

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 72/2009, 81/2009, 64/2010 – Одлука Уставног суда, 24/2011, 121/2012, 42/2013- Одлука Уставног суда, 50/2013-Одлука Уставног суда, 54/2013-Решење Уставног суда 98/2013- Одлука Уставног суда, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/21), члана 27. став 10. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 52/21), члана. 14. ст. 5. и члана 8.-34. Одлуке о располагању грађевинског земљишта у јавној својини ("Сл. лист града Крагујевца", број 34/18)

**Комисија за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објекта
(у даљем тексту: Комисија)**

сагласно Програму за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Крагујевца ради изградње објекта за 2021. годину број:463-36/21-V од 10.02.2021.године и Програму о допуни Програма за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини града Крагујевца ради изградње објекта за 2021. годину број:463-36/21-V од 12.02.2021. године, 16.03.2021.године, 01.04.2021.године, 07.05.2021.године и 25.06.2021. године, Решењу о покретању поступка отуђења јавним надметањем број 463-/21-V од .2021.године. и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-/21-V од .2021.године
расписује:

О Г Л А С

за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем

1.. Катастарске парцела:

Кп.бр.10472/18 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 01.08.00 ха,

- **Начин отуђења:** јавно надметање
- **Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу**
- **Почетна цена за кп. бр. 10472/18 КО Крагујевац 4 износи 12.000,00 дин/м²**
- **Износ депозита за парцеле под редним бројем 1. је 12.960.000,00 динара**

2.. Катастарске парцела

Кп.бр. 10472/19 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 01.07.99 ха

- **Начин отуђења:** јавно надметање
- **Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу**
- **Почетна цена за кп. бр. 10472/19 КО Крагујевац 4 износи 12.000,00 дин/м²**
- **Износ депозита за парцеле под редним бројем 2. је 12.958.800,00 динара**

3.. Катастарске парцела

Кп.бр. 10472/20 КО Крагујевац

Површина парцеле: 03.00.01 ха

- **Начин отуђења:** јавно надметање
- **Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу**
- **Почетна цена за кп. бр. 10472/20 КО Крагујевац 4 износи 12.000,00 дин/м²**
- **Износ депозита за парцеле под редним бројем 3. је 36.001.200,00 динара**

Предметне парцеле кп.бр. 10472/18, 10472/19 и 10472/20 све КО Крагујевац 4, налазе се у обухвату **"Измене и допуне Плана детаљне регулације ИНСТИТУТ ЗА СТРАНА ЖИТА-РАДНА ЗОНА ФЕНИКС"** («Сл. лист града Крагујевца», бр. 30/19) и према карти намене површина наведене парцеле **припадају Целини 2 и зони пословања.**

Предметне парцеле кп.бр. 10472/18, 10472/19 и 10472/20 све КО Крагујевац 4, представљају грађевинске парцеле.

За грађевинску парцелу/грађевински комплекс, примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Зона „привредног парка“

Имајући у виду непосредно окружење, може се закључити да је предметна локација компатибилна са различитим наменама у циљу максималне искоришћености предметне локације, иако је доминантна намена на парцели пословање. Уз то, показало се да развој модерних пословних објеката више и високе класе, прати даљи прилив инвестиција и развој пословања на локацији, као и други позитивни економски ефекти.

Све ово сугерише да је за предметну локацију пожељан концепт **"привредног парка"**, који обухвата технолошки најсавременију групу делатности. То је савремени облик организовања простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице привреде, пословања и примењене науке, кога развија и одржава јединствени управљач на комплексу. Садржи погодну мешавину привредних активности и изразито квалитетан еколошки и естетски амбијент. Ова намена подразумева дугорочни квалитетни развој, самоодрживост и примену савремених енергетски ефикасних и по животну средину повољних садржаја и технологија. Они су симбиоза савремених бизнис паркова нове генерације, универзитетских институција и привредних субјеката који се баве истраживањем и иновацијама. У њима се обједињавају истраживање, пословање и трговина које прате све компатибилне делатности.

У оквиру комплекса могуће је организовати и **стамбене зоне** у складу са савременим концептом јединственог места становања и рада. Овај концепт подразумева **оптимално избалансiranу мешавину намена: пословања, становања, комерцијалних садржаја, обавезних садржаја социјалне инфраструктуре**, а уз значајно учешће зелених и слободних површина, што за циљ има успостављање високо квалитетног урбаног амбијента.

Индекс заузетости парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану детаљну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етажe објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50 % површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m; За задњу и бочне

фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле; **Уколико је гређевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;** Могуће је подизање зелених фасада (вертикалних вртова)

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m; Могуће озелењавање кровова према условима и стандардима из ове области, **Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;**

ПОСЛОВАЊЕ

Намена објеката

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

- пословни и административни објекти;
- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- услуге и занатство;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, већи сервиси...);
- мањи производни комплекси;
- стамбено-пословне куле.

Све намене неопходно је ускладити са условима ограничења за Дата центар.

