

и

Одлуке Надзорног одбора Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, број 06-18/2025-8 од 25.12.2025. године, а у складу са чл. 17.ст. 3. ст.4. ст.5 и чл. 19. Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија“, бр. 6/2015 и 21/19)

Јавно предузеће за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија расписује и објављује

## ЈАВНИ ОГЛАС ЗА ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ РАДИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ИНЂИЈА

**1. Предмет отуђења:** Грађевинско неизграђено земљиште у јавној својини општине Инђија, и то парцела број 2366/27 површине 16897 м<sup>2</sup> уписане у лист непокретности број 10441 к.о. Инђија, а која се налази у границама грађевинског подручја насеља Инђија, у блоку бр. 11, намењеној за радне површине, у циљу изградње-привођења намени у складу са планском документацијом. Графички приказ парцеле је саставни део овог јавног огласа.

**2. Подаци из планске документације о грађевинском земљишту** и објектима који се на њему могу градити дефинисани су Информацијом о локацији изdatoј од стране Општинске управе општине Инђија - Одељења за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, под бројем 35-2-386/2025-IV-02 од 08.12.2025. године, и то:

2.1 Локација: Увидом у усвојени плански документ, **План генералне регулације насеља Инђија („Сл. лист општина Срема“ број 14/06 и 30/11 и "Сл. лист општине Инђија", бр. 18/19, 9/21 и 21/24)**, констатовано је да се предметна парцела број 2366/27 К.О. Инђија налази у границама грађевинског подручја насеља Инђија, у блоку бр. 11 који је намењен радним површинама и у деловима постојећем породичном становању, постојећем вишепородичном становању, заштитном зеленилу и постојећем саобраћајном терминалу (бензинска станица и теретни паркинг). За утврђивање правила уређења и грађења за простор блока број 11 у Инђији усвојен је **План детаљне регулације североисточне радне зоне у Инђији ("Сл. лист општине Инђија", бр. 30/19, 02/22 и 7/24)**.

2.2 Намена земљишта: Увидом у План детаљне регулације североисточне радне зоне у Инђији ("Сл. лист општине Инђија", бр. 30/19, 02/22 и 7/24) утврђено је да је катастарска парцела 2366/27 К.О. Инђија **намењена за радне површине**.

### 3. Правила грађења:

#### 3.1 Урбанистички показатељи

Намена: **радне површине**

**Највећи дозвољени индекс заузетости**

- На грађевинској парцели индекс заузетости (планирани објекти са манипулативним платоима и интерним саобраћајницама) је **максимално 70%**.
- У склопу грађевинске парцеле обезбедити **мин. 30% зелених површина**. Формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

**Највећа дозвољена спратност објеката**

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објеката је:

- о пословни: максимум П+2 (приземље + две етаже),
- о производни и складишни: максимум П+1 (приземље + једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења,
- о помоћни објекат: максимум П (приземље).

Код производних и складишних објеката дозвољен је вертикални габарит и већи од прописаног Планом, само ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења. Такође код репрезентативних пословних објеката, који у исто време својим архитектонским решењем представљају репер у простору, дозвољен је вертикални габарит и већи од прописаног Планом, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже (По), односно сутеренске етаже (Су) ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

#### 3.2 Услови за образовање грађевинске парцеле

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 индекса заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално **1000,0 м<sup>2</sup>**, а **ширина уличног фронта минимално 20,0м**. Максимална величина парцеле није ограничена.

### 3.3 Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија планираних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 м. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 м од регулационе линије. У постојећим радним комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима. Обзиром да технолошки процес у великој мери условљава организацију парцеле, тј. изградњу објеката решаваће се од случаја до случаја. Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0 м. (евентуално је дозвољена и мања удаљеност мин. 1,0 м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0 м, тј. већи од половине вишег објекта). Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубину комплекса.

