**Јавно комунално предузеће „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци**

**Слободана Бајића 5**

**Пећинци**

**Дана: 15.10.2021. године**

**Број: 230/2021**

На основу члана 99 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020) и члана 17 Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, 18/18) ЈКП „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци расписује:

**ЧЕТВРТИ ПОНОВЉЕНИ ОГЛАС**

**за продају путем јавног надметања**

**ради отуђења грађевинског земљишта изван грађевинског подручја, у јавној својини општине Пећинци у КО Прхово**

Предмет отуђења је земљиште у грађевинском подручју у јавној својини општине Пећинци уписано у ЛН 711 КО Прхово, и то:

**- к.п 3661/14, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, њива 3. класе, површине 165.000 м2 у 1/1 делова;**

1. **Плански документ**

Информација о локацији издаје се на основу Просторног плана општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 37/2013).

1. **Целине и зоне**

Предметна парцела 3661/14 К.О. Прхово се налази у привредно – радној зони у атару. За предметну катастарску парцелу неопходна је израда одговарајућег урбанистичког Плана (План детаљне регулације), а могућа је и даља разрада израдом Урбанистичког пројекта, у складу са чланом 60.ст 1. и 3. Закона о планирању и изградњи..

1. **Намена земљишта**

У оквиру парцела могу се планирати пословни објекти, производни, услужни, складишни, комунални и економски, као и објекти у функцији пољопривреде. Такође се може планирати изградња истраживачких центара за унапређење пољопривредне производње, као и комплекси и објекти специјалних услуга и специјализовани продајно-изложбени регионални центри и сл.

Поред планираних радних зона у атарима насеља, радне зоне на појединачним парцелама могу се формирати и дуж ауто-пута Е-70 где за то постоје просторни и други услови. Приступ овим капацитетима мора бити са сервисне саобраћајнице; комплекси морају бити потпуно инфраструктурно опремљени и изграђени у складу са Просторним планом инфраструктурног коридора и условима прописаним позитивним законским прописима. Изградња на појединачним парцелама у атарима је дозвољена у случајевима када се ради о објектима који су компатибилни пољопривредном земљишту (нпр.: објекти за клањеживотиња, обраду, прераду и ускладиштење производа животињског и биљног порекла и сл.), уз петходну израду урбанистичког плана.

Туризам

У складу са овим Планом могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони и др.), спорта и рекреације (спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени, фудбалски стадиони највишег ранга и др.) и образовање и културе (школе у природи, паркови, скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.), на планираним локацијама, као и радним зонама у атару (нарочито у заштитној зони СРП „Обедска бара“). За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др..

Објекти намењени туризму могу бити:

* Смештајни: хотели, мотели, апартмани, кампинг плацеви и сл.;
* Комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.;
* Угоститељски: ресторани, кафеи и сл.; и
* Рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта, спортски стадиони итд..

1. **Услови парцелације и препарцелације**

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса. За комерцијалне, пословне и привредне комплексе дефинисана је минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

* Минимална величина парцеле = 2000м2
* Минимална ширина парцеле = 30,00 м2

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати

колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) које је минималне ширине 3,50 м.

Туризам:

Прецизан положај објекта на парцели одређује се Локацијском дозволом, тј.

Локацијским условима и Урбанистичким пројектом за сваки појединачан случај, а у

складу са условима заштите и врстом земљишта на коме се објекат гради.

1. **Правила грађења**

**Дозвољена спратност и висина објеката**

Максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+3.

Максимална висина привредних објеката је 16 м. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекта комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

**Урбанистички показатељи**

За комерцијално-пословне комплексе: максимални степен заузетности 50%, минимални проценат зелених површина 30 %, број паркинг места на 100 м2-2.

За производне комплексе: максимални степен заузетности 50% , минимални проценат зелених површина 30 %, број паркинг места на 100 м2-1.

