

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 , 9/2020, 52/2021 и 62/2023) чл. 56. тачка 9. Статута Општине Рума («Службени лист општина Срема» бр. 6/2009 , 38/2012 , 28/2014 и 15/2019) 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 , 41/2016 и 6/2024) Председник Општине Рума на предлог Надзорног одбора ЈП Урбанизам и изградња Рума, донео је

ОДЛУКУ О РАСПИСИВАЊУ О Г Л А С А

о отуђењу грађевинског 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 објекта и пратећих објеката уз пословање 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 је :

- катастарска парцела број 12934, потес Румска петља, у површини од 151324м², број дела 1, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, њива 1. класе , уписано у Лист непокретности број 12113 К.О. Рума по почетној цени отуђења грађевинског земљишта од 272.383.200,00 динара (1м² = 1.800,00 динара).

На основу Одлуке о избору организације за процену тржишне вредности грађевинског земљишта број 06-45-10/2024-II од 17.05.2024. године коју је донело Општинско веће Општине Рума почетна цена је утврђена у складу са податком Министарства финансија Пореске управе Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица број 234-464-08-00243/2024-0000 од 23.05.2024.године.

Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општина Срема" број 7/2015, 24/2015 и 18/2022) регулисани су случајеви, висина и начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта те ће допринос бити обрачунат будућем власнику и инвеститору у складу са одлуком.

Лице које прибави грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуту цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана закључења уговора о отуђењу.

Планом детаљне регулације "Румска петља" у Руми ("Сл. лист општина Срема" број 7/2010, 10/2010,24/2015 и 15/2019), прописане су врсте и намене објеката који се могу градити на катастарској парцели број 12934 К.О Рума.

Правила и услови за уређење и изградњу:

- Минимална површина грађевинске парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање) износи 1,5ha, а ширина уличног фронта је мин.60,0 m.
- Максимална површина грађевинске парцеленије ограничена.
- На парцели је могућа изградња производних, складишних и 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. Секундарне делатности: производно занатство, индустрија (производна и прерађивачка) и грађевинарство, а терцијарне делатности: трговина, услужно занатство, саобраћај и угоститељство.

- 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 "Фиширов 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. Нестандардна висина објекта у зависности од специфичности технологије производње и складиштења.

- 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.

- Грађевинска линија утврђена је на растојању од 10,0м од регулације саобраћајница С-3 са југа.

- У односу на регулацију државног пута са запада, грађевинска линија се утврђује на растојању од 20,0м од регулације државног пута - зона непосредне заштите државног пута, а зона контролисане градње је још 20,0м од зоне непосредне заштите. У зони непосредне заштите није дозвољена било каква изградња, док је за садржаје у зони контролисане градње неопходно прибавити услове управљача пута.

- Бочне и задња грађевинска линија утврђују се на растојању од 5,0м од границе суседне парцеле, тако да се обезбеђује размак од најмање 10,0м 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 фундаирање.

- 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 саобраћајница С-3 са југа.

- 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 ограђује "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 2,50м, а дужина 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, неангазоване 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 25%.

- 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.

- Неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину и обезбеђење свих неопходних мера за спречавање, смањење и отклањање могућег штетног утицаја на животну средину.

- 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.

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

- ЈВП Воде Војводине Нови Сад;

- Електродистрибуција Рума;

- ЈП Водовод Рума ;

- ЈП Гас-Рума из Руме;

- АД Телеком Србија Срем. Митровица;

- Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;

- ЈП Урбанизам и изградња Рума;

- 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 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 мора бити потписана.

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. Пријава мора бити потписана од стране законског заступника.

Образац пријаве преузима се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу (20% 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/предузетника
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 Komercijalna banka уплати гарантни износ од 20% од почетног износа за отуђење грађевинског земљишта за парцелу за коју подноси пријаву који износи 54.476.640,00 динара.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија коју именује председник Општине. Комисија спроводи поступак у складу са Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта и пре поступка упознаје све учеснике са правилима јавног надметања.

Непотпуне и неблаговремене пријаве неће се узети у разматрање.

Неблаговремена или неуредна пријава се одбацује.

Јавно надметање ће се одржати дана **17.09.2024.године** у просторијама Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, Улица 27. Октобра 7а са почетком у **9,00 часова (сала на спрату)**.

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 цене за прибављено земљиште.

Лице које одустане од закључења уговора са Општином Рума (након јавног надметања а до закључења уговора одустане или не закључи уговор у прописаном року) губи право на повраћај гарантног износа.

Све трошкове (трошкове овере уговора код јавног бележника, уписа у катастар непокретности, увођења у посед, промене намене земљишта, прикључења на инфраструктурну мрежу и др.) сноси лице коме се земљиште отуђује у својину.

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 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 Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума или другог надлежног органа општине ће поништити решење о отуђењу. Против решења о поништењу може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Оглас о јавном надметању је отворен од 15.08.2024.године до 14.09.2024. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума закључно са 16.09.2024.године до 15:00 сати до када морају бити заведене у деловодник у Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

Овај Оглас објавиће се на огласној табли Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у Руми, Улица 27. Октобра 7а, путем средстава јавног информисања Радиа Фрушка гора и на интернет страници Општине Рума.

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

Графички прилог катастарске парцеле број 12934 К.О Рума је саставни део Огласа.

Број:464-49/2024-I

Дана:12.08.2024.године



ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Душан Љубишић, дипл. правник

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
напуштени салаш-укљана се
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
- ПОСТОЈЕЋЕ
САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПЛАНИРАНЕ
САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ДРЖАВНЕ ПУТЕВЕ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- ПРЕЧИСТАЧ
- БЛОК 2**
- БЛОКОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
РАДНЕ ЗОНЕ
- БЛОКОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА РАДНЕ ЗОНЕ
Блок 7 и део блока 4 обавезно претходно
заштитно археолошко истраживање
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПЛАНИРАНИ МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛИ
- ЗАШТИТНИ ПОЈАС
(УЗ ДРЖАВНЕ ПУТЕВЕ 1.РЕДА)
- ПОЈАС КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ
(УЗ ДРЖАВНЕ ПУТЕВЕ 1.РЕДА)
- ЗОНА ШИРЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ
ИЗВОРИШТА "ФИШЕРОВ САЛАШ"
- ЗОНА УЖЕ САНИТАРНЕ ЗАШТИТЕ
ИЗВОРИШТА "ФИШЕРОВ САЛАШ"
- АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ:
- 1 ПОТЕС "ЖИРОВАЦ 1."
- 3 ТРАСА АНТИЧКОГ ПУТА **SIRMUM - BASSIANA**

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РУМСКА ПЕТЉА"ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И
ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА
ЈАВНЕ НАМЕНЕ

носилац израде:



Др. Јованка Милићковић
Др. Драган Филиповић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Билана Милутиновић, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Драган Филиповић, дипл.инж.грађ.

