

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ

Број предмета: ROP-RUM-28230-LOCAN-8/2022

Заводни број: 353-371

Датум: 25.11.2022. године

22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, Нада Харш, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15 и 37/16), а по Решењу начелника Општинске управе број 036-20/2022-IV од 18.04.2022. године, на основу члана 53а, 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, бр. 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и др. закон и 09/2020 и 52/2021), члана 2., 3., 6., 15. и 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), члана 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр.68/2019), поступајући по захтеву инвеститора, ДОО "КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020" из Руме, ул. Вука Караџића бр. 85, ПИБ: 111816194, законски заступник Саша Роксандић из Нове Градишке, поднетог путем пуномоћника Пројектни биро "АрхиСтудио БАСТОНИ", из Руме, ул. Трг Револуције бб Л5, ПИБ: 111473364, законски заступник Самир Бастони из Руме, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр: ROP-RUM-28230-LOC-1/2021, интерни бр. 353-327/2021 од 03. 12. 2021. године за стамбено-пословног објекта П+г+4 са отвореном гаражом П+4 на катастарским парцелама 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28 све к.о. Рума, угао улица Вељка Дугошевића и Павловачке, укупне површине 2113м², у делу:

И ДИСПОЗИТИВА тако да сада гласи:

Издају се локацијски услови за изградњу стамбено – пословног објекта П+г+4 са отвореном гаражом с+П+1 са проходним кровом на катастарској парцели број 28/2 к.о. Рума, укупне површине парцеле 1977,00м² у Руми, ул. Павловачка бб.

- категорија објекта "В", класификациона ознака 112222 (86,14%) и 123002 (13,86%).

- укупна бруто површина објекта износи 7.128,89 м².

- Укупна нето површина објекта износи 6.195,28 м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Урбанистичко-технички услови бр. 1/3-151-1/2021 израђени за потребе прибављања Локацијских услова бр: ROP-RUM-28230-LOC-1/2021, интерни бр. 353-327/2021 од 03. 12. 2021. године, мењају се и допуњују у следећем:

- У називу на насловној страни после речи стамбено-пословног објекта додају се речи “П+Г+4 са отвореном гаражом с+П+1 са проходним кровом”, а речи “катастарске парцеле бр. 24, 25/1, 25/2, 26/1, 28”, замењују се са речима “28/2”, како у наслову тако и у свим деловима текста.

У тачки 1. подаци о локацији,

- подтачка 3. површина парцеле: брише се цео текст и замењује са “1977,00м²”.

- подтачка 4. постојећи објекти: брише се цео текст и замењује речима: “На катастарској парцели бр. 28/2 евидентирани су објекти: 1. породична стамбена зграда површине 53м², 2. породична стамбена зграда површине 81м², 3. помоћна зграда површине 16м² и 4. породична стамбена зграда површине 127м²”.

- подтачка 5. Постојећи објекти које треба уклонити брише се цео текст и замењује речима “Уклањају се сви евидентирани објекти на к.п. Број 28/2 к.о. Рума”.

У тачки 2. Подаци о објекту,

- подтачка 2. Класификациони број објекта : после 111222 додаје се “(86,14%) и 123002 (13,86%)”.

- подтачка 4. Бруто површина објекта : брише се “7.359,50м²” и замењује са “7.128,89м²”.

- подтачка 5. Нето површина објекта : брише се “6.208,11м²” и замењује са “6.195,28м²”.

У тачки 3. Правила уређења и грађења,

- подтачка 4. Садржај објекта: У другој реченици, речи “седам гаража” замењује се са речима “8 гаража са 9 паркинг места”. У последњој реченици речи “70 паркинг места” замењују се речима “47 паркинг места”.

- подтачка 5: Предња грађевинска линија: У првој реченици бришу се речи “5,0м од границе”. У другој реченици испред речи 3,4м додаје се “мин.” а уместо речи до 5,0 треба да стоји “мин 5,0”.

- подтачка 6: Највећи дозвољен индекс заузетости парцеле речи у згради се мењају и гласе (остварено 63,3%).

- подтачка 7: Највећа дозвољена спратност и висина објекта: после тачке додаје се нова реченица која гласи. “Стамбени простор је могуће формирати и у дуплекс систему (у две етаже вертикално повезане интерном везом). За дуплекс станове који се формирају на последњој етаживодити рачуна да се испоштује максимална дозвољена висина објекта.

Спратност гараже је макс. П+1 са проходним кровом. Код свих објеката дозвољено је извођење подземне етаже, сутерен или подрум”.

- подтачка 11. Смештај возича: на крају текста после тачке додаје се нова реченица:”Паркинзи за потребе спољних корисника пословног простора могу се планирати у јавном простору (у ул. Павловачку), а све у складу са условима надлежног предузећа ЈП “Паркинг и инфраструктура Рума”.

