

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 Г Л А С А

о отуђењу грађевинско земљишта у јавној својини ради изградње у Платичеву

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

-катастарска парцела 1157/6 земљиште у грађевинском подручју , Село , њива друге класе ,земљиште у грађевинском подручју , у површини од 13а 93м² , ЛН.број 1574 к.о. Платичево, са почетном ценом отуђења од **456.904,00 динара** (1м²= 328,00 дин.) у складу са Планом генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл. лист општина Срема" број 7/10 и 24/15) са наменом породично становање ;

Почетна цена отуђења парцела утврђена је на основу податка Министарства финансија Пореска управа одсек за контролу издвојених активности Сремска Митровица број 464-08-00077/2020 од 11.02.2020.године .

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 постигнуту цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана да дана овере уговора о отуђењу умањену за износ уплаћене кауције.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1157/6

а) стамбени објекат као главни са помоћним (пратећим) објектима у функцији главног објекта;

б) стамбено-пословни објекат као главни објекат са помоћним (пратећим) објектима становања и пословања;

На парцелама већих површина (преко 500,0м²) могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено/пословни или два стамбено/пословна);

УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛУ

Парцеле породичног становања - морају да имају мин параметре: мин ширина уличног фронта 12,0м, мин. површина парцеле П=360,0м² и излаз на јавни пут (улицу)....индекс заузетости 50%, индекс изграђености 1,0.

Парцеле породичног становања имају оптимално најпогодније параметре: димензије 15,0 x 50,0м, површина 750,0м² и на њима могу бити заступљене намене под *а* и *б*, индекс заузетости 30%, индекс изграђености 0,8. Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела, односно треба тежити овом димензијама.

ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објекта друге, непланиране намене.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена, супротних ближем окружењу.

Није могућа изградња објекта у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз на улицу, потребну површину и облик);

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

На регулациону линију се поставља објекат најистуренијим делом фасаде само уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију, односно, уколико је такав тренд градње у околини.

Обзиром на то да на суседним парцелама нема изграђених објеката, предња грађевинска линија треба да је повучена од регулационе линије макс. 6,0м.

Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије.

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање објекта макс. до 10,0м од регулационе линије уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих* и пољопривредних објеката.

У односу на бочне границе парцеле објекти се постављају:

- од ближег суседа - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
- од даљег суседа - мин 2,5м.

- Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира:

- ***чиста зона*** - уз уличну (регулациону) линију: становање са главним објектом на

парцели...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим*) објектима у функцији овог објекта,

- ***прљава зона*** - зона помоћних (пратећих), пољопривредних, производних објеката
- баште и воћњаци- преостали простор

Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објеката, а мин 3,0м.

Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (тзв. *прљави* и *чисти*) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави* део парцеле). Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: летња кухиња, оставе за алатке и сл, засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.

Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен.

Прљави помоћни (пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

индекс заузетости 30%... индекс изграђености макс.0,8 (важи за парцеле преко 750м²)

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред ***главних*** (стамбени, стамбено-пословних) на парцелама се зависно од њихове намене постављају и други објекти.

Ови објекти су у функцији (као допуна)***главних*** објеката. То су посебни (независни) објекти на парцели са једним или комбинованим садржајима.

Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (тзв. *прљави* и *чисти*) лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део.

Уз становање то су:

Чисти објекти: разне оставе, гаража за путничко возило, оставе за огрев, баштенски и други алат, летња кухиња, котобања, засебан санитарни чвор служи након обављених прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних послова и сл.

Могуће је да се лоцирају и у наставку главног објекта на парцели. Помоћни (пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели

или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени, 0,5м од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле.

Пролаз има ширину ш=4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз наткривен.

Прљави помоћни (пратећи) објекти су: објекти за држање стоке властитог домаћинства (уколико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м, а од суседних 10,0м.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Макс. спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2+тав.(са или без подрума)

Макс. спратност пратећих пословних објеката П+1. Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

Макс. спратност пратећих помоћних објеката је П+0 (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 уколико то технологија захтева.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину: 2,5м за чисто стамбене парцеле.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Паркирање за стамбене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели, сем за стамбене парцеле које садрже и пословање, где је могуће организовати паркирање на јавном простору, наспрам сопствене парцеле.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА И ОПРЕМАЊА ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ

Главни објекти морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и за чију ће се реализацију створити услови на основу ПГР-е и то обавезно на: водовод, фекалну канализацију (када се за то створе услови, а до тада одвод до властитих, прописно изведених септичких јама), на

електромрежу; док ће повезивање на ТТ и гасну мрежу бити опредељење појединачних инвеститора.

Прикључење ће се вршити на основу сагласности и услова прибављених од надлежних јавних предузећа, власника одговарајуће инфраструктуре.

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: 205000000024018646 Комерцијална банка уплати гарантни износ од 20% од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта и то :

-за катастарску парселу 1157/6 депозит износи 91.380,80 динара

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине.

Јавно надметање ће се одржати дана 18.03. 2020.године 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 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 прибављања земљишта. Лице које одустане од закључења 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 промене намене земљишта, 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 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 ЈКП "Паркинг и инфраструктура " Рума ће поништити решење о отуђењу Против решења о поноштењу 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 13.02. 2020.године до 16.03 2020 . године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се ЈКП "Паркинг и инфраструктура " Рума Главна 111 најкасније до 16.03. 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 средстава 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: 464-2 /2020-I

Дана: 13.2. 2020 .год.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ



Слађан Манчић