### 3.4 Врста и намена објекта

- У оквиру радних површина могућа је изградња следећих садржаја: производни погони, трговинска делатност, сервисно-складишни терминали, садржаји логистичке подршке производње (шпедиција, услужно складиштење, сервиси, итд.), техничке службе одржавања и оправке средстава и опреме (прање, одржавање и оправка возила, друмске ваге и др.).
- У оквиру грађевинске парцеле 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.
- Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња и других објеката: портирница, чуварских и вагарских кућица, гаража, остава и магацина, силоса, надстрешница и објеката за машине и возила, колских вага, типских трансформаторских станица, МРС, производних енергетских објеката обновљивих извора енергије снаге испод 10 MVA (производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели), објеката за смештај електронске комуникационе опреме, котларница, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунара, ограда и сл.
- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета. То су делатности везане за производне погоне индустрије, мале привреде, односно делатности из области трговине на велико и мало, изложбено-продајни салони, логистички центри, складишта (за индустријску робу, за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацински простори и пратећи садржаји, сервисне, услужне делатности, као и остале делатности, које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.
- Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања у склопу пословног објекта.
- У овој зони забрањена је изградња економских објеката.
- Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко- технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

### 3.5 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног (производног, пословног или складишног) објекта, са наменом дозвољеном Планом, као и утврђеним правилима уређења и грађења.
- На парцелама намењеним за рад могу се градити и други објекти који су у функцији главног објекта.
- Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).
- Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.
- Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 м, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.
- Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.
- Радни комплекс је могуће оградити зиданом, металном, транспарентном, или комбинованом оградом до висине од 2,2 м. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м.
- Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.
- Пролази кроз ограду (капије) морају по броју и положају бити постављени тако да је обезбеђена адекватна проточност саобраћаја и да омогућавају радницима/посетиоцима истовремено брзо и несметано напуштање комплекса и улазак противпожарних или санитетских екипа у круг комплекса, као и у саме објекте.

#### 4. Подаци о степену комуналне опремљености:

Катастарска парцела број 2366/27 к.о. Инђија је према месним приликама насеља Инђија – Североисточне радне зоне, потпуно комунално опремљена и то:

- Саобраћајна инфраструктура: Парцела број 2366/27 к.о. Инђија остварује директан излаз на јавну саобраћајну површину приступом на индустријску саобраћајницу у Улици Пинц 1.
- Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта на електроенергетску мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија. Начин и услове прикључења на енергетску мрежу утврђује Електродистрибуција Рума.
- Водовод и канализација: Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија а услове прикључења на исте утврђује надлежно ЈКП Водовод и Канализација из Инђије.
- Гас: Прикључење објекта на гасоводну мрежу планира се у складу са месним приликама насеља Инђија а услове прикључења на исту утврђује надлежно ЈП Ингас из Инђије.

#### 5. Назив и адреса органа коме се подноси пријава за учешће на јавном надметању:

Поступак отуђења грађевинског земљишта спроводи Комисија за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини. Учесник у јавном надметању своје учешће пријављује Комисији, путем Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, Улица Душана Јерковића 10/3, Инђија, најкасније 3 дана пре почетка јавног надметања.

#### 6. Документација која се мора приложити приликом подношења пријаве:

Пријава за учешће на јавном надметању садржи:

- 1) **За физичка лица**: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања.
- 2) **За предузетнике и правна лица**: назив, односно пословно име, порески идентификациони број и седиште.
- 3) **Уз пријаву се доставља**: доказ о уплаћеном депозиту, уредно овлашћење за заступање, фотокопија личне карте за физичка лица и решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.
- 4) Учесник у јавном надметању у пријави даје изјаву да прихвата све услове из јавног огласа.

**7. Промена намене земљишта**: Накнаду за извршену промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште платиће лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину, пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште. Увидом у Просторни план општине Инђија који је Скупштина општине Инђије донела 1985. године ("Сл. лист општина Срема", бр. 15/85), утврђено је да се катастарска парцела **2366/27 К.О. Инђија** налазила у границама грађевинског подручја насеља које су одређене планском документацијом, односно да је парцела била у границама грађевинског подручја пре 15.7.1992. године. У складу са чланом 88. став 6. Закона о планирању и изградњи ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта. без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и друго.

**8. Допринос за уређивање грађевинског земљишта**: Плаћа лице коме се отуђује земљиште, а износ истог ће бити утврђен решењем о грађевинској дозволи, у складу са одлуком која регулише допринос за уређивање грађевинског земљишта.

**9. Почетни (најнижи) износ цене отуђења грађевинског земљишта**: Почетна цена за отуђење утврђена је у висини тржишне вредности 1м<sup>2</sup> грађевинског земљишта, на основу Записника о процени тржишне вредности непокретности, који је достављен од стране Министарства финансија РС, Пореске управе, Филијала Инђија, под бројем 212-464-08-00089/2025 од 26.11.2025. године, и износи **1.709,38 динара по м<sup>2</sup> земљишта**, односно **28.883.393,86 динара за укупну површину парцеле**.

