

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-др.закон, 9/2020 ,52/2021и 62/2023), 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, 37/2016,41/2016 и 6/2024), Председница Општине Рума на предлог Надзорног одбора Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума , донела је

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ

О Г Л А С А

о отуђењу грађевинско земљишта у јавној својини Општине Рума ради изградње у К.О. Рума

Предмет Огласа је отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума, у поступку јавног надметања, ради изградње производних, складишних и пословних објеката 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, и то :

- катастарска парцела број 12158/27, потес Жировачке оранице, њива 1. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја , у површини од 20043 м2, Лист непокретности број 12113 К.О.Рума, са почетном ценом отуђења од 42.090.300,00 динара (2.100,00 динара /1м2).

На основу Одлуке о избору организације за процену тржишне вредности грађевинског земљишта број 06-80-14/2023-II од 14.07.2023.године коју је донело Општинско веће Општине Рума почетна тржишна вредност грађевинског земљишта и то катастарска парцела број 12158/27 у К.О. Рума утврђена је од стране овлашћеног лица, односно у складу са податком Министарства финансија-Пореска управа-Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица број 234-464-08-00259/2024-0000 од 12.06.2024. године.

Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општина Срема" број 7/2015,24/2015 и 18/2022) 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 прибави грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуто цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана овере уговора о отуђењу умањену за износ уплаћеног депозита.

Планом детаљне регулације „Румска петља“ у Руми („Сл.лист општина Срема“ број 7/2010,10/2010, 24/2015,15/2019) прописане су врсте и намене објеката који се могу градити на катастарској парцели број 12158/27 К.О. Рума.

Правила и услови за уређење и изградњу:

- На парцели је могућа изградња производних, складишних, 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 макс. 50%, а индекс изграђености 2,0 (односи се само на грађевинске објекте).
- 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 и задња грађевинска линија утврђују се на растојању од 5,0м од границе суседне парцеле, тако да се обезбеђује размак од најмање 10м између објеката на суседним парцелама/комплексима.
- 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 финансирање.
- 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, остварује се на изведени коловоз саобраћајнице С-1 са истока.

- Колски приступ 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 ограда "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 30-50%.

- 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-BAT).

- 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.

- Процена квалитета подземних вода мора се вршити преко пијезометара које треба урадити на локацији фабрике "HealthCare Europe" доо Рума, као и на локацијама других привредних субјеката из домена делатности које могу имати утицај на стање животне средине. Положај пијезометара треба утврдити овлашћено предузеће које се бави пословима хидрогеологије. Такође, подаци о испитивању квалитета подземних вода, израђени од стране акредитоване лабораторије, треба да буду редовно достављани од стране привредних субјеката, надлежним инспекцијским службама (санитарна, еколошка) и надлежној служби Општинске управе Општине Рума.
- 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.
- за све делатности које у својој нарави садрже стварну или потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних и прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и слично, обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину, у складу са законом.

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

- Мишљење ЈВП „Воде Војводине” Нови Сад у поступку прибављања водних услова;
- технички услови „Електродистрибуције” Рума
- технички услови ЈП „Водовод” Рума,
- технички услови ЈП „Гас-Рума” из Руме,
- технички услови АД „Телеком Србија” Срем. Митровица
- услови и мере заштите Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- технички услови за прикључење на јавни саобраћај од ЈП Урбанизам и изградња Рума;
- услови 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 локацијских услова.

Општи услови за учешће на јавном надметању:

Право учешћа на Огласу имају физичка и правна лица/предузетници.

Пријава за физичка лица садржи: име и презиме, јединствени матични број грађана, адресу становања, број личне карте и контакт телефон;

Пријава за предузетнике и правна лица садржи: назив односно пословно име, матични број, порески идентификациони број, адресу седишта, име и презиме законског заступника и контакт телефон;

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу (20% од почетне цене);
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 ,
5. изјава о прихватању свих услова из Огласа.

Уколико подносиоца пријаве заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити оверено од стране јавног бележника.

Обавеза учесника је да на текући рачун Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума број 205-358821-34 NLB Комерцијална банка уплати гарантни износ од 20% од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта, и то :

-за катастарску парцелу 12158/27 К. О. Рума депозит износи 8.418.060,00 динара .

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине.

Јавно надметање ће се одржати дана **16.07.2024.године** године у просторијама Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, улица 27.октобра 7а са почетком у **9 часова**.

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

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

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

Уколико лице коме се отуђује грађевинско земљиште не закључи уговор о отуђењу председник Општине на предлог ЈП Урбанизам и изградња Рума ће поништити решење о отуђењу. Против решења о поноштењу отуђења може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Лице коме је земљиште отуђено је дужно да на грађевинском земљишту у року од 3 (три) године од дана закључења уговора започне изградњу објекта, односно изведе знатније радове на привођењу земљишта намени због које је земљиште и отуђено, а ако то не учини, Општина може раскинути уговор једностраном изјавом.

Оглас о јавном надметању је отворен од 14.06.2024.године до 15.07.2024. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се ЈП Урбанизам и изградња Рума,

Улица 27.Октобра 7а најкасније до 15.07.2024. године до 15:00 сати односно до тог момента морају бити запримљене и заведене у деловодник.

Овај Оглас објавиће се на огласној табли Јавног предузећа, путем средстава јавног информисања Радиа Фрушка гора и на интернет страници општине Рума .

Председница Општине Рума задржава право да поништи поступак по јавном огласу са образложењем разлога поништаја.

Графички прилог са положајем катастарске парцеле број 12158/27 К.О.Рума је саставни део Огласа.

Број: 464-14 /2024-I

Дана: 14.06. 2024.год.



ПРЕДСЕДНИЦА ОПШТИНЕ

Александра Ђирић Бошковић
Александра Ђирић Бошковић