

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 и 28/2014) 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 Руми

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

-катастарска парцела број 6854/11 површине 07а 40м2 градско грађевинско земљиште њива 1. класе , уписано у ЛН. број 11988 као јавна својина Општине Рума почетна цена отуђења износи 518.000,00 динара(700,00 дин. по 1м2) а утврђена је на основу податка Министарства финансија Пореска управа Филијала Рума број 234-464-08-00893/2019-0000 од 21.08.2019.године и

- катастарска парцела број 6854/14 површине 11а 20м2 градско грађевинско земљиште њива 1. класе , уписано у ЛН. број 12113 к.о. Рума као јавна својина Општине Рума почетна цена отуђења износи 784.000,00 динара(700,00 дин. по 1м2) а утврђена је на основу податка Министарства финансија Пореска управа Филијала Рума број 234-464-08-00893/2019-0000 од 21.08.2019.године.

Предметне парцеле у складу са Урбанистичким мишљењем ЈУП План Рума од 21.06.2019.године чине јединствену парцелу те се и продају јединствено .

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.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛАМА:

К.п. бр. 6854/11 и 6854/14 К.О. Рума, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у блоку 3-14-1 у оквиру радне зоне Југ-1, са основном наменом радна зона.

К.п. бр. 6854/11, уписана у лист непокретности 11978 К.О. Рума, укупне површине 7а 40м², градско грађевинско земљиште у јавној својини Општине Рума

К.п. бр. 6854/14, уписана у лист непокретности 11978 К.О. Рума, укупне површине 11а 20м², градско грађевинско земљиште у јавној својини Општине Рума

Према Плану детаљне регулације "за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у Индустријској зони" у Руми к.п. бр. 6854/11 и 6854/14 К.О. Рума намењене су за радне (индустријске) површине.

Предметне к.п. бр. 6854/11 и 6854/14 К.О. Рума, заједно чине грађевинску парцелу.

Правила уређења и грађења:

- ☐ Парцеле-радни комплекси су парцеле пословања (производни комплекси) где су сви објекти производни и у функцији технолошког поступка који се одвија на парцели (главни производни, прерађивачки и сл. и помоћни објекти и отворени простори су у функцији главних објеката);
- ☐ Од намена су могуће оне које неће на било који начин угрожавати човекову околину, природне и створене вредности и могу бити: производња, прерада; *мала привреда*; услужне делатности (терцијерне); складишни простор материја које нису опасне и штетне по човека и његову околину; и оне које Проценом утицаја на животну средину (а која је саставни део Плана) нису директно забрањене за изградњу;
- ☐ Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели (приступи: улаз-излаз, контрола улаза, паркирање, саобраћајне и манипулативне површине, противпожарни путеви, сами архитектонски објект, и потребна инфраструктура и опрема: цистерне, шахтови, јаме и сл.);
- ☐ Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од конкретне намене, успостављене функционалне шеме и технолошког поступка а биће регулисано кроз израду УПР-а урбанистичко-архитектонског решења за сложеније намене, технологије и потребу изградње већег броја објеката на парцели.
- ☐ За једноставне намене са једним или малим бројем архитектонских објеката, једноставне технологије (нпр: стовариште грађевинског материјала – управна зграда и отворен простор са настрешницама;) није неопходна израда УПР-а архитектонско-урбанистичког решења.
- ☐ Предња грађевинска линија утврђена је на растојању од 6,0м од регулације планиране саобраћајнице, 3,0м од границе зоне заштите инд. колосека. Грађевинске линије у односу на бочне суседе постављају се на растојању од 5,0, а од границе са северозапада мин.3,0м.
- ☐ Уз ограде комплекса, односно границе са суседним комплексима обавезно успоставити заштитни зелени појас мин ширине 5,0м. На тај начин мин. удаљеност објеката на суседним комплексима ће бити 10,0м. У тај простор могуће је сместити интерне, противпожарне саобраћајнице и делове инфраструктуре на локацији;
- ☐ Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира: зона главних - производних објеката и зона економска - зона пратећих објеката у функцији производних;
- ☐ Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката зависиће од величине, облика парцеле, функционалне организације и технолошке повезаности објеката, а мора да задовољи (прописано) растојање објеката за зону рушења (случајно или намерно), као прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже зависно од намене објеката;
- ☐ Пратећи (помоћни) објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.