Компатибилна намена

На парцелама већим од 10 000,0 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене:

- објекти јавних намена;
- објекти спорта и рекреације.
- привредни паркови
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Све намене неопходно је ускладити са условима ограничења за Дата центар.

Принципи изградње Стамбено-пословних кула у оквиру Пословања 1

-хоризонтални габарит **куле** је максимум 1200 m², а у случају удвојених или више повезаних кула до 1500 m², не рачунајући анекс; да би се објекат сматрао кулом, однос страница хоризонталног габарита куле је максимално 1/1,5; у циљу постизања ефекта куле код које доминира вертикалност, минимални однос веће странице хоризонталног габарита и висине објекта је 1/2.

-за куле у окружењу типа "компактног блока", обавезна је изградња **анекса** који формира улични фронт, са одговарајућим наменама, а у типу "отвореног блока" то је могуће али не и обавезно; максимална површина анекса је троструко (изузетно петоструко) већа од габарита куле; максимална висина анекса високог објекта је 1/3 висине објекта, али не више од 15 m, као би се остварио успешан ефекат "постаментa" високог објекта; уколико објекат има анекс, на његовом крову фаворизовати формирање кровних башти, уз разматрање могућности њеног јавног коришћења.

-Могућа је већа спратност од максималне која је предвиђена за зону пословања, у случају изградње стамбено пословних кула које могу да буду у оквиру отворених блокова или као реперни објекат у оквиру блока ниже

спратности. **Размештај и висину ових објеката дефинисаће студија високих објеката (у**

складу са ГУП-ом).

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- **слободностојећи објекти** - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат** – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у низу** - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката претежне намене је: **5 000,0 m²**;

У случају, постојећих катастарских парцела, које је неопходно формирати као грађевинске са излазом на јавну саобраћајницу, могућа је и мања површина од планиране, а правила грађења преузимају се из претежне намене.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката компатибилне намене је: **10 000,0 m²**; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 20,0m;

Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је: 4m.

Положај објекта према регулационој линији

Положај објекта на парцели дефинисан је предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5. *План регулације, нивелације, грађевинских линија и подела земљишта на јавно и остало*).

Између регулационе и грађевинске линије могуће је постављати и градити специфичне пратеће објекте у функцији намене парцеле као што су: портирнице, рекламни јарболи, инфраструктурни објекти (прим. ТС, МРС...), конструктивне елементе надкривених паркинг простора, конструктивне елементе надстрешница отвореног типа за бензинске станице, као и постављање апарата за горива и пуњење електричних аутомобила и сл...

ПОСЛОВАЊЕ

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле је:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m-3,5 m; са прозорским парапетом вишим од 1,6 m

- 1,5 m ако је задовољен противпожарни услов;

-

Спратност објекта

Спратност се прилагођава делатности и технологији.

Уколико се дефинише намена пословања и администрације, угоститељски објекти, објекти трговине, услуге и занатство - мах спратност је **П+6**.

Код дефинисаних производних комплекса мах спратност анексног дела је П+4 а остали делови објеката у зависности од врсте делатности и технолошког процеса.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости у оквиру **ЦЕЛИНЕ 2** је:

- **мах 60%**
- технолошке и саобраћајне површине – 15% - 20%,
- **зеленило мин. 20%**

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, прикључак на кишну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада,

препоруча: телефонски прикључак, прикључак на гасовод; Паркирање решити у складу са важећом градском Одлуком.

Ограђивање

Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања;

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 0,9 m и/или транспарентном оградом до висине од 2,2 m рачунајући од коте терена;

Услови грађења у зони намењеној за изградњу ДАТА ЦЕНТРА

Локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу.

Забрањена је изградња објеката:

На удаљености од 400 m од локације Дата центра:

- хемијске индустрије,
- бензинских пумпи,
- истраживачких лабораторија,
- депонија,
- брана и насипа;

На удаљености од 800 m од локације Дата центра:

- железнице,
- аутопута,
- војних комплекса;

На удаљености од 1600 m од локације Дата центра:

- аеродрома,
- фабрике наменске/војне индустрије,
- фабрике муниције,
- нуклеарне електране.

Урбанистички пројекти се раде у складу са законском регулативом.

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу објеката уколико надлежни орган управе оцени да је то неопходно због сложености реализације (више објеката са инфраструктурном мрежом), сложених програма пословања и услуга, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења надлежног органа) и компатибилних намена.

Приликом израде урбанистичких пројеката, неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

Урбанистички пројекти раде се у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене.

