

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи (« Службени гласник РС " број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013 –Одлука УС, 132 / 2014 , 145/ 2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019 и 9/2020) чл. 56. тачка 9. Статута Општине Рума («Службени лист општина Срема» бр. 6/2009 , 38/2012 , 28/2014 и 15/2019) члана 7. и 8. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта («Службени лист општина Срема» број 12 / 2010,39/2011, 16/2012,3/,2013, 20/2014, 28/2014 ,7/2015 , 2/2016 и 41/2016) Председник Општине Рума, донео је

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ О Г Л А С А

о отуђењу грађевинског
земљишта у јавној својини општине Рума ради изградње у Руми

Предмет Огласа је отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума ради изградње производних, складишних и пословних објекта и пратећих објеката уз пословање у складу са Планом детаљне регулације" Румска петља" у Руми("Сл. лист општина Срема " број 7/2010, 10/2010,24/2015 и 15/2019)

Предмет отуђења је грађевинско земљиште је :

- парцела 12156/15 Жировачке оранице, у површини од 01ха 98 ара 67 м2 ,грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, њива 1. класе , уписано у ЛН број 12113 к.о. Рума по почетној цени грађевинског земљишта од 13.906.900,00динара (1m2 = 700,00 динара).

Почетна цена је утврђена у складу са податком Министарства финансија Пореске управе Одсек за контролу издвојених активности Сремска Митровица број 234-464-08-00412/2020-0000 од 19.09.2020.године .

Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта("Сл. лист општина Срема " број 7/2015 и 24/2015)регулисани су случајеви, висина и начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта те ће допринос бити обрачунат будућем власнику и инвеститору у складу са одлуком.

Лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуто цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана закључења уговора о отуђењу.

Катастарска парцела која је предмет овог огласа налази у границама грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја Руме - у оквиру радне зоне Румска петља, блок бр.1, са основном наменом радна зона.

Правила и услови за уређење и изградњу:

- На парцели је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих објеката уз пословање као и објеката за потребе инфраструктуре.
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности.

- Није дозвољена изградња складишта отпада као постројења у којем се обавља делатност складиштења отпада и објеката за третман и одлагање/депоновање опасног отпада, као ни подземних резервоара (за гориво, течни нафтни гас и сл.), ради близине изворишта "Фишеров салаш".
- Индекс заузетости на парцели је 50%, а индекс изграђености 2,0.
- Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије, изузетно П+1 уколико технологија то захтева.
- За објекте управних, административних зграда и сл.намена максимална спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м.
- Спратност помоћних објеката је максимално П+0.
- Предња грађевинска линија утврђена је на растојању од 10,0м од регулације саобраћајнице С-1 са истока.
- Бочне, као и задња грађевинска линија, утврђују се на растојању од 5,0м од границе са суседом, тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10,0м.
- Објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама. Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундаирање.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих отвора) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- Кота пода приземља радних, односно пословних просторија може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Код производних и складишних објеката висина просторије мора бити у складу са наменом и технолошким процесом.
- Пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиб је максимално до 30°, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°.
- Приступ, односно повезивање на јавни пут - саобраћајницу, мора имати минималну ширину 6,0м за радне комплексе. Уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м. Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.
- Комплекс се ограђује "индустријском" (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине максимално 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

- При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.
- На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило).
- Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2,50 м, а дужина од 4,60м до 5,0м.
- У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња.
- У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0м x 2,5м.
- Све слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима. Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.
- Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.
- Минимална заступљеност озелењених површина (без паркинга) у оквиру пословног комплекса износи 25%.
- Изградња објеката не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.
- Инфраструктурно решење мора бити усаглашено са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.
- Индустријске отпадне воде морају бити претходно третиране до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем.
- Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде) у еколошки коридор, што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода.
- У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, према Закону о заштити животне средине
 - свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
 - начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies-VAT).
 - природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела.
 - непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

