

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

ОПШТИНА РУМА

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ

Број предмета: ROP-RUM-511-LOCA-3/2022

Заводни број: 353-376

Датум: 28.11.2022. године

22400, Рума

Шеф Одељења за урбанизам и грађеве 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, Ивановић Драгана **МБГ: 0809969370003** из Руме, ул. **Вељка Дугошевића бр. 173/21**, поднетог путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, доноси,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

И МЕЊАЈУ СЕ Локацијски услови бр: ROP-RUM-511-LOC-1/2022, интерни бр. 353-6/2022 од 10. 02. 2022. године за реконструкцију и доградњу стамбено-пословне зграде уз промену намене дела стамбеног простора у пословни и припајање постојећем пословном простору и промену намене дела таванског простора у стамбени простор на катастарској парцели број 1788 к.о. Рума, укупне површине 585м², у делу:

И ДИСПОЗИТИВА тако да сада гласи:

Издају се локацијски услови за реконструкцију и доградњу стамбено-пословне зграде уз промену намене дела стамбеног простора у пословни и припајање постојећем пословном простору на катастарској парцели број 1788 к.о. Рума, укупне површине 585м², а на основу Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општине Срема", бр. 32/2021) и Плана детаљне регулације блока 1-1-3 дела централне зоне у Руми ("Сл. лист општине Срема", бр. 17/2022) потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011 – стамбена зграда са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак, као сто су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (76,92%)

Категорија објекта “Б”, класификациона ознака 123001 – зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици до 400м² или П+1 (23,08%).

Спратност објекта П+1

Висина слемена објекта 9,35м, висина венца објекта 6,65м.

Бруто површина пословног простора износи 72,52 м².

Нето површина пословног простора износи 62,99 м².

Бруто површина стамбеног простора износи 285,66 м².

Нето површина пословног простора износи 209,90 м².

Укупна бруто површина објекта износи 358,18 м².

Укупна нето површина објекта износи 310,25 м².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Урбанистичко-технички услови бр. 1/3-7/2022 од 21.01.2022. године, израђени за потребе прибављања Локацијских услова бр: ROP-RUM-511-LOC-1/2022, интерни бр. 353-6/2022 од 10. 02. 2022. године, мењају се и допуњују у следећем:

- Категорија објекта “А”, класификациона ознака 111011 – стамбена зграда са једним станом, издвојене куће за становање или повремени боравак, као сто су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће (76,92%)

Категорија објекта “Б”, класификациона ознака 123001 – зграде за трговину на велико и мало, трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици до 400м² или П+1 (23,08%).

- Намена објекта:

стамбено-пословни објекат са једним (шестособним) станом за породично становање и једним пословним простором за трговину (непрехрамбених производа).

- Бруто површина објекта:

Постојеће стање: стамбено-пословни објекат П+0, приземље 176,00м², уклања се део објекта 2,00м², задржава се 174,00м².

Ново стање: стамбено-пословни објекат П+1, реконструкција са променом намене дела стамбеног простора у пословни и припајање постојећем пословном простору тако да је пословни део објекта бруто површине 72,52м², стамбени део са ајнфортом је 101,48м², укупна бруто површина земљишта под објектом је 174,00м². Спрат, стамбени део објекта бруто површине 184,18м², укупна бруто површина стамбеног простора износи 285,66м². Укупна бруто површина стамбено-пословног објекта износи 358,18м².

- Нето површина објекта:

Постојеће стање: пословни простор 28,00м², стамбени простор 92,97 м² + ајнфорт 24,58м², укупна нето површина стамбеног дела износи 117,55м².

Ново стање: стамбено-пословни објекат П+1, реконструкција са променом намене дела стамбеног простора у пословни и припајање постојећем пословном простору тако да је пословни део објекта нето површине 62,99м², стамбени део 49,88м² + ајнфорт 37,36м² је 87,24м², укупна нето површина приземља је 150,23м². Спрат, стамбени део објекта нето површине 160,02м², укупна нето површина стамбеног простора износи 209,90 са ајнфортом 247,26м². Укупна нето површина стамбено-пословног објекта са ајнфортом износи 310,25м².

Правила уређења и грађења:

Највећа дозвољена спратност и висина објекта: П+1

Највећи дозвољен индекс заузетости парцеле износи 70%

Кота терена: 105,70мнв/+0.00

Кота пода приземља: до улице-пословни простор 106,00мнв/+0,30м, стамбено простор 105,85мнв/+0,15м, ајнфорт 105,70мнв/+0,00м.

Кота венца: до улице 112,35мнв/+6,65м, са дворишне стране 117,75мнв/6,15м

Кота пода спрата: до улице-кота готовог пода 109,50мнв/3,80м, са дворишне стране 108,80мнв/+3,10м

Кота слемена: 115,05мнв/+9,35м.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Планирана је реконструкција постојећег стамбено-пословног објекта, спратности П+0 са променом намене дела стамбеног простора у пословни простор и припајање постојећем пословном простору. Мањи део објекта се уклања 2,00м² ради проширења пролаза, ајнфорта. Изнад целе површине објекта се планира доградња спрата. Новонастали стамбени простор на спрату са реконструисаним стамбеним простором у приземљу представља јединствену функционалну целину. Новонастала спратност објекта је П+1, а максимална

висина објекта 9,35м, мерено од коте терена. Индекс заузетости парцеле износи 29,75% а индекс изграђености 0,61.

Измена се односи на укидање Улова и мера техничке заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе бр. 206-05/21-4 од 20. 07. 2021. године.

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

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-139/22 од 21.11. 2022. године израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградња Рума.

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број 5-11/2022 из новембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, одговорни пројектант: Снежана Ердџац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03, потписано електронским потписом у прописаном формату.

Све остале одредбе у Локацијским условима бр: ROP-RUM-511-LOC-1/2022, интерни бр. 353-6/2022 од 10. 02. 2022. године, остају на снази.

О б р а з л о ж е њ е

Дана, 15.11.2022. године инвеститор, Ивановић Драган [МБГ: 0809969370003] из Руме, ул. Вељка Дугошевића бр. 173/21 путем Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, законски заступник Снежана Ердџац Панић из Руме, поднео је захтев за измену Локацијских услова бр. ROP-RUM-511-LOC-1/2022, интерни бр. 353-6/2022 од 10. 02. 2022. године, јер је дошло до промене спратности, бруто и нето површине и висине објекта као и услова Завода за заштиту споменика културе који се укидају.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), број 5-11/2022 из новембра 2022. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "СТУДИО" из Руме, одговорни пројектант: Снежана Ердџац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03, потписано електронским потписом у прописаном формату.

2. Пуномоћ

3. Геодетски снимак

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

5. Образложење Завода за заштиту споменика културе бр. 376-07/21-11 од 21. 03. 2022. године.

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 грађење 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