У случају изградње стамбено-пословних кула, размештај и висину ових објеката дефинисаће **студија високих објеката (у складу са ГУП-ом)**, при чему је обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Предметне парцеле кп.бр. 10472/18, 10472/19 и 10472/20 све КО Крагујевац 4, налази се у обухвату подреона I 4.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Наведена цене за отуђење су почетне цене за давање понуда које су за катастарске парцеле под редним бројем 1-3 утврђене Решењем о покретању поступка отуђења јавним надметањем број 463-/21-V од .2021.године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 08.10.2021. године са почетком у 10 часова за парцелу под редним бројем 1., за парцелу под редним бројем 2., са почетком у 10 часова и 30 минута а за парцелу под редним бројем 3, са почетком у 11 часова у просторијама зграде Управе града Крагујевца, канцеларија 105, први спрат, Ул. Трг слободе број 3, 34000 Крагујевац.
3. Цена за отуђење, укључујући и гарантни износ – депозит, плаћа се једнократно, у складу са одредбама овог Огласа.
4. Плаћање трошкова солемнизације Уговора о отуђењу, обавеза су стицаоца.
5. Предност добијања парцеле има учесник у јавном надметању који понуди највећу цену.
6. Измештање подземних инсталација и опремање земљишта унутар парцеле које се отуђује, обавеза је стицаоца.
7. Сви понуђачи су дужни да, најкасније до 07.10.2021. године на рачун бр. 840-1231804-28, бр. модела 97, позив на бр.57-531-град Крагујевац-други посебни депозити, уплате гарантни износ који има правну природу депозита у износу од 10 % почетног износа цене за отуђење; сврха плаћања: накнада за отуђење грађевинског земљишта.

Лицитациони корак за:

- a. парцелу под редним бројем 1. не може бити мањи од 300,00 динара по m^2
 - парцелу под редним бројем 2. не може бити мањи од 300,00 динара по m^2
 - парцелу под редним бројем 2. не може бити мањи од 300,00 динара по m^2
8. Најповољнијем понуђачу се уплаћени гарантни износ - депозит урачунава у накнаду за парцелу, а осталим учесницима се враћа.
 9. Заинтересовани понуђачи имају право да изврше увид у Уговор по приступу пре одржавања јавног надметања, у просторијама зграде Управе града Крагујевца, Ул. Трг слободе број 3, 34000 Крагујевац, III спрат, канцеларија број 322-канцеларија Секретара, Градске управе за развој-Секретаријат за имовину.
 10. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Одлуком Градског већа.
 11. Понуђач који је учинио најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника Комисије одмах потпише Изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење, са знаком висине понуђеног износа цене за отуђење и Изјаву о томе да ли има или нема примедбе на ток јавног надметања.
 12. Комисија је дужна да Одлуку о избору најповољнијег понуђача достави учесницима надметања у року од 8 дана од дана одржаног јавног надметања. Учесник на јавном надметању који је ставио писану примедбу на ток и начин спровођења поступка има право жалбе Градском већу преко Комисије на Одлуку о избору најповољнијег понуђача у року од 8 дана од дана пријема исте. Одлука о избору најповољнијег понуђача постаје правноснажна или наредног дана од оног дана када се сви учесници јавног надметања

којима је Одлука достављена одрекну права на жалбу или истеком рока од 8 дана од дана достављања.

13. Разлику између уплаћеног гарантног износа – депозита и излицитираног износа цене за отуђење, стицалац који је изабран за најповољнијег понуђача дужан је да уплати после спроведеног поступка јавног надметања у року који је утврђен Решењем о отуђењу које доноси Градско веће Града Крагујевца.
14. После доношења Решења о отуђењу, стицалац је дужан да у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу закључи Уговор о отуђењу, јер у противном Градско веће Града Крагујевца на предлог надлежне управе, доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу а Град задржава гарантни износ уплаћеног депозита од 10% на име уговорне казне.
15. Уговор о отуђењу је Уговор по приступу и стицалац нема право приговора и измене услова из Уговора.
16. Заинтересована лица која желе да учествују на јавном надметању по овом огласу дужна су да поднесу пријаву за учешће на јавном надметању најкасније до 07.10.2021. године до 12 часова на шалтеру Градске управе или поштом закључно са 06.10.2021.године на адресу:град Крагујевац, Трг Слободе број 3. Комисији за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката, са назнаком „Јавни оглас-не отварати“.
17. Право учешћа на јавном надметању имају домаћа правна и физичка лица.
Пријава правног лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, назив и седиште правног лица, решење о упису у регистар надлежног органа, или Извод из АПР-а, или уверење надлежног органа код којих је подносилац захтева регистрован, ПИБ, МБ, потпис овлашћеног лица и печат, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита. Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа.
Пријава физичког лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, име и презиме, адресу, матични број, оверену фотокопију личне карте, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати. Ако је физичко лице приватни предузетник прилаже и Решење о упису у регистар надлежног органа, ПИБ и матични број радње из јединственог регистра радњи, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита.Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа.
18. Ако пријава учесника не садржи наведене податке и прилоге, учесник губи право учешћа у јавном надметању..
19. За парцеле наведене у огласу донет је плански акт на основу кога се издају локацијски услови и исти је код парцела и наведен. Уколико се приликом издавања локацијских услова, у поступку пред Градском управом надлежном за издавање локацијских услова, утврди да су за предметне парцеле потребне израде додатне урбанистичко – техничке документације (нпр. Урбанистички пројекат и сл.), трошкове израде урбанистичко – техничке документације сноси инвеститор.