- За изградњу објеката производних, прерађивачких и складишних објеката у свим блоковима радне зоне, неопходно је од надлежног општинског органа, прибављање Решења о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.
- Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 5 дана пре почетка извођења земљаних радова, пријави Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Посебни услови које је неопходно прибавити у поступку прибављања Локацијских услова су сагласности и технички услови надлежних предузећа и то :

- ЈВП Воде Војводине Нови Сад;
 - Електродистрибуција Рума
 - ЈП Водовод Рума,
 - ЈП Гас-Рума из Руме,
 - АД Телеком Србија Срем. Митровица
 - Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
 - ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума
 - МУП Србије, Одељење за ванредне ситуације у Срем. Митровици, Одсек за превентивну заштиту Сремска Митровица
 - Решење о потреби израде Студије о процени утицаја објекта на животну средину од надлежног општинског органа.
- и друге по процени органа надлежног за издавање грађевинске дозволе.

Услови градње ће прецизно бити дефинисани приликом прибављања локацијске дозволе.

Општи услови за учешће на јавном надметању

Право учешћа имају физичка и правна лица.

Пријава за физичка лица садржи: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања.

Пријава за предузетнике и правна лица садржи: назив односно пословно име, порески идентификациони број и седиште.

Образац пријаве преузима се у Јавном предузећу.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу (20% почетне цене),
2. уредно овлашћење за заступање оверено код јавног бележника
3. фотокопија личне карте за физичка лица и
4. решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар

Пријава и за физичка и за правна лица садржи изјаву учесника о прихватању свих услова из Огласа.

Обавеза учесника је да на текући рачун Јавног комуналног предузећа број: 205-240186-46 Комерцијална банка уплати гарантни износ од 20% од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта за парцелу за коју подноси пријаву који износи 2.781.380,00 динара.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује Председник општине. Комисија спроводи поступак у складу са Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта и пре поступка упознаје све учеснике са правилима јавног надметања.

Јавно надметање ће се одржати дана 21.10. -2020. године у просторијама Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура" Рума, Улица Т. Јанковића III са почетком у 10,00 часова.

Јавном надметању је дужан да присуствује понуђач или лице које понуђач писмено овласти да учествује у поступку.

Предметно земљиште се отуђује лицу које понуди највећи износ.

Решење о отуђењу земљишта доноси председник Општине Рума.

Решење се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања и општинском правобраниоцу.

Лице коме се земљиште отуђује је дужно да у року од 30 дана од дана правноснажности решења о отуђењу земљишта закључи уговор са Општином Рума. Уплаћени гарантни износ сматра се делом измирења обавеза овог лица по основу цене за прибављено земљиште.

Лице које одустане од закључења уговора са Општином Рума (након јавног надметања а до закључења уговора одустане или не закључи уговор у прописаном року) губи право на повраћај гарантног износа.

Све трошкове (трошкови прикључења на инфраструктурну мрежу, пореза, промене намене земљишта и др.) сноси лице коме се земљиште отуђује.

Учесницима јавног надметања који нису добили земљиште биће враћен уплаћени гарантни износ најкасније у року од 5 дана од одржаног јавног надметања.

Јавно комунално предузеће је у обавези да све учеснике писменим путем обавести о закључењу уговора са лицем коме се земљиште отуђује и то у року од 5 дана.

Уколико лице коме се земљиште отуђује грађевинско земљиште не закључи уговор о отуђењу Председник општине на предлог Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура" Рума или другог надлежног предузећа односно органа општине ће поништити решење о отуђењу. Против решења о поништењу може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Непотпуне и неблаговремене пријаве неће се узети у разматрање.

Неблаговремена или неуредна понуда се одбацује.

Оглас о јавном надметању је отворен од 22.09. 2020.године до 20.10. 2020. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура "Рума Јавном предузећу најкасније до 20.10. 2020.године до 15:00 сати до када морају бити заведене у деловоднику предузећа.Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура "Рума

Овај Оглас објавиће се на огласној табли Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура "Рума , путем средстава јавног информисања као и на интернет страници општине Рума .

Графички прилог парцела је саставни део Огласа.



ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Слађан Манчић

Број: 464-59 /2020- I
Дана: 22.09. 2020.г.