**Правила за слободне и зелене површине на парцели**

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 30 %.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне пирине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

* 2.00 м од бочних и задње границе парцеле; и
* 5.00 м према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања – од суседа, појасеви санитарне заштите и др., морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно – манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

**Правила за посебне објекте у комплексима**

Дозвољава се изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су инфраструктурни – фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др.

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошких потребама. Уколико су виши од 30м неоопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају значајно сагледљивост објеката.

На грађевинским парцелама уз пословне, производне и комуналне објекте у стамбеном ткиву или у производним зонама могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и сл..

Туризам

Дефинисани су урбанистички показхатељи (на нивоу парцеле) за објекте намењене туризму у складу са наменама и дати су оријентационо тако да се приликом израде урбанистичких планова могу кориговати до макс. 20% једне етаже више:

Врста туристичког објекта:

* **СМЕШТАЈНИ**

Објекти уз саобраћајнице – 1000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 50%, П+1+Пк максимална спратност

Објекти у природним комплексима - 2000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 70%, П+1+Пк максимална спратност

Објекти у ловишту - 1000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 50%, П+Пк максимална спратност

Објекти уз заштитну зону споменика - 1000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 50%, П+Пк максимална спратност

**КОМЕРЦИЈАЛНИ** - 500 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 50%, П+Пк максимална спратност

**УГОСТИТЕЉСКИ**-1000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 70%, П максимална спратност

**РЕКРЕАТИВНИ** - 2000 м2 макс.П парцеле/комплекса; макс.ст. заузетости 80%, П максимална спратност.

Напомена: урбанистички показатељи (на нивоу парцеле) за спортске стадионе биће

посебно разрађени кроз израду одговарајућег планског документа.

Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или

Групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).

1. **Положај објекта на парцели, регулациона и грађевинска линија**

Комплекси у привредним зонама треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Минимално растојање између грађевионске и регулационе линијхе за објекте комплекса је 5м од регулације саобраћајнице (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница – информациони и контролни пункт комплекса).

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је ½ висине вишег објекта, а не мање од 5 м, уз обавезу садње најмањсе једног дрвореда. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4м.

1. **Услови прикључења на инфраструктуру**

Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности имаоца јавних овлашћења.

1. **Подаци о парцели и парцелацији**

Предметна парцела 3661/14 К.О. Прхово се налази у привредно – радној зони у атару. Предметна катастарска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину са јужне стране парцеле.

1. **Инжењерско – геолошки услови**

Читава општина Пећинци, припада зони са умереним степеном сеизмичности од 7 МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

1. **Даља урбанистичка разрада**

За ово подручје неопнодна је даља урбанистичка разрада кроз План детаљне регулације. Такође је могућа даља разрада кроз израду Урбанистичког пројекта, у складу са чланом 60.ст 1. и 3. Закона о планирању и изградњи.

1. **Ограничења**

У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

У радним зонама не могу бити заступљене делатности које врше загађење животне средине (тла, ваздуха, воде).

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу за Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, као и припадајућим подзаконским актима.

Обавезе купца: да сноси трошкове пројектовања, исходовања одобрења за градњу, изградње и исходовање употребне дозволе за електро-енергетску мрежу у објекте, водовод и канализацију, ТТ мрежу, топлификацију, уређење слободних површина и заштиту животне средине.

Општина Пећинци и ЈКП „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци немају никаквих обавеза према купцу.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта сноси купац, као инвеститор на начин и у роковима како је то одређено чланом 97 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

Почетна цена за јавно надметање износи:

295,00 динара/м2,односноукупно **48.675.000,00 динара**

(словима: четрдесетосаммилионашестстотинаседамдесетпетхиљададинара и 00/100).

Земљиште које је предмет отуђења може стећи понуђач који која испуњава услове из члана 16 Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, 18/18) и који прихвати услове овог огласа и понуди највиши износ.

Земљиште се даје у власништво.

