

Број 709-7/2020Рума 12.11.2020.

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 и 37/2019) члана 56. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број: 6/2009 , 38/2012 , 28/2014 и 15/2019) и 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 , 37/2016 и 41/2016), председник Општине Рума, донео је

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ О ГЛАСА

о отуђењу грађевинско земљишта у јавној својини ради изградње у Руми

Предмет Огласа је отуђење путем јавног надметања грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума и то :

-катастарска парцела број 4353/3, Железничка, њива 1. класе , градско грађевинско земљиште , у површини од 67a 16m² , ЛН.брож 12110 к.о.Рума, са почетном ценом отуђења од **2.882.305,72 динара** (1m²= 429,17 дин .) у складу са Планом детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 ("Сл. лист општина Срема" број 5/19), блок број 4 са основном наменом пословање са становањем ;

На основу Одлуке о избору организације за процену тржишне вредности грађевинског земљишта број 06-60-5/2020-I од 21.09.2020.године коју је донело Општинско веће Општине Рума почетна тржишна вредност грађевинског земљишта и то к.п. бр. 4353/3 к.о. Рума утврђена је од стране овлашћеног лица, односно организације за вештачење за процену непокретности Друштва за пројектовање и вештачење Атеље Митровић доо Сремска Митровица за к.п. бр. 4353/3 к.о Рума тржишна вредност исте је утврђена у износу од 24.513,40 евра (3,65евра/1m²).На дан 10.11.2020. године вредност 1 евра по средњем курсу НБС износи 117,5813 динара, те је утврђено да почетна тржишна вредност к.п. бр. 4353/3 к.о. Рума износи 2.882.305,72 динара.

Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општина Срема " број 7/2015 и 24 /2015) регулисан је начин плаћања и висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта те је будући власник дужан да плати допринос за уређивање са важећом Одлуком Општине .

Лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнути цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана да дана овере уговора о отуђењу умањену за износ уплаћене кауције.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЛИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
4353 К.О. РУМА

Главни објекти: пословни објекти, пословно-стамбени, стамбено - пословни објекти, производни, складишни

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потребе власника, дозвољена изградња породичног стамбеног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

Изузетно, по изричitoј жељи власника, на парцели могућа изградња породичног стамбеног објекта и објеката пратећих уз становење, без објеката пословања.

На парцелама је могућа изградња комуналних објеката и објеката инфраструктуре, (трафостанице и др.).

Помоћни објекти: гараже, оставе, котларнице, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл. Делатности које су дозвољене у овој зони су производне, пословне и услужне делатности мањих и средњих капацитета, тзв. "мала привреда", уз обезбеђене услове заштите животне средине, као што су: делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, логистички центри и сл. 2

Није дозвољена изградња објеката намењених преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле пословања са становањем је минимално 1000m², најмања ширина уличног фронта је 20,0м.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а односно комплекса.

Предметна к.п. бр. 4353/3 К.О. Рума у овом облику представља грађевинску парцелу намењену пословањем са становањем, с тим да се иста може парцелисати на више грађевинских парцела уз поштовање напред описаних услова за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела (површина, улични фронт и обавезно директан приступ на јавни пут - улицу)

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију.

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничene грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0м у односу на регулацију, осим на постојећим изграђеним парцелама где се предња грађевиска линија поклапа са регулационом или може бити 3,0м удаљена од регулационе линије.

Растојање од граница суседних парцела је мин.1,0м од границе са западним, односно северним суседом, односно мин.3,0м од границе са источним, односно јужним суседом.

Растојање грађевинске линије за пословне (радне) објекте, од границе парцеле намењене породичном становању износи увек најмање 4,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Размак између објеката на суседним парцелама је мин.4,0м.

Пратећи (помоћни) објекти уз могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од главног и других објеката, не може бити мања од 20,0м и то само на нижој коти.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама пословања са становањем је макс. 60%, индекс изграђености макс. 2,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност пословних, пословно стамбених, стамбено пословних објеката је макс.

П+1+Пк са или без подрума или сутерена, производних и складишних П+0, изузетно и виша али не преко П+1, зависно од врсте производње и начина складиштења.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0. 3

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама пословања са становијем могућа је изградња и других објеката и то:

- породичног стамбеног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или склadiшни објекат.
- комуналних објеката и објеката инфраструктуре, (трафостанице и др.).
- помоћни објекти: гараже, оставе, котларнице, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.
- Изузетно, по изричitoј жељи власника, на парцели могућа изградња породичног стамбеног објекта и објеката пратећих уз становење, без објеката пословања.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Уколико се на грађевинској парцели гради стамбени објекат као други објекат уз објекте рада или пословања, може да садржи макс. две стамбене јединице.