- подтачка 14. нивелација: на крају текста додаје се: “кота слемена “ дуплекса” макс. +21,0м мерено од коте терена (околног тротоара).”

- подтачка 31. Правила за образовање грађевинске парцеле: Брише се цео текст и додаје реченица: “Предметна к.п. бр. 28/2 к.о. Рума представља самосталну грађевинску парцелу те се задржава у затеченом стању.”

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Измена Идејног решења односи се на различиту спратност и број паркинг места у отвореној гаражи (смањена спратност због испуњености услова за број паркинг места),једна засебна гаража је претворена у пословни простор, додат је дуплекс за стан 56. Измењени објекат је стамбено- пословни , спратности П+Г+4 са отвореном гаражом с+П+1 са проходним кровом на катастарској парцели 28/2 к.о. Рума. Објекат се састоји од 60 станова (један дуплекс) , 3 пословна простора- локала, 8 затворених гаража са 9 гаражних места као и отворене гараже са проходним кровом која обезбеђују 47 паркинг места. На парцели има још 4 паркинг места као и изван ње још 8 за потребе 3 пословна простора.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено је:

Копија плана бр. 952-094-19639/2022 од 22. 09. 2022. године издат од РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума.

Копија плана водова бр. 956-302-21764-2022 од 23. 09. 2022. године (6 примерака).

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја:88.1.1.0.-D-07.17.-491098-22 од 24.11.2022. године., издатим од стране Д.О.О."Електродистрибуција Србије", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна и канализациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 1791/2 од 10.11.2022. године, израђени од стране ЈП “Водовод” из Руме.

Локална путна мрежа-јавне саобраћајнице: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру-јавну саобраћајницу бр. 1/4-60-1/2022 од 25.11.2022. године, издати од Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Гасоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење на гасоводну инфраструктуру бр. 20.59.1 од 10.11.2022. године, издати од Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса “ГАС-РУМА” из Руме.

Телекомуникациона мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. Д210-462013/1-2022 од 10.11.2022. године, издати од Предузеће за телекомуникацију а.д. “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА”, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.

V Саставни део измене ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови – Измена и допуна** број 1/3-135-1/22 од 15.11. 2022. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 14/21 из октобра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «АрхиСтудио БАСТОНИ» из Руме, ул. Трг Револуције бб/л5, одговорног пројектанта: Бастони Самира, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Р125 18, потписано електронским потписом у прописаном формату.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр: ROP-RUM-28230-LOC-1/2021, интерни бр. 353-327/2021 од 03. 12. 2021. године, остају на снази.

О б р а з л о ж е њ е

Дана, 09.11.2022. године инвеститор, ДОО “КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020” из Руме, ул. Вука Караџића бр. 85, ПИБ: 111816194, законски заступник Саша Роксандић из Нове Градишке, путем пуномоћника Пројектни биро “АрхиСтудио БАСТОНИ”, из Руме, ул. Трг Револуције бб Л5, ПИБ: 111473364, законски заступник Самир Бастони из Руме, поднео је захтев за измену Локацијских услова бр: ROP-RUM-28230-LOC-1/2021, интерни бр. 353-327/2021 од 03. 12. 2021. године, због измена у Идејном решењу.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број 14/21 из октобра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа «АрхиСтудио БАСТОНИ» из Руме, ул. Трг Револуције бб/л5, одговорног пројектанта: Бастони Самира, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 Р125 18, потписано електронским потписом у прописаном формату.

2. Пуномоћ

3. Геодетски снимак

4. Доказ о уплати републичке административне таксе и накнаде за цеоп.

5. Сагласност ДОО “РАПИД” из Руме.

Надлежни орган је увидом у приложену документацију утврдио да се измена Идејног решења односи на различиту спратност и број паркинг места у отвореној гаражи (смањена спратност због испуњености услова за број паркинг места), једна засебна гаража је претворена у пословни простор, додат је дуплекс за стан 56. Измењени објекат је стамбено-пословни, спратности П+Г+4 са отвореном гаражом с+П+1 са проходним кровом на катастарској парцели 28/2 к.о. Рума. Објекат се састоји од 60 станова (један дуплекс), 3 пословна простора-локала, 8 затворених гаража са 9 гаражних места као и отворене гараже са проходним кровом која обезбеђују 47 паркинг места. На парцели има још 4 паркинг места као и изван ње још 8 за потребе 3 пословна простора.

На основу приложене документације, као и документације прикупљене по службеној дужности, а на основу Закона, надлежни орган је донео измењене локацијске услове.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, таксиран са 50,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 97 90 229, општинска административна такса.

Обрађивач

дипл.прав. Љиљана Ђукић

ШЕФ ОДЕЉЕЊА

дипл. прав. Нада Харш