Најповољнији понуђач који добије земљиште на отуђење дужан је да, поред излицитираног износа, сноси и друге пратеће трошкове по закључењу уговора (такса на оверу уговора, трошкови уписа у земљишне књиге, порез на пренос апсолутних права и др.)

Право учешћа на конкурсу имају правна и физичка лица која испуњавају услове из члана 16 Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, 18/18) која до наведеног рока ЈКП „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци, Слободана Бајића 5, **пријаве учешће** на јавном надметањуи **уплате депозит у износу од 10% почетне цене за јавно надметање, тј. 4.867.500,00 динара** (словима: четиримилионаосамстотинашездесетседамхиљадапетстотинадинара и 00/100) на текући рачун Депозита за лицитацију грађевинског земљишта број 840-1136804-42, са позивом на број 96-227, по моделу 97.

Пријава мора да садржи:

1. За правна лица и предузетнике:

- назив и седиште учесника, податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум и назив органа), порески идентификациони број (ПИБ), потпис овлашћеног лица и печат;

1. За физичка лица:

- име и презиме, адреса и матични број;

1. За правна и физичка лица:

- изјаву о прихватању услова овог огласа.

Уз пријаву учесник је дужан да достави и:

- доказ о уплаћеном гарантном износу, односно копију исправе о уплати депозита,

- овлашћење за заступање (уколико лице које потписује пријаву није законски заступник учесника)

- фотокопију личне карте за физичка лица,

- фотокопију личне карте за законског заступника као у за лице које је овлашћено за учешће на лицитацији, за правна лица,

- решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

Рок за достављање пријава и припадајуће документације је **30 дана од дана јавног објављивања огласа на интернет страници општине Пећинци** [**www.pecinci.org**](http://www.pecinci.org) и Пећиначким новинама, односно до 15.11.2021. године у 9 часова.

Уколико пријава учесника не садржи све потребне податке, или су подаци дати супротно објављеним условима, или није примљен доказ о уплати гарантног износа, Комисија за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем ће затражити од учесника да утврђене недостатке отклони до истека рока за достављање пријава.

Учесник који не поступи по захтеву Комисије, губи право учешћа у јавном надметању.

По завршеном јавном надметању гарантни износ се враћа учесницима јавног надметања, осим најповољнијем понуђачу, коме се за износ уплаћеног гарантног износа умањује износ цене. Уколико најповољнији понуђач, у поступку закључења уговора о отуђењу одустане од дате понуде, односно у року од 30 дана од дана достављања Решења Скупштине општине Пећинци о отуђењу грађевинског земљишта не приступи закључењу Уговора о отуђењу, нема право на повраћај гарантног износа.

Поступак јавног надметања спровешће Комисија за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем ЈКП „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци.

Понуђач који да најповољнију понуду дужан је да у року од 30 дана од дана правоснажности Решења Скупштине општине Пећинци о отуђењу грађевинског земљишта закључи Уговор о отуђењу, односно купопродаји грађевинског земљишта. Уколико у овом року понуђач који да најповољнију понуду не приступи закључењу Уговор о отуђењу, Решење о отуђењу ће бити стављено ван снаге.

Понуђач који да најповољнију понуду и који са општином Пећинци закључи Уговор о отуђењу, односно купопродаји грађевинског земљишта дужан је да излицитирану и уговорену цену, умањену за износ уплаћеног гарантног износа, односно депозита, уплати на рачун општине Пећинци у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Уколико понуђач, у овом року не изврши уплату купопродајне цене, сматра се да је уговор раскинут по сили закона, а понуђач губи право на повраћај гарантног износа.

Јавно надметање ће бити одржано дана **16.11.2021. године у 11,30 часова** у просторијама ЈКП „ПУТЕВИ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ“ Пећинци, улица Слободана Бајића 5, Пећинци.

За све додатне информације обратити се на телефон 022/400-735 или путем мејла на direkcija@pecinci.org.