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

**Слободана Бајића 5**

**Пећинци**

**Дана: 14.06.2022. године**

**Број: 345/2022**

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:

**ОГЛАС**

**за продају путем јавног надметања**

**ради отуђења земљишта у грађевинском подручју, у јавној својини општине Пећинци у КО Деч**

Предмет отуђења је земљиште у грађевинском подручју у јавној својини општине Пећинци уписано у ЛН 1348 КО Деч, и то:

**- к.п 1147/1, земљиште у грађевинском подручју и то:**

 **њива 4.класе, површине 85.940 м2 у 1/1 делова;**

 **њива 6. класе, површине 129.482 м2 у 1/1 делова; укупне површине 215.422 м2.**

Важећи плански документ је Плана генералне регулације насеља Деч („Сл.лист општине Срема“, бр 29/2012 и 8/2014).

Предметна катастарска парцела налази се у грађевинском подручју насеља Деч, у зони њиве, спорта и рекреације и зелених површина, блок број 48.

**Намена и земљишта**

**Њива**

На парцелама са основном наменом планира се изградња објеката поqљпривреде и то органске производње. Локације за ту намену налазе се у непоредној близини зона заштите канала Галовица и зоне заштите водозахвата. Објекти који се могу градити на парцелама су:

 Стакленици са органском производњом, односно производња без употребе

хербицида, пестициде и других загађујућих материја

 Магацини, складиштење и хладњаче за пољопривредне производе

 Објекти и постројења за паковање пољопривредних производа

 Објекти за производњу органске хране и сл.

На парцелама није могуће градити објекат било које друге намене осим горе наведене.

**Зона заштите (зелене површине)** канала Галовица чини појас око канала који чини еколошки коридор, ширине коју је прописао Покрајински завод за заштиту природе као и правила уређења и правила грађења.

**Услови парцелације и препарцелације**

**Објекти јавне намене и спорта и рекреације**

Код извршене парцелације најмања површина парцеле треба да износи 800м2;

Најмања површина парцеле за објекте јавне намене трба да износи 1000м2, док

ширина парцеле треба да износи најмање 20,0м.

**Њива-бјекти пољопривредне прераде, производње пољопривредних производа и производње органске хране**

Најмања површина парцеле износи 1500м2, док ширина парцеле треба да износи

најмање 25,0м

**Правила грађења**

**Индекси заузетости и изграђености**

Објекти јавне намене и рекреације и спорта

Кз=50% И ки=2,0

Њива-бјекти пољопривредне прераде, производње пољопривредних производа и производње органске хране

За магацине, складишта, хладљаче, прераде, паковања и производње хране

Кз=50% и ки=1,0;

И за стакленике, пластенике и сл. Кз=75% и ки=1,0

**Највећа дозвољена висина и спратност објеката**

Објекти јавне намене и рекреације и спорта

П+1

Њива-бјекти пољопривредне прераде, производње пољопривредних производа и производње органске хране

П+0

**Услови за изградњу других објеката на парцели**

**Објекти јавне намене и рекреације и спорта**

 На парцели поред главног објекта планирати гаражу у дну парцеле, најмање удаљеноти од главног објекта око 10,0м.

 Уколико у склопу објекта није обезбеђен простор за оставу за потребе одржавања објекта и парцеле као и оставе за контејнере за депоновање комуналног отпада исте планирати на парцели.

**Њива-бјекти пољопривредне прераде, производње пољопривредних производа и производње органске хране**

 На парцели поред једног објекта могуће је планирати комплекс објеката на

међусобној удаљености за зону обрушавања односно ½ висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

**Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила**

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ у јавни простор-улицу или посредно преко друге парцеле према уговору о службености пролаза. Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање. Колски приступ мора бити обезбеђен у дно парцеле. Прелаз преко путног или мелиоративног канала мора се обезбедити зацевљењем истог у складу са условима надлежног управљача канала.

Колски приступ за парцеле на којима се одвија пословање треба да је најмање ширине 5,0м уколико се користи као улаз-излаз и 3,0м код засебних улаза или излаза (прстенаста једносмерна интерна саобраћајница).

Паркирање возила планирати на сопственој парцели. На парцелама радних комплекса број паркинг места ће се утврђивати посебно за сваку локацију Урбанистичким пројектом.

 **Услови заштите суседних објеката**

 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). За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то ½ висине већег објекта, али не мање од 4,0м. Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседним парцелама. 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. Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова. Применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (1,8м). Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

**Архитектонски услови**

**Пословни-прерађивачки, производни и складишни објекти**

Општи услови: Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом, односно технолошким процесом и функционалном организацијом, а савременим архитектонским изразом.

