

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, 16/2012,31/2013, 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 Вогњу

Предмет Огласа је отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Општине Рума, у поступку јавног надметања, ради изградње објеката породичног становања у складу са Планом детаљне регулације за планирану саобраћајницу (пут за Водицу) у насељу Вогањ ("Сл. лист општина Срема " број 2/2023).

Предмет отуђења је грађевинско земљиште је :

- катастарска парцела број 353/1, Село, површине 1497м², број дела 1, земљиште у грађевинском подручју, пашњак 2. класе, уписано у ЛН број 899 к.о. Вогањ као јавна својина Општине Рума по почетној цени отуђења грађевинског земљишта од 1.721.550,00 динара (1м² = 1.150,00 динара).

На основу Одлуке о избору организације за процену тржишне вредности грађевинског земљишта број 06-1-8/2025-II од 16.01.2025. 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 234-464-08-00009/2025 од 31.01.2025.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 је прибавило грађевинско земљиште у својину је дужно да постигнуту цену за отуђење парцеле плати у року од 8 дана од дана закључења уговора о отуђењу.

Правила и услови за уређење и изградњу:

Парцеле породичног становања морају да имају мин параметре :

- улични фронт 12,0m ... $P=360,0m^2$ и излаз на јавни пут (улицу). индекс заузетости 50% ...индекс изграђености 1,0 (изузетно постојеће парцеле у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0m а површине око 300,0 m^2 , индекс заузетости 70%.. индекс изграђености 0,5 могу се користити за намену чисто становање (разлог је погушћавања градње у селу).

Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања намењене пословним (услужним објектима) и сл. морају да имају следеће параметре:

- мин. површине парцеле 1000 m^2 / мин ширина уличног фронта 20,0m; индекс заузетости 50% ; индекс изграђености 1.5

- За пољопривредна домаћинства морају да имају следеће минималне параметре :

- мин. површина парцеле 1000 m^2 / мин. ширина уличног фронта 20,0 m; индекс заузетости 40% индекс изграђености 0,8

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

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

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

- пословни објекат услужних делатности мањег обима, главни објекат је пословни, а помоћни (пратећи) , објекти су у функцији главног објекта;

- на парцелама већих површина (преко 500,0 m^2) могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено /пословни или два стамбено/пословна);

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

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

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена , супротних ближем окружењу (објекти културног и историјског наслеђа, у зони центра и сл.) .

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

На грађевинским парцелама површина мањим од 500,0 m^2 намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Стамбени и пословни објекти се постављају на предњу грађевинску линију која је установљена на 3 m од регулационе линије

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

2.) ПРЕМА ВЛАСТИТИМ БОЧНИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛЕ (МЕЂЕ СА СУСЕДИМА):

а) од ближег суседа - на мин 0,5m од границе, или на граници (уз сагласност суседа);

б) од даљег суседа - мин 3m (код становања) и 4,0m (код пољопривредних домаћинстава или услужних и производних делатности);

Помоћни (пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5m од бочних суседа (на граници уз сагласност суседа);

в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20m (уз задовољење услова одмицања од бочних суседа, или за тоталну пуну ширину потребна је сагласност бочних суседа).

Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дну парцеле (*ајнфорт *) мин ширине 4,0m , чисте висине 4 m ,

Код пољопривредних домаћинстава потребна је ширина од 4,0m за пролаз пољопривредне механизације,

г) Могуће је код парцела већих ширина (20,0m и више) лоцирати објекат и на средини парцеле, тако са са обе стране остане обезбеђује пролаз у дубину парцеле од 3,0 m а за пољопривредна домаћинства 4,0m.

У овим случајевима мин удаљеност од бочних суседа је 3,0m односно 4,0m.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ

а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2 (са или без подрума)

в) Мах спратност пословних објеката П+1 . Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

г) Мах спратност производних и помоћних(пратећих) објеката је П (приземље са галеријом, без подрума).

д) Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних објеката, мах дозвољене спратности, износи 12,0m од коте терена, а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

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 дну 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: 3,0m за чисто стамбене парцеле, 4,0m за пољопривредне парцеле, а 5,0m за парцеле на којима је основна делатност рад.

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.

Паркирање у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа , у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Вогањ, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада. Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

Производни и пословни објекти имају исте грађевинско-архитектонске услове по питању квалитета пројектовања и извођења како је напред наведено.

На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, а могућ је и раван кров.

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

- - Електродистрибуција Рума;
- ЈП Водовод Рума ;
- ЈП Гас-Рума из Руме;
- АД Телеком Србија Срем. Митровица;
- ЈП Урбанизам и изградња Рума;

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.

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 7.435.200,00 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 23.06. -2025.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 председница 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 предузећа односно 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 21.05. 2025.године до 20.06. 2025. године а пријаве за учешће на јавном надметању са свим прилозима достављају се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума најкасније до 20.06. 2025.године до 15:00 сати до када морају бити заведене у деловодник у предузећа 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, на интернет страници општине Рума.

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

Графички прилог катастерске парцеле је саставни део Огласа.

ПРИЛОГ:

- Образац пријаве;
- Образац изјаве;
- Образац пуномоћи

Број: 464-23 /2025-I

Дана: 20.05 2025.године



ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ

Душан Љубишић, дипл. правник