

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-3424-LOC-1/2025
Заводни број: 353-33
Датум: 28.02.2025. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменица начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године и шеф Одељења за урбанизам и грађење дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника Општинске управе број 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и члана 15. Одлуке о Општинској управи Општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16, 34/22 и 43/24), 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 8. и 13. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), решавајући по захтеву инвеститора, Чавић Зорана [REDACTED] из Богатића, Дубље, [REDACTED] поднетог путем Тамаре Грбић из Сремске Митровице, заведен под број ROP-RUM-3424-LOC-1/2025, Интерни број 353-33/25 од 11.02.2025. године, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Чавић Зорана [REDACTED] из Богатића, Дубље, ул. [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта – складиште готових производа и резервних делова, спратности П+1 у Руми на катастарској парцели број 3138/1 к.о.Рума, као непотпун.

Образложење

Дана 11. 02. 2025. године, под број ROP-RUM-3424-LOC-1/2025, Интерни број 353-33/25 инвеститор, Чавић Зоран [REDACTED] из Богатића, Дубље, ул. [REDACTED] путем Тамаре Грбић из Сремске Митровице, поднео је захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта – складиште готових производа и резервних делова, спратности П+1 у Руми на катастарској парцели број 3138/1 к.о.Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Пуномоћ за подношење захтева дата Тамари Грбић из Сремске Митровице од стране инвеститора
2. Накнаду за Цеоп у износу од 1.040,00 динара и Републичка административна такса у износу од 3.920,00 динара.
3. Идејно решење (Главна свеска, пројекат архитектуре) бр. М25-02 од фебруара 2025. године израђен од Пројектног бироа "QARTO" из Сремске Митровице, главни и одговорни пројектант: Тамара Грбић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К590 11
4. Геодетски снимак
5. Сагласност власника суседне парцеле Живорада Деспотовића из Руме, оверена код јавног бележника под бројем УОП-I:774-2025 од 10.02.2025. године

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 13.02.2025. године, под бројем 952-04-094-2516/2025, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 13.02.2025. године под бројем 956-302-3115/2025 РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са учртаним 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 19.02.2025. године под бројем 534/1 ЈП "Водовод" Рума доставио је Техничке услове за пројектовање и прикључење у којима констатује да се постојећи пословни објекат на к.п. бр. 3138/1 к.о. Рума не води у евиденцији корисника канализационе мреже у ЈП "Водовод" Рума, а Идејним решењем је планирано коришћење постојећег прикључка, те је неопходно исто усагласити.

Дана 26.02.2025. године под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.-66492-25 ДОО "Електродистрибуција Србије" Београд, Огранак Електродистрибуција Рума доставили су Услове за пројектовање и прикључење

Дана 18.02.2025. године МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозије под бројем 217-1185/25 доставио је Обавештење да не постоји обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

Дана 14.02.2025. године под бројем 98-07/25-2 Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица доставио је услове и мере техничке заштите за изградњу предметног објекта.

Дана 19.02.2025. године под бројем 1/3-22/2025 ЈП Урбанизам и изградња Рума, доставило је Обавештење о немогућности издавања Урбанистичко-техничких услова због неусклађености са планским документом, и то:

“- према планском документу предметна парцела се налази у границама централне зоне на углу блока 1-1-4 на површинама намењеним за пословање мањег обима;

- За постојеће (затечене) радне комплексе не планира се проширење производних (прерађивачких) капацитета, односно није могућа изградња и доградња производних (прерађивачких) објеката унутар затечених комплекса осим радова адаптације, реконструкције, санације и текућег одржавања на истим, док је за потребе доградње и изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката у зони пословања мањег обима неопходна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Такође, Планом генералне регулације насеља Рума су прописани и други параметри у зони пословања мањег обима које је неопходно испоштовати, а у овом обавештењу истичемо оне који су уочени у идејном решењу да нису усклађени са условима Плана:

- Максимални индекс заузетости 70% укључујући саобраћајне, манипулативне и паркинг површине максимални индекс изграђености 1,6;

- Максимална спратност пословних објеката П+2 (са или без подрума или сутерена);

- Максимална спратност складишних објеката је П+0 (са или без подрума);

- Минимални проценат зеленила је 30% на парцели;

- Целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле;

- Није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада;

- Предња грађевинска линија за складишне објекте утврђује се је на 10 m од регулационе линије док је за пословне (управне, административне) на 3,0 или на 6,0m од регулационе линије;

- Бочне грађевинске линије утврђују се на минималном растојању од 3,0 m од границе са суседом;

- Задња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0 m од границе са суседом због противпожарног пролаза. У изузетним случајевима задња грађевинска линија се утврђује на мин.удаљености од 1,0m од границе са суседом под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0m, тј. већи од половине вишег објекта;

- Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други (на растојању ширине дилатације) или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког поступка;

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена);

- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима;

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта, пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту;
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.);
- При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/ гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-пословни део и „прљави“ део парцеле);
- Помоћни објекти могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
- Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта;
- Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (пословних и складишних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа;
- Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено условима из ППР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен;
- Без обзира на положај локације, за веће, специфичне садржаје и посебно за делатности које потенцијално могу да угрозе околину, обавезна је предходна израда урбанистичке анализе, односно анализе утицаја на животну средину, на бази технолошко-техничког и по потреби идејног пројекта.

На основу увида у катастарско стање објекат бр.3 је зграда за коју није позната намена, површине 10м² и објекат је изграђен без одобрења за градњу, те се као такав уклања кроз посебну процедуру у складу са прописима”.

Увидом у приложено пуномоћје утврђено је да није оверено код јавног бележника те је исто неопходно исправити.

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.

На основу свега горе наведеног одлучено је као у диспозитиву.

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 таксиран са 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 3222908803, општинска административна такса.

Обрадила

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

Доставити

1. Инвеститору
2. Архиви

Заменица начелника Општинске управе

дипл.прав. Нада Харш