

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-43829-LOCH-2/2024
Заводни број: 353-54
Датум: 19.03.2024. 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 усаглашеном захтеву инвеститора, Стајић Драгана [REDACTED] из Београда, ул. [REDACTED] поднетог путем пуномоћника Небојше Вилотића из Руме, доноси,

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, Стајић Драгана [REDACTED] из Београда, ул. [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију са променом намене дела пословног простора бр. 1 у приземљу стамбено-пословне зграде у стамбени простор – шест станова, ниво високо приземље ("Б" категорија, 112221 - класификациона ознака) у Руми, ул. Иве Лоле Рибара бр. 175, на катастарској парцели број 12850 к.о. Рума, као непотпун.

Образложење

Дана 05. 03. 2024. године, инвеститор, Стајић Драган [REDACTED] из Београда, ул. [REDACTED], путем пуномоћника Небојше Вилотића из Руме, поднео је усаглашен захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију са променом намене дела пословног простора бр. 1 у приземљу стамбено-пословне зграде у стамбени простор – шест станова, ниво високо приземље ("Б" категорија, 112221 - класификациона ознака) у Руми, ул. Иве Лоле Рибара бр. 175, на катастарској парцели број 12850 к.о. Рума, са формалним недостатком.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење - pdf формат, (главна свеска и пројекат архитектуре) бр. ЕА-2023-В-01 ИДР од фебруара 2024. године, израђен од Пројектног бироа "EDGE ARCH" ПР Горан Вукчевић из Новог Сада, одговорног пројектанта: Небојша Вилотић, маст.инж.арх., бр. лиценце 321 А138 23
2. Геодетски снимак
3. Пуномоћ за подношење захтева дата Небојши Вилотићу из Руме
4. Републичка административна такса у износу 3.730,00 динара и накнада за Цеоп у износу 1.000,00 динара.

По претходном захтеву инвеститора надлежни орган се обратио органу надлежном за послове државног премера и катастра и прибавио:

-Дана 03.01.2024. године, под бројем 952-04-094-27101/2023, РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума доставила је копију плана за предметну парцелу.

-Дана 09.01.2024. године под бројем 956-302-33608/2024 РГЗ РС Служба за катастар водова Нови Сад доставила је копију плана са учтаним водовима.

Након прибављања копије плана за предметну катастарску парцелу и копије плана водова, надлежни орган је од имаоца јавних овлашћења прибавио:

-Дана 22.01.2024. године, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.5037-24 Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Рума доставила је услове за пројектовање и прикључење.

-Дана 22.01.2024. године под бројем 26/1 ЈП "Водовод" из Руме, доставио је техничке услове за пројектовање и прикључење.

-Дана 07. 02. 2024. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума , Сектор за урбанистичко планирање, под бројем 1/3-9/24 од 07.02.2024. године, доставили су Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због недостатака у идејном решењу.

Након исправке наведених недостатака у претходном закључку инвеститор је поднео усаглашен захтев.

Надлежни орган је увидом у усаглашен захтев и приложену документацију уз захтев утврдио да су испуњени формални услови за даље поступање те се у складу са чланом 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) обратио имаоцима јавних овлашћења за достављање услова за пројектовање и прикључење, односно поднео захтев Јавном предузећу урбанизам и изградња на поновно достављање услова

Дана 19. 03. 2024. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума , Сектор за урбанистичко планирање, под бројем 1/3-28/24 од 18.03.2024. године, доставило је Обавештење о немогућности издавања урбанистичко-техничких услова због одступања идејног решења од планског документа, и то:

- Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је макс. 70% (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине, а увидом у ИДР површина парцеле је заузета више од дозвољеног рачунајући површине под објектом, спољне паркинг клацкалице, појединачна паркинг места на парцели и манипулативне површине.
- Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању треба да буде најмање 30%.
- Према плану простор „галерија“ - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта, тамо где је то дозвољено. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- Изнад приземља није могуће остварити високо приземља. Високо приземље се остварује само ако се испод њега налази подрум или сутерен, који одређује висину самог високог приземља.
- Светла висина стамбеног простора у вишепородичном становању је мин 2,6м.
- Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.
- Паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, уз услов да на један стан иде једно паркинг место, а паркирање за пословне делатности унутар објекта се површина планира по врсти делатности
- Места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објекта, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0м, а увидом у ИДР постојећег стања, удаљеност од суседа није испоштована.
- Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м.
- Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Увидом у графичке прилоге у свесци Пројекат архитектуре увиђамо и техничке нелогичности и неусклађености, тј. нису јасно приказани и сагледиви неки од елемената.
- Увидом у графички приказ постојећег стања, основа сутерена и приземља се налазе на истој коти ± 0.00 , док се увидом у пресек Б-Б види да је сутерен нижи од приземља, а није приказано за колико је нижи (укопан).
- Увидом у графичке прилоге „постојеће стање“ и „постојеће и планирано стање реконструкције“ имају неусклађеност око висине степеништа које спајају етаже, ненацртаних свих 21 степеника које спајају улаз у стамбени део објекта (који је на коти ± 0.00) и воде на високо приземље, као и 3 степеника која су приказана у ходнику основи приземља и сутерена у делу „постојеће и планирано стање реконструкције“ а у само постојећем стању их нема. Гледајући висину степеништа коте етажа и правце кретања коте нису јасне.
- Није јасно приказано како лица из гараже сутерена (који би требало да је нижи од коте приземља ± 0.00 према пресеку Б-Б) приступају приземљу јер по графици „ситуационом плану“ су приземље и сутерен на истој коти.
- Нигде није дата апсолутна кота терана.

- На изгледима постојећег и будућег стања нису приказани сви отвори, тј. отвори пословног простора који се планира задржати у постојећем стању а коме се планира само смањење светле висине, отвори који имају парапет 0 или 180цм нису приказани.

- Увидом у постојеће стање паркирања на парцели, новопланираних 6 паркинг места није могуће извести, јер је на парцели примењен једнострани смер колског пролаза ширине 3,5м око објекта.

- Паркинг место бр.1 ометама кретање возила кроз „ајнфорт“ јер постоји ограда због рампе за улаз у сутерен и нема минимални пролаз за возило од 3,5м као ни радију скретања од 5м између ограде и ПМ.

- Паркинг места бр. 2-6 није могуће извести јер ометају кретање возила која требају ући у сутерен преко рампе са источне стране у објекат, сметњу представља ограда код рампе и недовољан радијус скретања, као и само растојање измену новопланираних места и почетка рампе.

- Није приказан нагиб рампе за приступ индивидуалним гаражама у сутерену објекта (постојећих 10 гаражних места) као ни коте терена.

Закључујемо да реконструкција пословног простора у два дела (приземље и високо приземље) са претварањем намене пословног простора у 6 стамбених јединица у новоу високог приземља није могућа, јер објекат одступа од прописаних услова из Плана.

На основу свега горе наведеног одлучено је као у диспозитиву.

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.

Обрадила

дипл. прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл.прав. Нада Харш