обезбеђења плаћања, као и да у уговореним роковима, на дан доспелости, изврши плаћање свих доспелих рата, а према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист Града Ниша“, бр.10/2015), односно одлуци 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 10% од почетног износа за укупну површину парцеле за коју се пријављује да учествује на огласу за отуђење грађевинског земљишта, уплатом на депозитни рачун Градске управе града Ниша, Секретаријата за финансије број: 840-1105804-19 са позивом на број 87521, модел 97.

### **Уплаћени депозит се не враћа:**

- уколико учесник поступка 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.

Пријава за учешће у поступку јавног надметања може се поднети за једну или више катастарских парцела.

Све пристигле пријаве по овом Огласу морају садржати оверену изјаву физичког или овлашћеног лица у правном лицу, односно овлашћеног лица 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 10.04.2017.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 **НЕ ОТВАРАЈ**, "**КОМИСИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**", са видљивом назнаком броја катастарске парцеле и катастарске општине у којој се иста налази и на коју се пријава односи 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 10.04.2017.године).

**Пријава физичког лица за учешће на јавном надметању и 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 читаним подацима, уколико је иста са чипом;
4. оверену изјаву о прихватању свих услова из огласа;
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 ;
5. оверено пуномоћје којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица;
6. оверену изјаву о прихватању свих услова из јавног огласа;
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. 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. име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис, оверен печатом;
4. извод из регистра привредних субјеката надлежног органа;
5. оверено пуномоћје којим се представник предузетника овлашћује да учествује у надметању у име предузетника;

6. оверену изјаву о прихватању свих услова из јавног огласа;
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. број рачуна за враћање депозита.

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, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом огласу односно ако не садржи све податке предвиђене овим огласом.

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

Јавно надметање одржаће се дана 13.04.2017. године са почетком у 12 часова, у великој сали Скупштине града, на првом спрату Градске управе Града Ниша, ул. Николе Пашића бр. 24.

Обавештење о резултатима огласа доставиће се учесницима огласа и биће објављено на огласној табли органа и служби Града Ниша, у року од 8 дана од дана доношења акта о отуђењу предметног грађевинског земљишта.

Сва ближа обавештења у вези предметног грађевинског земљишта и ради преузимања 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.

Оглас о јавном надметању ће бити објављен у дневном листу „Политика“ у додатку некретнине, као и на сајту Града Ниша на адреси: [www.ni.rs](http://www.ni.rs).