

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-18214-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-194
Датум: 02.08.2024. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, шеф Одељења дипл.прав. Нада Харш по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године и помоћник шефа Одељења дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника Општинске управе број 036-4/2024-IV од 01.02.2024. године, а 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), 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, Илић Ивице [REDACTED] из Калуђерице, [REDACTED] поднетог путем ДОО СМБ ПРО-ИНГ из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Илић Ивице [REDACTED] из Калуђерице, [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу производно стамбено-пословног објекта ("В" - категорија, 125221, 122011 и 111011— класификациона ознака), спратности П+0 и П+1, у Руми, на катастарској парцели број 6653/1 к.о. Рума, као непотпун.

Образложење

Дана 12. 07. 2024. године, инвеститор, Илић Ивица [REDACTED] из Калуђерице, [REDACTED] путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, поднео је усаглашен захтев за издавање локацијских услова за изградњу производно стамбено-пословног објекта ("В" - категорија, 125221, 122011 и 111011— класификациона ознака), спратности П+0 и П+1, у Руми, на катастарској парцели број 6653/1 к.о. Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење – главна свеска бр. ИДР- ЈИС- 116/24 од маја 2024. године, израђена од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, главни пројектант: Александра Вучић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Ј766 11.

- Пројекат архитектуре бр. ИДР- ЈИС- 116/24 од маја 2024. године, израђена од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Александра Вучић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Ј766 11.

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 формални 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 17.07.2024. године, под бројем 952-04-094-14787/2024, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 17.07.2024. године под бројем 956-302-18326/2024 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 02.08.2024. године, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.337452-24 Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Рума доставила је услове за пројектовање и прикључење.

Дана 23.07.2024. године, под бројем 1541/1 ЈП “Водовод” Рума доставио услове за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Дана 23.07.2024. године под бројем 1/4-61-1/24 Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, Сектор за изградњу, доставио је обавештење о немогућности издавања услова за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру – јавну саобраћајницу јер није могућа изградња објекта.

Дана 22. 07. 2024. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума , под бројем 1/3-109/24, доставили су Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова из разлога :

Према Плану, основна правила и услови за изградњу објеката на парцели намењеној породичном становању:

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти;
 - други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације);
 - помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама;
- Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели;
- Код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.
- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице) , здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.);
- Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру зоне становања нису дозвољени.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру;
- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6,0m у односу на регулацију;
- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже пословни простор, по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.
- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%;
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6;

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или ПС) са или без подрума или сутерена;
- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1;
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0m;
- Пословни објекти (са преовађујућим пословањем) се постављају према ближем бочном суседу на мин. 1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00m;
- Задња грађевинска линија пословних објеката (објекти са преовађујућим пословањем) се утврђује на растојању од 1,00m, од границе са суседом;
- Размак између сопственог и суседних објеката треба да буде најмање 3,5m. Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте готовог пода просторије.
- Проценат озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%. (у индекс заузетости на парцели рачуна се бруто грађевинска површина земљишта под објектом , који износи макс. 50% и манипулативне површине макс. 20%).

ЗАКЉУЧАК:

На парцелама породичног становања није дозвољена изградња производних објеката, већ само мање занатске радионице. Сматрамо, у складу са напред наведеним правилима и условима, да врста планираног објекта може бити пословно-стамбени објекат, обзиром да пословање заузима 66,60% укупне бруто развијене површине објекта, а становање 33,40%. Намена пословног дела објекта може бити занатска - лимарска радионица (66,13%) са административним делом (0,47%).

Класификациони број за радионице преко 400m² : 125 102, категорија „В“ („V“).
Класификациони број за административни део: 122 011, категорија „А“.

Стамбени део објекта је са две стамбене јединице, класификациони број: 112 111, категорија „А“.

За зграде које се састоје од више делова различите категорије, одређује се категорија зграде у целини, тако да јој се додељује категорија више захтевног дела.

Потребно је обратити пажњу на манипулативне површине, према приложеном ситуационом плану приметно је да за колски приступ објекту није обезбеђен довољан радијус скретања. Такође, потребно је манипулативне површине и платое свести на дозвољени индекс заузетости, тако да индекс заузетости на парцели не прелази више од 70% (рачунајући и земљиште под објектом које износи макс. 50%), да би се остварио проценат озелењености од 30%.

На парцели је потребно обезбедити мин. 3 паркинг места за потребе пословања (према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, члан 33 („Сл. гласник РС“ бр.22/2015)- 1 паркинг место на 200м² корисног простора). Број паркинг места за стамбени део објекта је одговарајући, на два стана - два паркинг места.

У техничком опису за објекат, описати материјализацију објекта према намени делова објекта (пословни и стамбени део објекта) и у складу са графичким прилозима.

Усвојити апсолутну коту терена према приложеном Ситуационом (топографском) плану за парцелу бр .6653/1 к.о. Рума.

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.

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

ПОМОЋНИК ШЕФА ОДЕЉЕЊА

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић