

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-23052-LOC-1/2024
Заводни број: 353-204
Датум: 09.08.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење 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, Субашић Зорана **ЈМБГ: 3009959880024** из Руме, **насеље Апотека 3/24** поднетог путем Пројектног бироа Студио из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Субашић Зорана **ЈМБГ: 3009959880024** из Руме, **насеље Апотека 3/24** за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта бр. 1 – стамбено-пословна зграда ("Б" категорија, 123001 и 112112 - класификациона ознака) у Руми, ул. Железничка бр. 3, на катастарској парцели број 892 к.о. Рума, као непотпун.

Образложење

Дана 23. 07. 2024. године, инвеститор, Субашић Зоран **ЈМБГ: 3009959880024** из Руме, **насеље Апотека 3/24**, путем Пројектног бироа Студио из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, поднео је захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта бр. 1 – стамбено-пословна зграда ("Б" категорија, 123001 и 112112 - класификациона ознака) у Руми, ул. Железничка бр. 3, на катастарској парцели број 892 к.о. Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf формат, (главна свеска и пројекат архитектуре) бр. 8-7/2024 од јула 2024. године, израђен од Пројектног бироа "Студио" из Руме, главног и одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03
2. Геодетски снимак
3. Пуномоћ за подношење захтева дата Пројектном бироу "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме.
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 са чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) и чланом 7. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) од органа надлежног за послове државног премера и катастра прибавио:

Дана 26.07.2024. године, под бројем 952-04-094-15535/2024, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 30.07.2024. године под бројем 956-302-19279/2024 РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са уцртаним водовима.

У складу чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) и чланом 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) надлежни орган се обратио имаоцима јавних овлашћења за достављање услова за пројектовање и прикључење.

Дана 05.08.2024. године под бројем 1593/1 ЈП "Водовод" из Руме, доставио је техничке услове за пројектовање и прикључење

Дана 05.08.2024. године под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.-355532-24, Д.О.О."ЕПС Дистрибуција" Београд, Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме доставили су услове за пројектовање и прикључење.

Дана 08. 08. 2024. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за урбанистичко планирање, под бројем 1/3-120/24, доставили су Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због неусклађености са планским документом, у коме се наводи:

"- Предметна парцела се налази у блоку 2-1-1 која је намењена зони централних садржаја, где је Планом дефинисан индекс заузетости макс. 70% за стамбене објекте и када се у оквиру објекта или парцеле налази пословање (укључујући и саобраћајне и манипулативне, као и паркинг површине), јер је минимални проценат зелених површина на парцели 30%. Увидом у ИДР, постојеће стање на парцели прелази максимално прописани индекс заузетости, као што прелази и будуће стање. У текстуалном делу се наводи да се доградња бруто површине 4м² неће изводити јер је објекат такав у затеченом стању (доградњом се не

мења положај и димензије основе објекта). Уколико се докаже наведено, реконструкција објекта се може дозволити само у постојећем габариту, хоризонталне и вертикалне регулације и то под обавезно уз сагласност Завода за заштиту споменика културе.

- Увидом у приложену копију плана и геодетски снимак, зуб објекта у дворишном делу од 4м² постоји (планирана доградња), те не можемо да га сматрамо као изведеног. Приложити оверен катастарко-топографки план затеченог стања, који употпуњује текстуални део идејног решења из предходне тачке.

- Такође, парцела се налази у обухвату просторно културно-историјске целине – Центар Руме, а уколико се парцела на којој се гради налази у зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, а сам објекат се налази на евиденцији Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, као објекат са посебним споменичким вредностима. За објекте на евиденцији Завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

- Увидом у Сепарат за просторно културно-историјску целину Центра Руме, број 202-01/2024-2 од 09.04.2024. донет од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, а на основу Одлуке о утврђивању Центра Руме за просторно културно-историјску целину ("Сл. гласник РС", бр. 97/2023), прописане су мере заштите просторно културно-историјске целине, како објеката тако и околине. Уочено је неслагање у графичком и текстуалном делу Сепарата за просторно културно-историјску целину Центра Руме, тј. у текстуалном делу се помиње парцела 893 КО Рума, док се објекат са посебним споменичким вредностима налази на к.п.бр. 892 КО Рума, а према графичком прилогу који је меродаван.

- Према графичком прилогу Сепарата, део објекта је под заштитом као објекат са посебним споменичким вредностима, док део објекта није на евиденцији Завода.

- С обзиром на претходно наведени став, радови у приложеном ИДР-у који би се изводили обухватају део објекта са посебним споменичким вредностима оријентисаног ка дворишту и део објекта који нема посебне и споменичке вредности, према Сепарату (графички прилог Сепарата у прилогу).

- Увидом у катастар непокретности и приложене листове непокретности, у објекту се налази 5 посебних делова и то: један пословни простор, 3 стана и једна гаража (гаража, остава и пушница). Посебан део 2 - стан бр.1 у катастру непокретности има површину 115м², док посебан део 5 - гаража (гаража, остава и пушница) има површину 36м². Увидом у приложени ИДР, постојеће стање приказује да посебан део 5 - гаража, остава и пушница улазе у квадратуру посебног дела 2 - стана бр.1, односно у уписану нето површину од 115м². Такође се наводи да се посебни део 5 укида.

Пројектант је накнадно знајући да је објекат под заштитом прибавио услове ван поступка обједињене процедуре и исте доставио на увид. Прибављено Решење бр. 366-03/24-3 од 05.08.2024.године, издато од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица за реконструкцију и доградњу дела стамбено-пословне зграде у улици Железничка бр.3 у Руми. Увидом у издато Решење, констатујемо да неке од тачке из 1.става услова и мера ограничавају радове из идејног решења и то:

- тачка 2. наведено је да се део посебног дела 2 – стан број 1, у површини од око 10м² налази у делу приземља стамбено-пословне зграде са посебним споменичким вредностима,

а преостали део посебног дела 2-стан број 1 и посебни део 5 (гаража, остава и пушница) се налазе у приземном делу дворишног анекса.

Према графичком прилогу Сепарата, поменути објекат је већински под заштитом, па је неходно образложити или приказати где се налази граница дела објекта под заштитом и дела који није под заштитом.

- тачка 3. обавезно је очување постојећег хоризонталног и вертикалног габарита... постојећег дворишног изгледа... положаја и димензија отвора објекта са посебним споменичким вредностима

Како се у тачки 2 описује који део објекта јесте а који није под заштитом, графички прилог Сепарата показује другачије, неходно је установити део објекта са посебним споменичким вредностима, а део је дворишног изгледа где се налази посебан део 2 – стан број 1 и посебан део 5, и на ком делу се смеју мењати отвори (као што се може видети у пројекту да се уместо прозора планирају врата и др).

- тачка 4. дозвољава се реконструкција и промена намене предметног дела посебног дела 2 - стан број 1, без промене положаја и димензије основе,...положаја и димензије отвора.

Овим се ограничавају радови да се мењају димензије отвора, тј. према ИДР се уместо прозора на делу стана постављају гаражна врата и др., те није јасно да ли се тачка односи на улични део објекта или дворишни део, јер се стан 1 налази у дворишту (дворишном анексу).

- тачка 10. дозвољава се реконструкција и промена намене посебног дела 2 - стан број 1 и посебног дела 5 који се налазе у дворишном анексу објекта...без промене постојећег габарита Овом тачком се дозвољава измена димензије отвора који се ограничавају у тачки 4. у дворишном анексу.

- тачка 12. дозвољена је доградња посебног дела 2 на углу са посебним делом 5 у смислу констатовања постојећег стања.

На основу чега се констатује да је доградња постојеће стање, као што се у образложењу у наставку наводи да се доградња односи на прихватање постојећег стања основе која чини око 1,6 м² у саставу посебног дела 2. Ако се прихвата површина мора се знати јел бруто или нето површина."

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.

Ако уз усаглашен захтев подносилац достави измењен документ, надлежни орган ће поступити по том измењеном документу. Ако због измењеног документа наступи додатни формални недостатак који је разлог за одбацивање подносилац не може поново користити право на подношење усаглашеног захтева.

Ако подносилац захтева није исправио недостатке у усаглашеном захтеву, односно ако су утврђени додатни формални недостаци надлежни орган ће донети решење о одбацивању.

У поступку по усаглашеном захтеву надлежни орган не може истицати нове недостатке који нису претходно наведени у решењу о одбацивању.

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.

Обрадила

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.прав. Нада Харш