**10. Депозит за учешће у поступку јавног надметања**: Депозит за учешће утврђује се у висини од 10% од почетног износа цене грађевинског земљишта које се отуђује, и износи **2.888.340,00 динара** и уплаћује се на текући рачун број **325-9500600044764-06** са позивом на број **2366-27**.

**11. Рок за повраћај депозита**: Учесницима у јавном надметању који не понуде најповољнију цену за отуђење грађевинског земљишта, депозит за учешће ће бити враћен најкасније у року 5 дана од дана спроведеног јавног надметања.

**12. Обавештење о губитку права на повраћај депозита**: Учесник који је понудио најповољнију цену, губи право на повраћај депозита, уколико не закључи Уговор о отуђењу, у року предвиђеном Одлуком о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија", бр. 6/2015), односно у року од 30 дана од дана доношења Одлуке Председника општине Инђија о отуђењу предметног земљишта.

**13. Обавештење о невраћању депозита**: Лицу које се пријавило за учешће на јавном надметању, а није приступило јавном надметању, неће се вратити депозит за учешће у јавном надметању.

**14. Обавештење до ког датума и до колико сати се могу подносити пријаве:** Пријаве за учешће на јавном надметању могу се подносити до **30.01.2026. године до 15:00 часова**.

**15. Рок и начин плаћања цене отуђења:** Лице коме се грађевинско земљиште отуђује дужно је да плати укупну цену у року од 15 дана од дана закључења Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у складу са одредбама Одлуке о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија („Службени лист општине Инђија”, бр. 6/2015 и 21/19).

**16. Рок за привођење земљишта намени:** Рок за привођење земљишта намени је 3 године од дана закључења Уговора о отуђењу.

**17. Обавештење о другим трошковима:** Лице које је прибавило у својину грађевинско земљиште сноси трошкове потврђивања (солемизације) уговора о отуђењу код јавног бележника, као и друге евентуалне трошкове проистекле из уговора.

**18. Средство јавног информисања у којем се објављује јавни оглас:** Овај јавни оглас се објављује у дневном листу „Дневник, на огласној табли Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, на огласној табли Општинске управе општине Инђија и на званичној интернет презентације општине Инђија и Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија.

**19. Место, време и датум одржавања јавног надметања:** Јавно надметање ће се одржати дана **02.02.2026. године(понедељак) у 10:00 часова** у просторијама Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, у Инђији (објекат „ТQ СIПY”). Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени кад јавном надметању приступи најмање један учесник, односно његов овлашћени заступник, и сматраће се успелим ако учесник понуди већу цену од почетног ( најнижег ) износа.

**20. Поступак јавног надметања и поступак закључења уговора о отуђењу земљишта** спровешће се у складу са Одлуком о грађевинском земљишту у јавној својини општине Инђија. Записник о спроведеном поступку, са документацијом, доставља се Председнику општине у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања, ради доношења одлуке о отуђењу. Уколико се утврде неправилности у спровођењу поступка јавног надметања Председник општине ће поништити одлуку о расписивању јавног огласа. Одлуку о отуђењу предметног земљишта доноси Председник општине Инђија, и иста се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања. Уговор о отуђењу предметног земљишта, закључује се између лица коме се отуђује земљиште и Председника општине, односно лица опуномоћеног од стране Председника општине, у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу. Уговор о отуђењу закључиће се по претходно прибављеном мишљењу Општинског правобранилаштва, којем органу се доставља документација која се односи на отуђење предметног земљишта (јавни оглас, извод из листа непокретности за предметну парцелу, информација о локацији, акт о процени тржишне вредности, записник са јавног надметања, одлуку о отуђењу, односно давању у закуп, нацрт уговора о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта, а по захтеву Општинског правобранилаштва и другу потребну документацију).

Уколико лице коме се грађевинско земљиште отуђује, у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу, не закључи Уговор о отуђењу, Председник општине, на предлог Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија, доноси одлуку којом ће поништити Одлуку о отуђењу предметног земљишта. Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину не изврши уговорену обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, уговор се једнострано раскида и Јавно предузеће за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија покрене поступак за поништај Одлуке о отуђењу. Учесник јавног надметања који сматра да је грађевинско земљиште отуђено, супротно одредбама Закона о планирању и изградњи, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од 8 дана од дана сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

**21. Додатне информације:** Сва ближа обавештења и информације у вези овог јавног огласа могу се добити у просторијама Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ Инђија Ј.П. Ул. Војводе Степе бр. 11, трећи спрат или на телефон бр. 022/215-00-15.

Председник Надзорног Одбора

Срђан Лемаић