

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 6064 површине 04 x 14a 77m² градско грађевинско земљиште њива 1. класе , уписано у ЛН. број 2978 као јавна својина Општине Рума почетна цена отуђења износи 29.033.900,00 динара(700,00 дин. по 1m²) а утврђена је на основу податка Министарства финансија Пореска управа Филијала Рума број 234-464-08-01044/2019 од 07.10.2019.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.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ:

К.п. бр. 6064 К.О. Рума, лоцирана је у границама грађевинског подручја Руме, на локацији Источна радна зона 2 и намењена је за изградњу објеката радне зоне у складу са Планом детаљне регулације „Источна радна зона 2“ у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр. 5/19).

- На грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.
- 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.
- Парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање) имају следеће параметре:

- минимална површина парцеле 1000м², изузетно постојећа површина парцеле, уколико задовољава услове организације радног комплекса;
- најмања ширина уличног фронта износи 20,0м, изузетно постојећа ширина али не мања од 15м;
- максимална величина парцеле није ограничена, односно величина парцеле може бити и цео простор између регулационих линија;
- целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама

- На парцелама радне зоне је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих објеката уз рад и пословање и објеката за потребе инфраструктуре.
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности.
- Није дозвољена изградња објеката за складиштење и третман опасног отпада.
- Могућа је и изградња саобраћајних терминала, логистички центри (добар положај зоне, близина државних путева).
- У оквиру комплекса могуће је формирати стамбени простор у оквиру неког од објеката (простор за боравак чувара).

Према намени дозвољена је изградња главних и помоћних објеката.

- Главни објекти могу бити пословни, производни и складишни, и изградња у комбинацијама (пословно-производни објекат, пословно - складишни, производно - складишни, пословно - производно-складишни).
- Помоћни, пратећи, комунални и инфраструктурни објекти у функцији главних објеката (портирнице, гараже, надстрешнице, магацини, складишта сировина или готових производа, алата и сл., разне оставе, сепартор уља и масти, трафостанице односно објекти за потребе инфраструктуре, оградe и сл.; ови објекти заједно са главним објектима на парцели представљају једну функционалну целину).

Према врсти објекти се граде у зависности од техничко-технолошког процеса производње (прераде) и прописаних услова заштите, као слободностојећи, у низу (на сопственој парцели) и др.

Ново становање није предвиђено., док се на парцели са затеченим становањем задржава иста намена, односно до решавања имовинско-правних односа и пренамене у радну зону.

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

- грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 20,0м (за све врсте објеката а у складу са условима ЈП Путеви Србије) у односу на регулациону линију јавног пута (саобраћајнице државног пута 1Б реда бр.21);
- грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 10,0м у односу на регулациону линију јавног пута (саобраћајнице државног пута 2А реда бр.120);
- грађевинска линија у односу на регулацију канала Јеленци поставља се на растојању од 10,0м;
- у односу на регулацију саобраћајница С-1, С-2 и С-3 грађевинска линија се поставља на растојање од 5м.
- у односу на границе суседних парцела грађевинска линија је на растојању од мин.3,5м од западне (северне) границе парцеле односно мин 1,0м од источне (јужне) границе парцеле (пожељно је да се ово растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте). Приликом лоцирања водити рачуна да се испоштују мин растојања објеката на суседним парцелама прописана овим Планом (међусобни размак између објеката на две суседне

парцеле мора бити већи од 4 м, односно од половине висине вишег објекта) као и противпожарни услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- индекс заузетости је $i=50\%$;
 - индекс изграђености $k=1,0$.
- У индекс заузетости не улазе саобраћајне површине.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- пословни објекти - $P+1+pk$ (са или без подрума и сутерена)
- производни објекти - $P+0$ (или технолошка висина)
- складишни објекти - $P+0$, изузетно $P+1$
- помоћни објекти - $P+0$

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност половине висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења, с тим да размак не може бити мањи од 4,0м. Могуће је градити и објекте један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- На истој грађевинској парцели а у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса могу се градити као други објекти уз главни објекат на парцели следећи објекти - пословни, производни и складишни објекти. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката.
- Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.
- На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни, пратећи, комунални, инфраструктурни објекти који су у функцији главног објекта (разне оставе, гараже, надстрешнице, приручни магацини, складишта сировина или готових производа, котларнице, бунари, цистерне за воду, водонепропусне септичке јаме - као прелазно решење до прикључења на канлизациону мрежу, трафостанице, ограде и сл.), а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни и други објекти на парцели и заједно са тим објектима на парцели чине једну функционалну целину.
- Положај ових објеката на парцели и њихова међусобна одстојања ће се детаљно утврдити идејним решењем грађевинског комплекса а све у складу са правилима и условима за одређивање положаја објекта на парцели датим у поглављу 5.3 овог Плана.
- Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да размак не може бити мањи од 4,0м; изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта (на сопственој парцели) 0,0м, тј само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.
- У зони између регулационе и грађевинске линије је могуће градити портирнице.

Услови заштите суседних објеката

- 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 наслањају, 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).

Архитектонски услови (производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти)

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- 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) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.
- Кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта 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.
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%.
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20м а зависиће и од намене објекта. (Код објеката општих намена - управне зграде - обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.)
- светла висина пословних просторија треба да је мин. 2,80 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом

- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- 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, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, 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°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Помоћни објекти

- помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-радни део и „прљави“ део парцеле);
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
- Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Услови за приступ парцели и 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 санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.
- Грађевинске парцеле се прикључују на јавни пут, односно на саобраћајницу С-1, док се планираним прикључком саобраћајница С-1 прикључује на Краљевачку улицу (државни пут).
- Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m.
- У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај.
- За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0m x 6,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби. Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (радних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока важности.
- Предња ограда производног комплекса 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 комплекса, али на простору властите парцеле.

- Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл гласник РС бр.22/15) број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности односно код производних, магацинских и индустријских објеката по принципу једно паркинг или гаражно место на 200м² корисног простора.
- Гараже се могу планирати као самостални објекти, подземно или надземно, или у објекту друге намене, у приземној или подземној етажи (подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености, односно заузетости).

Предметна парцела је у поступку парцелације у катастру непокретности где у коначном обрачуну може доћи до одступања у површини датај у овом огласу а тиме и корекцији цене отуђења и сваки учесник је упознат са овом чињеницом.

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 од 20% почетне цене отуђења;
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;
- 5.уплата 300,00 динара на име накнаде за услугу тек. рачун број 205000000024018646 прималац ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума .

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 6064 депозит износи 5.806.780,00 динара .
Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине.

Јавно надметање ће се одржати дана 13.11. 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 09.10. .2019. године до 12.11. .2019. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се ЈКП "Паркинг и инфраструктура " Рума Главна 111 најкасније до 12.11. .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: 464-68 /2019-I

Дана: 08.10. .2019. год.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ



Слађан Манчић