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5м.

Трафостанице се могу постављати у оквиру пословних (радних) објеката или самостално на парцели, при чеми је минимална површина резервисана за трафостаницу 6,0m x 6,0m (не односи се на стубну трафостаницу која се поставља у траси надземне мреже), а њена удаљеност од најближег објекта у том случају је 3,0m. Трафостаница мора да има приступни пут мин.3,0m ширине.

Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

Колски/колско пешачки прилаз парцели је минималне ширине 3,50m за једносмерно кретање возила и 5,0m за двосмерно кретање возила. Самосталан пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m. Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 4,0m или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине мин. 3,5m, висине мин.4,0m. Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору по правилу: мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора и једно паркинг место на један стан, као и у складу са важећим прописима за одређену делатност. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипултивни простор.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели

Подземне гараже се не урачунају у индекс изграђености, односно заузетости. 4

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Уколико се објекти насллањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

У грађевинском реону и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015).

Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

Најмања светла висина пословних просторија је 3,0m,

Производни и складишни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија према прописима за одговарајућу намену, односно делатност. Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Кровне равни по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, са својењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију. 5

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Кота пода приземља пословних (радних) објекта може да буде од 0,20m до 1,0m рачунајући од коте изведеног или пројектованог насланајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Код објекта у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине мин. 3,5m, висине мин.4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 4,0m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 4,0m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,80m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалузине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0m на целој ширини објекта са висином изнад 3,0m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом-1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m
- конзолне рекламе -1,20m на висини изнад 3,0m

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону више од 1,2m и то на делу објекта више од 3,0m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне орјентације, односно 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне орјентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0m увучена у односу на регулацију и ако савлађују висину до 0,9m.

Степенице које савлађују висину изнад 0,90m, изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта. 6

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулационија линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, када се грађевинака и регулационија линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0m,

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом (са или без подзиде).

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле се могу ограђивати и живом, зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Висина ограде макс. 2,20m.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације и то:

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Реконструкција постојећих објекта дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објекта.
- Могућа адаптација објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљо-тресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објекта и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, 7

спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела намењених пословању са становањем, вршиће се у зависности од величине парцеле, као и целокупно планираних садржаја и организације објеката на парцели/комплексу. Поред појединачних засада високог растиња, све незастрте површине уредиће се као травнате површине (цветњаци и ниско декоративноростиње по жељи власника). Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Пожељно је према парцелама других намена (становање), формирати појас заштитног зеленила који подразумева високо растиње, жбунасте врсте

Процент озелењености парцела намењених пословању са становањем треба да буде најмање 30%.

Депоновање и евакуација отпада

Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

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

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу;
2. уредно овлашћење за заступање у складу са законом –оверено код јавног бележника ;
3. фотокопија личне карте за физичка лица ;
4. решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар и
5. доказ о уплаћеној накнади за подношење захтева

и издавање потврде из делатности ЈКП 300 динара тек. рачун 205-240186-46

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: 20500000024018646 Комерцијална банка уплати гарантни износ од 20% од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта и то :

-за катастарску парセルу 4353/3 депозит износи **576.461,14** динара

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине.

Јавно надметање ће се одржати дана 15.12. 2020. године у просторијама Јавног комуналног предузећа "Паркинг и инфраструктура" Рума Улица Главна 111 са почетком у 9 сати.

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 правобранериоцу.

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 прибављања земљишта. Лице које одустане од закључчења уговора са Општином Рума губи право на повраћај гарантног износа. Одустанком се сматра да лице коме се земљиште отуђује не закључи уговор са Општином Рума у предвиђеном року.

Све трошкове (трошкове овере уговора код јавног бележника, уписа у катастар непокретности, увођење у посед, трошкови прикључења на инфраструктурну мрежу 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 закључчењу 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 ЈКП "Паркинг и инфраструктура" Рума ће поништити решење о отуђењу Против решења о подношењу може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Непотпуне, неисправне и неблаговремене пријаве неће се узети у разматрање.

Оглас о јавном надметању је отворен од 13.11. 2020. године до 14.12. 2020. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се ЈКП "Паркинг и инфраструктура" Рума Главна 111 најкасније до 14.12. 2020. године искључиво до 15:00 сати на деловодник Јавног комуналног предузећа односно до тог момента морају бити запримљене и заведене у деловодник.

Овај Оглас објавиће се на огласној табли Јавног комуналног предузећа, путем представа јавног информисања као и на интернет страници општине Рума .
Општина задржава право да поништи оглас у целости или у делу .

Графички прилог парцела је саставни део Огласа.

Број: 464-70 /2020-I

Дана: 12. 11. 2020 .год.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