Кота пода приземља треба да буде оквирно 0,20м. Кота пода приземља може да буде изједначена са котом терена уколико се техничким решењима превазиђе проблем продирања подземних и атмосферских вода (дренажа или полагањем решетке или других елемената преко ригола. Уколико функционална организација (зона утовара и истовара) и/или технологија то захтева кота пода приземља може износити до 1,3м (изједначен са нивоом приколице теретног возила), изузетно и више.

Висину објекта односно просторија треба ускладити са технолошким процесом, функционалном организацијом као и димензијама погона или опреме.

Отвори се пројектују у складу са функционалном организацијом, технолошког процеса и положаја објекта на парцели, с тим да се не угрожава околина.

Инсталације пројектовати у складу са важећим нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидената.

Складишта и магацини могу бити затвореног, отвореног и полузатвореног типа, и то у виду платформи, платоа, надстрешница ограђених или без ограде и сл.

Помоћни, пратећи објекти, уређаји и опрема јесу сви објекти који опслужују комплекс објеката погона као што су портирница, опрема за сушење и друге коморе као и погони који стоје на отвореном било да су наслоњени на објекат или стоје независно. Ови објекти су већином монтажни, који имају одговарајућу произвођачку пројектну документацију, а у складу су са важећим нормативима и техничким особинама. Објекти се постављају на бетонску подлогу, оквирно кота пода треба да износи 0,1м, у зависности од врсте опреме. За погоне на отвореном подлога треба да је одговарајуће носивости, уколико то технологија захтева потребно је извести одговарајући фундамент. Опрему типа агрегата и сличних, која је лако доступна, треба заштити одговарајућом оградом односно решетком (типа кавеза).

Посебни услови: Планом су предвиђени услови за фазност изградње на парцели.

Услови за доградњу на парцели односно комплексу могући су до максималног дозвољеног индекса заузетости и изграђености и спратности. На парцели су дозвољени адаптација и реконструкција објекта у складу са новим потребама и захтевима технологија а на захтев инвеститора. На парцели је могуће рушење објекта за потребе изградње новог објекта а у складу са планираном наменом простора.

Озелењавање: Планирати 30% грађевинске парцеле под зеленим површинама. Целокупно уређење зелених површина треба да је у складу са архитектонским изразом комплекса објеката или само пословног објекта.

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клупе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци и др.).

Приступне стазе, платои и друге партерне површине извести од бетонских, опекарских, камених или других елемената на одговарајућој подлози, у складу са архитектонским изразом. Партерне површине извести са попречним падом од 2%. Решити проблем одводњавања односно сливања атмосферских вода са партерних површина риголама, дренажом и сл.

Остале зелене површине у оквиру комплекса погона затравити.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним парцелама.

Ограде: Ограду као елемент обликовања ускладити са целокупним архитектонским изразом. Ограду према суседним парцелама планирати на сопственој парцели, где фундамент не може прелазити границу суседне парцеле. Ограде могу бити:

- индустријска висине до 2,2м, зидана или монтажна;

- жива ограда ширине до 0,8м, висине највише 2,5м;

- жичана у висини 2,2м у комбинацији са дрворедом;

- и друге у складу са наменом комплекса.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

**Положај објекта у односу на регулацију и у односу на грађевиснку линију**

**Њива**

Објекат на парцелама радне зоне и њивама поставити на 10,0м од регулационе линије и 4,0м према границама суседних парцела.

**Објекти јавне намене и спорта и рекреације**

Објекти јавне намене постављају се на регулациону линију или највише 10,0м од регулационе линије.

Објекат у односу на границе бочних сусених парцела поставити на најмање 4,0м.

**Даља урбанистичка разрада**

Неопходно је урадити пројекат парцелације и препарцелације како би се формирала парцела по параметрима из Плана.

**Услови прикључења на инфраструктуру**

 Услови прикључења ће се дефинисати кроз техничке услове и сагласности

имаоца јавних овлашћења.

**Подаци о парцели и парцелацији**

Катастарска парцела број 1147/1 К.О. Деч има излаз једним својим делом на планирану саобраћајницу на истоку. Неопходно је урадити пројекат парцелације и препарцелације како би се формирала парцела по параметрима из Плана.

**Инжењерско-геолошки услови**

Деч, као и цела Општина Пећинци, припада зони са умереним степеном сеизмичности од 6-7º МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

**Ограничења за извођење одређене врсте радова, односно грађење по зонама или целинама из плана**

Забрањена је изградња објеката чија делатност угрожава животну средину и здравље људи.

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:

195,00 динара/м2,односноукупно **42.007.290,00 динара**

(словима:четрдесетдвамилионаседамхиљададвестостинедеведесетдинара 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. 4.200.729,00 динара** (словима:четиримилионадвестотинехиљадаседамстотинадвадесетдеветдинара 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 и 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 14.07.2022. 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**. 15.07.2022. године у 11,00 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.