- ☐ Пратећи (помоћни) објекти се могу лоцирати из бочне суседе,попреко на парцели 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 тада наткривен.
- ☐ *Прљави* помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта. Простор за сепарацију чврстих честица, уља и масти пре упуштања употребљених или атмосферских вода у јавну канализацију мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.
- ☐ Могуће је овакве уређаје изградити и у оквиру габарита самих производних или пратећих (помоћних) објеката у саставу целокупног технолошког поступка. Ови објекти се димензионишу према врсти материјала који се издваја и према времену пражњења истих.
- ☐ Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле: 70% и 1,5 за парцеле услужних делатности површине до 3.000м², а 50% и 1,0 за радне комплексе површине од 10,0ха и веће (индекс заузатости и индекс изграђености зависи од конкретне намене и примењене технологије)
- ☐ Макс. спратност производних и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша јер у једној *архитектонској овојници* могуће је да се оформе и две до три етаже..нпр: хладњаче, подна складишта, вертикалне технологије и сл.); и П+Пк или П+1
- ☐ Макс П+2 за објекте чисто пословне, управних, административних зграда и сл.намена (са или без подрума или сутерена)
- ☐ Производни објекти морају бити пројектовани за конкретне намене,уз примену важећих стандарда, норматива,прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и времена настанка архитектонских објеката. Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости, појачаног штетног зрачења како у екстеријеру тако и ентеријеру.).
- ☐ Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности уколико је у такве објекте могуће да се смести планирана намена.
- ☐ 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 фундирање. Фундирање изводити у здрав терен уз примену заштитних фактора од утицаја подземних вода.
- ☐ Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 80 МКС скале.
- ☐ Такође ће се објекти применом техничких мера обезбеђивати на негативне утицаје доминантних ветрова, електрична пражњења, на противпожарну заштиту (кроз избор материјала, успостављање противпожарне спољне и унутарње мреже и друге видове заштите екстеријера и ентеријера).
- ☐ Формирање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту и према суседеду уколико су испоштоване назначене грађевинске линије према суседима померене 5,0м од истих (док за случај постављања објекта (или дела објекта) на границу према суседу (уз изричиту сагласност суседа!) могуће је отварање само отвора мањих димензија и са парапетима висине 1,8м.)
- ☐ Кров, пета фасада објекта, пројектује се и изводи у складу са функцијом објекта. Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.
- ☐ На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (*индустријских*) и *лежећих* отвора.
- ☐ Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала. На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, могућ је и раван кров и кров

са лантернама (косим и вертикалним) и сл.. Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште.

☐ Надзидак код поткровља је макс. висине 1,8м.

☐ Пратећи (помоћни) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала али увек уз задовољење функционалности према намени, статичности, и уз задовољење осталих техничких услова и естетских критеријума. Код ових објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Кровови двоводни покривени као и главни а кишне воде се такође одводе у властито двориште.

☐ Приступ,односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5м).Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.

☐ Комплекс се оглађује *индустријском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине макс 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.

☐ За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацељење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

☐ Сви објекти *главни* и *споредни* (помоћни, економски и др.) морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и за чију ће се реализацију створити услови и то обавезно на: водовод, фекалну канализацију и електромережу док ће прикључци на ТК и гасну мрежу, бити опредељење појединачних инвеститора.

☐ Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталцијама, обавезно : водовод, одвод фекалних и технолошких отпадних вода (са примарним третманом пре упуштања у јавну канализацију условљеног квалитета и Т0 воде зависно од врсте отпадних вода), електриком, док гас и ТТ су по жељи инвеститора.

☐ Објекти специфичних намена могу имати и допунске инсталације .

☐ Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације. Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова код: објеката архитектуре (утврђене технологије), саобраћаја и инфраструктуре .

☐ Посебни услови за изградњу објеката могући су да се јаве код специфичних намена, сложених, односно посебних објеката, објеката специфичне технологије. Односи се на производне објекте са *посебним* технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима.

☐ У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе: технолошки пројекат израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду такве документације; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину (израђиваће се процена утицаја на животну средину уколико се објекат налази на листи објеката за које се иста израђује према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за коју се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу које ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење;

☐ Такође, специфичним наменама ће се подразумевати објекти јавних бензинских пумпи за које ће се одредити локације након конкретних захтева, анализирања предложених локација са аспекта општих услова погодности локације за ту намену, након прибављених потребних сагласности на локације и процене утицаја на животну средину.

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

☐ Такође није могућа изградња објеката који представљају опасност по човекову околину.

☐ Према израђеној *Стратешкој процени утицаја ПДР* за блокове бр.3-14-1 и 3-14-3 (део индустријске зоне) у Руми * на животну средину з а б р а њ у ј е с е изградња следећих објеката:

- Према закону о заштити животне средине на територији Републике Србије забрањује се производња супстанци које оштећују озонски омотач*, - нуклеарних објеката и других објеката који служе за производњу енергије, - нуклеарног горива, радиоизотопа, озрачивања, ускладиштење радиоактивних отпадних материја за научно-истраживачке сврхе, као и постројења за прераду истрошеног нуклеарног горива.

□ Узимајући у обзир близину стамбених објеката, не препоручује се изградња следећих објеката: рафинерије за прераду сирове нафте, постројења за прераду сировог гвожђа и челика (капацитет преко 2,5 т/час), хемијска постројења за производњу, прераду и обраду експлозива, објеката за производњу целулозе и папира (капацитета преко 20т/дан), цементаре (капацитета преко 500т/дневно), постројења и уређаји за уклањање опасног отпада спаљивањем и хемијским поступцима,

□ У оквиру планираних активности и објеката не могу се складиштити опасне материје, уколико нису испуњени услови из Правилника о начину поступања са отпаcima који имају својства опасних материја (Сл.ГЛ.РС,бр.12/95), у сагласности са директивом 91/689 ЕЕЦ.

□ Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. За сваки конкретан поднет захтев за изградњу индустријских објеката спроводи се процедура, током које надлежни општински органи одлучују о могућности реализације пројекта, и о мерама заштите животне средине које је инвеститор у обавези да спроведе, како би негативан утицај пројекта на животну средину био елиминисан, тј. сведен на законски прописане границе.

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

-за катастарску парцелу 6854/11 депозит износи 103.600,00 динара .

- за катастарску парцелу 6854/14 депозит износи 156.800,00 динара .

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине.

Јавно надметање ће се одржати дана 01.10. .2019.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 28-08 .2019.године до 27-09 .2019. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се ЈКП "Паркинг и инфраструктура " Рума Главна 111 најкасније до 27-09 .2019. 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: 464-58/2019-I

Дана: 27.08.2019.год.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ



Слађан Манчић