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

**Слободана Бајића 5**

**Пећинци**

**Дана: 30.05.2023. године**

**Број: 208/2023**

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 путем јавног надметања**

**ради отуђења изграђеног грађевинског земљишта у јавној својини општине Пећинци у КО Oгар**

Предмет отуђења је изграђено грађевинско земљиште у јавној својини општине Пећинци уписано у ЛН 249 КО Огар, и то:

**- к.п 531, земљиште у грађевинском подручју, остало вештачки створено неплодно земљиште, укупне површине 311 м2, и кп 532 земљипте у грађевинском подручју, њива 4.класе, потес село, површине 1908 м2, у 1/1 делова у КО Огар;**

**Намена земљишта** које је предмет лицитације утврђена на основу важећег планског документа – Плана генералне регулације насеља Огар („Сл.лист опптине Срема“, бр.22/2010)

Целине и зоне

Предметне катастарске парцеле бр. 531, 532 K.О. Огар налазе се у грађевинском подручју насеља Огар, у планираној зони претежно породичног становања, у блоку 16.

**Предметне катастраске парцеле бр. 531, 532 К.О.Огар се налазе у зони забране објеката високоградње према условима Министраства одбране.**

Намена земљишта

Стамбена изградња одвијаће се у зонама предвиђеним за становање, на постојећим парцелама или новоформираним, добијеним препарцелацијом и парцелацијом. Такође су могуће реконструкције или замене постојећих објеката. Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице. Поред стамбеног објекта на парцели се могу градити и помоћни објекти који су у функцији стамбене јединице ( гаража, шупа, летња кухиња и др.). Помоћни објекти могу да се граде као засебни објекти или објекти у низу са стамбеним. У помоћне објекте спадају и ограде, бунари и септичка јама, цистерне за воду и сл. На једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под следећим условима:

Површина парцеле мора бити већа од 500,00м2,

Заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним, пољопривредним и помоћним објектима може бити до 40%

Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Грађевинска парцела за потребе становања по правилу се организује тако што се јасно одваја стамбени од економског дела парцеле.

У економском делу парцеле могу се градити економски објекти за пољопривредну производњу ( свињци, кокошињци, говедарници, испусти за стоку, ђубриште, оставе за храну стоке, пољски клозети и др. ). Изградња економског објекта – сточне стаје може се дозволити за максимални капацитет објекта – узгој пет условних грла ( где се под условним грлом подразумева 500кг "живе ваге" животиња ), уз задовољење и других просторних услова овим планом. Објекти за смештај стоке могу се градити под следећим условима:

да су изграђени од тврдог материјала,

да су удаљени од стамбених најмање 15м,

да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и друге нечистоће,

да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара мин 20,0м,

да су смештени у економском делу грађевинске парцеле,

објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода

Поред стамбених, помоћних ( економских ) објеката на парцелама се могу градити и пословни објекти који својом делатношћу не угрожавају становање ( трговина на мало, угоститељство, услужне и занатске делатности ).

У зонама становања могу се градити и стамбено – пословни објекти. Заступљеност пословања у оквиру тих објеката не сме прелазити 40% укупне нето површине.

Услови парцелације и препарцелације

Парцелација и препарцелација земљишта се врше у складу са Законом о планирању и изградњи и "Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа" и у складу са овим планом.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Она мора имати површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног овим планом. Такође, грађевинска парцела се може укрупњавати препарцелацијом, урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из Урбанистичког плана и Правилника. Приликом парцелације и препарцелације морају се поштовати следећа правила парцелације која се односе, пре свега, на величину парцеле и ширину уличног фронта.

Видови парцелације и препарцелације и општа правила која се морају примењивати приликом парцелације и препарцелације код израде урбанистичког пројекта:

Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за индивидуалну стамбену изградњу:

чисто становање ( непољопривредно ) – основни параметри: мин. ширина уличног фронта 12м ( изузетно постојеће парцеле мин 8м ), површине мин 360м2, излаз на јавни пут, улицу ( изузетно постојеће парцеле могу бити површине 300м2 ).

становање са заступљеном пољопривредном производњом ( пољопривредно домаћинство ) – улични фронт мин ширине 20м, и мин површ 1000м2.

Правила грађења

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Могућа спратност стамбених и стамбено – пословних објеката износи П до П + 1+ Пк ( приземље + спрат + поткровље ). Стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Могућа је изградња објеката и нестандардне спратности, сто подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље ( ВП ), галерија (гал) и међуспрат ( мес ). Приземље стамбеног објекта може се користити за стамбене или пословне просторије ( али не више од једне трећине укупне површине објеката ), спрат за стамбене просторије, поткровље за стамбене или помоћне просторије, а сутерен за помоћне и изузетно пословне просторије. Висина слемена код стамбених објеката максимално дозвољене спратности износи 12м од коте терена.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености у зони породичног становања је:

чисто становање ( непољопривредно домаћинство ) – минимална површина 360м2, индекс заузетости 0,5; индекс изграђености 1.

