

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-36182-LOC-1/2023
Заводни број: 353-375
Датум: 21.11.2023. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења дипл.прав. Нада Харш, на основу члана 3. и члана 15. Одлуке о Општинској управи Општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу члана 146. Закона о општем управном поступку ("Сл. Гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 и 2/23), члана 8ђ, 53а, 55. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/2021 и 62/2023) и члана 7 и 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), решавајући по захтеву инвеститора, Павковић Милана [REDACTED] из Хртковаца, ул. [REDACTED], поднетог путем овлашћеног лица Самире Грубнић из Београда, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Павковић Милана [REDACTED] из Хртковаца, ул. [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта ("Б" категорија, 122011, 222330 - класификациона ознака), спратности П+0, укупне бруто површине 520,08м² и укупне нето површине 463,18м² у Хртковцима, на катастарској парцели број 1789 к.о. Хртковци, као непотпун.

Образложење

Дана 27. 10. 2023. године, инвеститор, Павковић Милан [REDACTED] из Хртковаца, ул. [REDACTED], путем овлашћеног лица Самире Грубнић из Београда, поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта ("Б" категорија, 122011, 222330 - класификациона ознака), спратности П+0, укупне бруто површине 520,08м² и укупне нето површине 463,18м² у Хртковцима, на катастарској парцели број 1789 к.о. Хртковци, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf формат, бр. ИР-10/23 од октобра 2023. године, израђен од Пројектног бироа “СТУДИО ЂУСА” из Панчева, одговорног пројектанта: Ђурица Савичић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 5828 300.

2. Геодетски снимак

3. Пуномоћ за подношење захтева.

4. Републичка административна такса и накнада за Цеоп.

Надлежни орган је увидом у захтев и приложену документацију уз захтев утврдио да су испуњени услови за даље поступање те се у складу чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) обратио имаоцима јавних овлашћења за достављање услова за пројектовање и прикључење.

Дана 02.11.2023. године, под бројем 952-04-094-22964/2023, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 03.11.2023. године под бројем 956-302-27976/2023 РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са учртаним водовима.

Дана 20.11.2023. године, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.497350-23 Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Рума доставила је услове за пројектовање и прикључење.

Дана 08.11.2023. године под бројем 2054/1 ЈП “Водовод” из Руме, доставио је техничке услове

Дана 06.11.2023. године под бројем Д210-480106/1-2023 Телеком Србоја а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица доставили су техничке услове за пројектовање и прикључење.

Дана 21. 11. 2023. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума , Сектор за урбанистичко планирање, под бројем 1/3-160/23 од 20.11.2023. године, доставили су Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због неусклађености Идејног решења са планским документом, а у складу са Планом генералне регулације насеља Хртковци (“Сл. Лист општине Срема”, бр. 33/09, 28/14 и 15/19), и констатовали следеће:

- Предметна парцела се налази у зони породичног становања, а планом је за ову зону утврђена изградња главног објекта и то: чистог стамбеног објекта, стамбенопословног објекта (пословање заузима до 30% бруто површине објекта), пословног објекта услужних делатности мањег обима и пољопривредни објекти пољопривредног домаћинства. Увидом у ИДР по датим површинама објеката планирана је изградња два пословно-стамбена објекта.

- У зони породичног становања, на парцелама великих површина (преко 500,00м²) могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено-пословни или два стамбено-пословна објекта).

- По Плану, породични стамбени објекат може да садржи и пословне, односно радне просторије интерног карактера или јавног карактера (контакт са спољним корисницима) када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима до 30% бруто површине објекта, такав објекат се третира као стамбено-пословни (уколико пословни простор заузима више од овог процента ради се о пословно-стамбеним или пословним објектима). Према идејном решењу оба објекта имају пословни простор веће површине од површине намењене становању и као такав се сматра пословно-стамбеним објектом који није могуће изградити, самим тим ни захтев није адекватан.

- Неопходно је у идејном решењу навести планирану намену пословних просторија, а у складу са планом дефинисане су намене пословних делатности у зони ОПШТИНА РУМА ОПШТИНСКА УПРАВА Главна 107, Рума Одељење за урбанизам и грађеве 2 становања из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и друге делатности које не утичу негативно на становање. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине, тј. обавезна је израда претходне анализе утицаја на околину за одређене планиране делатности, по потреби и УПРа.

- У техничком опису обе свеске, планирани објекти се час наводе као стамбенопословни, час као пословни-стамбени објекти, потребно је усагласити терминологију планиране изградње.

- У главној свесци, у делу „општи подаци о објекту и локацији, за категорију објекта навести све категорије објекта које се планирају, а не само примарну „Б“. Такође класификациона ознака за стамбене зграде са три стана није адекватна.

- У графичкој документацији, дати су исти попречни пресеци 1-1, а увидом у основу приземља оба објекта положај врата у изгледу се разликује. Такође, пресек 2-2 не може се посматрати истим за оба објекта јер се унутрашњи распоред разликује.

- На основи приземља истаћи висине парапета испод отвора.

- На ситуацији са основом приземља учртати колко-пешачки приступ парцели (капије) и објектима, а планом је дат услов мин. 4,0м за колски приступ уколико се предвиђа пословање на парцели.

На основу свега горе наведеног одлучено је као у диспозитиву.

Ако подносилац захтева, а најкасније 30 дана од дана објављивања Решења на интернет страници надлежног органа, поднесе нов, усаглашен захтев и отклони све недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административне таксе и накнаде.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и без обавезе поновног плаћања административне таксе и наведене накнаде за Централну евиденцију.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог закључка допуштен је приговор општинском већу Општине Рума, у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се изјављује преко овог органа.

Обрађивач

дипл. прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.прав. Нада Харш