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

**Слободана Бајића 5**

**Пећинци**

**Дана: 13.01.2023. године**

**Број: 9/2023**

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 прикупљањем писмених понуда**

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

Предмет отуђења је земљиште у грађевинском подручју у јавној својини општине Пећинци уписано у ЛН 2043 КО Ашања, и то:

**- к.п. 1385 површине 74.160 м2, к.п. 1386 површине 140.320 м2, к.п. 1387 површине 85.323 м2, к.п. 1388 површине 11.526 м2, к.п. 1389 површине 50.165 м2, к.п. 1390 површине 304.915 м2, к.п. 1396 површине 259.444 м2, к.п. 1400 површине 76.279 м2 к.п. 1369/1 површине 10.000 м2, к.п. 1369/2 површине 51.799 м2, к.п. 1369/3 површине 63.606 м2, к.п. 1369/4 површине 173.180 м2, к.п. 1369/6 површине 122.368 м2, к.п. 1369/7 површине 95.477 м2, к.п. 1659 површине 40.213 м2, к.п. 1840 површине 11.316 м2, к.п. 1841 површине 72.095 м2 грађевинско земљиште у грађевинском подручју у јавној својини општине Пећинци у 1/1 делова, а све укупне површине 1.642.186,00 м2.**

**Плански документ**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013) и Плана детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013).

**Целине и зоне**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

Предметне катастарске парцеле бр. 1385, 1386, 1387, 1390 К.О.Ашања се делом налазе у привредно – радној зони у атару, а делом на пољопривредном земљишту.

Предметне катастарске парцеле бр, 1388, 1389, 1396, 1400 К.О.Ашања се налазе у привредно-радној зони у атару. **За подручје привредно-радне зоне у атару неопходна је претходна израда Плана детаљне регулације чиме ће се дефинисати границе обухвата** (како би се утврдиле површине предметних парцела где није јасно дефинисана граница између пољопривредног земљишта и земљишта са наменом привредно-радне зоне) **и правила грађења.**

Предметну катастарску парцелу бр. 1396, 1400 К.О.Ашања делимично захвата појас заштите далековода.

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)

Предметне катастарске парцеле бр. 1369/1, 1369/2, 1369/3, 1369/4, 1369/6, 1369/7, 1659, 1840, 1841 К.О.Ашања се налазе у грађевинском подручју ван граница грађевинског реона. Предметна катастарска парцела бр. 1369/1, 1369/2 К.О.Ашања се налазе у блоку 4, предметна катстарска парцела бр. 1369/3 К.О.Ашања у блоку 3, предметна катастарска парцела бр. 1369/4 К.О.Ашања у блоку 7, предметна катастарска парцела бр. 1369/6 К.О.Ашања у блоку 6, предметна катастаркса парцела бр. 1369/7 К.О.Ашања у блоку 8, преметне катастарске парцеле 1841, део 1840 К.О. Ашања у блоку 1.

Део предметне катастарске парцеле бр. 1659, 1840, 1841 К.О. Ашања се одваја за површину јавне намене-саобраћајницу.

**Намена земљишта**

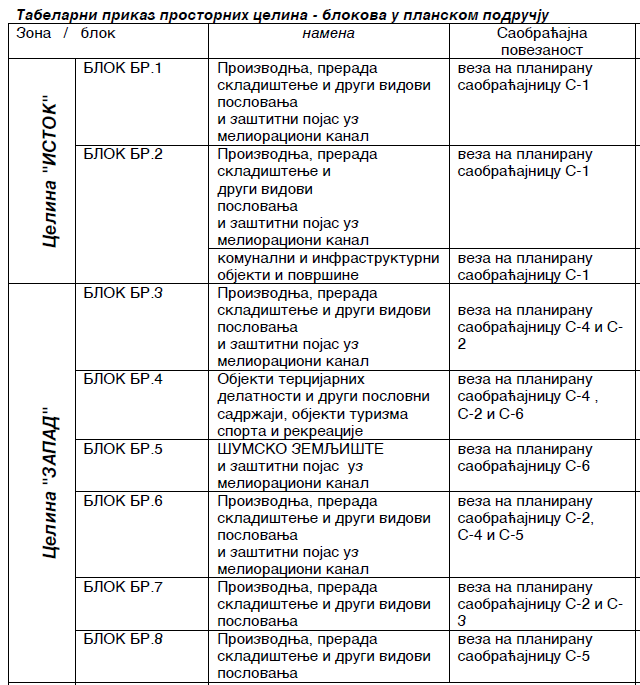
Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

**привредно-радна зона у атару**

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 клање животиња, обраду, прераду и ускладиштење производа животињског и биљног порекла и сл.), уз претходну израду урбанистичког плана.

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)



**Услови парцелације и препарцелације**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

**привредно – радна зона у атару**

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 = 2000m2

- минимална ширина парцеле = 30,00m

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу,

може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)

-Парцеле намењене за производњу, прераду, складиштење, пословање, имају следеће параметре: минимална површина парцеле 1 ха, најмања ширина уличног фронта износи 40,0 м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока. Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

-парцеле за јавне површине: величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према потребним садржајима.

**Правила грађења**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

**привредно – радна зона у атару**

**Дозвољена спратност и висина објеката**

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

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

**Урбанистички показатељи**

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

За производне комплексе: максимални степен заузетости 50%, минимални проценат зелених површина 30%, број паркинг места на 100м2 - 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 ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

- 2.00m од бочних и задње границе парцеле; и

- 5.00m 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 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m неопходно 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..

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)

**Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Предња грађевинска линија утврђена је на 10,0 м од регулационе.

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5,0 м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10,0 м.

Задња грађевинска линија за све парцеле је 5,0 м удаљена од границе са суседом.

**Индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле**

Индекс заузетости на парцелама радне зоне је 60 %, индекс изграђености 2,0, а за парцеле преко 10 ха индекс заузетости је 40 %, а индекс изграђености 1,0.

**Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико то технологија захтева.

За објекте управних, административних зграда и сличних намена макс спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена)

Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сустерена), с тим да висина објеката не прелази висину од 16,0 м.

Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

**Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност)

Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, спортски терени и сл.). Изградња другог објекта (стамбеног, пољопривредног и сл.) дозвољава се само на парцелама већим од 1200м2, а појединачни комерцијални или привредни објекат може се градити као други објекат на парцели само ако је парцела већа од 2000м2**.**

**Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели)**

На истој грађевинскојпарцели, поред главних објеката дозвољена је изградња административних ипомоћних објеката у функцији главних, под условом да су задовољени условиизградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели,као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисане правилима грађења.Минимална удаљеност објеката износи 2/3 висине вишег објекта, а градња објекатједан уз други или на краћем растојању могућа је само уколико то захтеваспецифичност технолошког процеса.

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

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

**привредно – радна зона у атару**

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 грађевинске и регулационе линије за објекте комплекса је 5m 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 5m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда. Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

**Услови прикључења на инфраструктуру**

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

**Инежењерско-геолошки услови**

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

**Даља урбанистичка разрада**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

За подручје привредно-радне зоне у атару неопходна је даља урбанистичка разрада кроз план детаљне регулације.

За пољопривредно земљиште предметне катастарске парцеле К.О.Ашања није предвиђена даља урбанистичка разрада, Просторним планом општине Пећинци.

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

-Пројектима парцелације, односно препарцелације и исправка границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, парцеле за комуналне објекте и површине и сл.

-Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објекта планиране намене и објеката инфраструктуре.

Могућа је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације, за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.

**Ограничења**

Просторни план општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/2013)

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 било какву изградњу на предметним катастарским парцелама К.О.Ашања које се налазе у зони заштите далековода неопходни су услови и сагласности од "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" а.д.

План детаљне регулације дела радне зоне 2.1 К.О.Ашања (Сл. Лист општина Срема бр. 39/2013)

Сви објекти у блоковима обухваћеним Планом морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, примерено времену у ком живимо и савременом. Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла.

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:

236 динара/м2,односноукупно **387.555.896,00 динара**

(словима:тристаосамдесетседаммилионапетстопедесетпетхиљадаосамстодеведесетшестдинара 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 купопродајне цене, 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, **подносе понуду** на јавном надметањуи **уплате депозит у износу од 10% почетне цене, тј. 38.755.589,60 динара** (словима:тридесетосаммилионаседамстопедесетпетхиљадапетстоосамдесетдеветдинара и 60/100) на текући рачун Депозита за лицитацију грађевинског земљишта број 840-1136804-42, са позивом на број 96-227, по моделу 97.

Понуда 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 понуду 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

-понуђена цена грађевинског земљишта

-Изјава о прихватању огласа

Рок за достављање понуда 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 14.02.2023. године у 9 часова.

Понуда се доставља Надзорном одбору ЈКП Путеви општине Пећинци у затвореној коверти са назнаком на коју парцелу се односи.

Понуђена цена грађевинског земљишта мора бити у динарском износу који је исти или већи од почетног износа утврђеног јавним огласом ради прикупљања понуда.

Неблаговремен и неурдна понуда се одбацује.

Неблаговремена понуда је понуда која је поднета по истеку рока за подношење понуда.

Неуредна понуда је понуда која није поднета у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју се парцелу односи, која не садржи податке и уредна документа или у којој понуђена цена грађевинског земљишта није у складу са чланом 28 Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, 18/18).

По завршеном поступку јавног отварања понуда гарантни износ се враћа учесницима, 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 отварања понуда 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 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 отварање понуда ће бити одржано дана**. 17.02.2023. 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.