За парцеле са заступљеном пољопривредном производњом ( пољопривредно домаћинство ) – минималне површине парцеле од 1000м2, индекс заузетости 0,3%, индекс изграђености 0,8.

За парцеле са заступљеним пословањем ( мешовито домаћинство ) – минималне површине парцеле од 600,0 м2, индекс заузетости 0,3 – 0,4%, индекс изграђености 0,6 – 0,8.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0м. За изграђене стамбене објекте чије је растојање мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. Помоћни објекат могуће је лоцирати у наставку стамбеног објекта уколико се ради о "чистим" објектима ( летња кухиња, остава ). Остали помоћни објекти лоцирају се на мин удаљености од 5м од објекта. Септичка јама се лоцира на растојању 5м од сопствених објеката и 10м од суседних објеката. Минимално међусобно растојање стамбеног и економских ( сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др. ) објеката износи 15м, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20 – 25м. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се претходни услови. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката не може бити мање од 1,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката на парцелама се зависно од њихове намене граде и други објекти. Ови објекти су у функцији основне намене. То су посебни независни објекти са једним или комбинованим садржајима. Помоћни објекти зависно од своје намене могу се поделити на "чисте" и "прљаве" и лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени, економски и пословни део. На грађевинској парцели у оквиру породичног становања могу се градити "чисти" помоћни објекти у које спадају разне оставе за људску храну, оставе за огрев, летња кухиња, котобање, гараже за путничка возила и слично. Могу да се лоцирају у наставку главног објекта или одвојено, уз границу са бочним суседом ( на растојању 0,5м ) или попреко у дну парцеле. "Прљави" помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин 15м од стамбеног објекта. Код пољопривредних домаћинстава има већи број објеката који се убрајају у тзв. "прљаве објекте" као што су спремишта за сточну храну, и депоновање сточних продуката, простори за смештај пољопривредних машина и сл. и углавном се лоцирају у дну парцеле иза објеката за држање стоке.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на грађевинске парцеле. Правила регулације за породичне стамбене објекте

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 6м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката ( више од 50% ). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају ( на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама ), у приземљу не може бити истурених делова објекта у улици – јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође максимално 0,30м. Гараже се могу поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Најмање дозвољено растојање основног габарита ( без испада ) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне ( западне ) оријентације 0,5м ( или уз сагласност суседа на граници )

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне ( источне ) оријентације 2,5м

двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 3,0м

први или последњи објекат у непрекинутом низу 0,5м.

Објекат је могуће лоцирати и на целој ширини парцеле ( уз услов одмицања од бочних суседа за ширину од 0,5м ) уз обавезу формирања наткривеног колског пролаза у дно парцеле "ајнфорта". Минимална ширина пролаза је 3м а висина 3,5м.

На парцелама већих ширина могуће је лоцирати објекати на средини парцеле с тим да се са стране остави колски пролаз од 2,5м а за пољопривредна домаћинства 4м.

Услови прикључења на инфраструктуру

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

Подаци о парцели и парцелацији

Предметне катастарске парцеле бр. 531, 532 K.О. Огар налазе се у грађевинском подручју насеља Огар, у планираној зони претежно породичног становања, у блоку 16. Предметна катастарска парцела бр. 531 К.О.Огар има директан излаз на јавну саобраћајну површину са јужне стране, док предметна катастарска пацела бр. 532 К.О.Огар може да оствари право службености пролаза преко предметне катастарске парцеле бр. 531 К.О.Огар.

Предметне катастраске парцеле бр. 531, 532 К.О.Огар се налазе у зони забране објеката високоградње према условима Министраства одбране.

Инжењерско-геолошки услови

Огар, као и читава општина Пећинци, припада зони са умереним степеном сеизмичности од 7о МСЦ, те је потребно све објекте прорачунати на отпорност од поменутог степена сеизмичности.

Даља урбанистичка разрада

Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације је предвиђен за локације где се задржава постојећа регулација, а где се планирају садржаји који су сложеније намене или специфични објекти који захтевају посебну проверу.

Ограничења

У зонама становања не могу се градити производни објекти који својим

капацитетом могу да угрозе основну намену, фарме за узгој стоке, кланице, објекти за паковање и препакивање заштитних средстава и други објекти неодговарајућих намена.

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 - dr. zakon i 9/2020).

Почетна цена за јавно надметање износи:

106,3542 динара/м2,односноукупно **236.000,00** динара

(словима:двестатридесетшестхиљададинара 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. 23.600,00 динара**)

**(словима: двадесеттрихиљадешестстотинадинара 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), односно до 28.06.2023. 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 **29.06.2023. 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 saobracaj@pecinci.org.