

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-16652-LOC-1/2023
Заводни број: 353-192
Датум: 22.06.2023. године
22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума 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 и 52/2021) и члана 7 и 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), решавајући по захтеву инвеститора, Штрбац Зорана [REDACTED] из Врдника, ул. [REDACTED], поднетог путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Штрбац Зорана [REDACTED] из Врдника, [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, претварање стамбеног и помоћног објекта у пословни простор са доградњом, спратности П+0 у Руми, ул. Главна бр. 140, на катастарској парцели број 304 к.о. Рума, као непотпун.

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.

Образложење

Дана 04. 06. 2023. године, инвеститор, Штрбац Зоран [REDACTED] из Врдника, ул. [REDACTED] путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, поднео је захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, претварање стамбеног и помоћног објекта у пословни простор са доградњом, спратности П+0 у Руми, ул. Главна бр. 140, на катастарској парцели број 304 к.о. Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf формат, бр. 8-3/2023 од марта 2023. године, израђен од Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, одговорног пројектанта: Снежана Ердељац Панић дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03.
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. 68/2019) обратио имаоцима јавних овлашћења за достављање услова за пројектовање и прикључење.

Дана 08.06.2023. године, под бројем 952-04-094-11731/2023, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

Дана 09.06.2023. године под бројем 956-302-14591/2023 РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са уцртаним водовима.

Дана 19. 06. 2023. године, под бројем 1034/1 ЈП "ВОДОВОД" Рума, доставио је услове за пројектовање и прикључење.

Дана 19.06.2023. године, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.257802-23 Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Рума доставила је услове за пројектовање и прикључење.

Дана 21. 06. 2023. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума под бројем 1/3-71/23 од 15.06.2023. године, доставили су Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због недостатака у Идејном решењу.

Како би објекат задовољио потребне услове наведене у Плану генералне регулације Рума ("Сл. лист Општине Срема", бр. 32/2021 и 2/2023) пројекат треба да испуни сл. услове:

- основни габарит објекта традиционалног низа може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине)

основног објекта, мах у пуној дужини парцеле, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до мах. дозвољене) основног објекта, односно није могуће доградити објекат бр. 2 по ИДР-у, већ је могуће самопостојећи објекат бр. 2 (издужити) продужити ка дну парцеле у истој ширини.

- доградња нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.
- задња грађевинска линија је мин 1,0м од границе парцеле
- на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте, али не преко 0,50м, а тиче се стрехе једноводног крова на дограђеном делу.

Поред услова која нису у складу са планским документом, повести рачуна да се не наруше и други параметри током измене ИДР-а:

- - у оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.
 - Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи на висини изнад 3,0м, односно на спратним етажама стрехе до 0,5м, балкони, еркери и сл. до 0,5м (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада)
 - уколико је пословни односно радни простор у приземљу кота пода приземља, може да буде 0,20 – 1,0м зависно да ли поседује подрумску етажу или не.
 - Светла висина пословних просторија мин 3,00м
 - Индекс заузетости на парцелама мањим од 400м² може бити до 60% а индекс изграђености до 1.5
 - Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м на истој парцели, уколико се укаже потреба
 - у објектима где је предвиђено чисто пословање, максимална спратност је П+1, максимална висина до 9,0м, водећи рачуна о заштити суседних објеката
 - удаљеност сопственог објекта од главног објекта на суседној парцели је мин 3,5м.

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