

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА РУМА  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ  
Број предмета: ROP-RUM-36347-СПИ-4/2025  
Заводни број: 351-1711/25  
Датум: 19.12.2025. године  
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе 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 бр. 112-5-6/2024-IV од 17. 09. 2024. године, на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи Општине Рума ("Сл. лист општина Срема", број 24/15, 37/16, 34/22 и 43/24), на основу члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. Гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 и 2/23), члана 134. став 2. и члана 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", број 72/09, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 21. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), поступајући у предмету издавања грађевинске дозволе по усаглашеном захтеву инвеститора, Хавлек Биљане [REDACTED] из Руме, [REDACTED] поднетом путем пројектног бироа "Пробим" из Руме, овлашћено лице Лукић Лука из Руме, заведеном под бројем ROP-RUM-36347-СПИ-4/2025, Интерни број 351-1711/2025 од 15.12.2025. године, доноси

## РЕШЕЊЕ

### О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИНВЕСТИТОРУ, Хавлек Биљани [REDACTED] из Руме, [REDACTED] ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбеног објекта ("А" категорија, 111011-класификациона ознака), спратности П+Гал, максималних димензија 9,73 x 23,18м, висине 6,87м, укупне бруто површине 199,00м<sup>2</sup>, укупне нето површине 152,59м<sup>2</sup>, помоћног објекта ("А" категорија), спратности П+0, максималних димензија 8,67 x 5,67м, висине 4,00м, укупне бруто површине 49,21м<sup>2</sup>, укупне нето површине 38,04м<sup>2</sup> и ограде дужине 9,47м, висине 1,63-1,85м, у Руми, на к.п. бр. 12981 к.о. Рума, укупне површине парцеле 581,00м<sup>2</sup>

Предрачунска вредност радова износи 18.876.370,00 динара.

Саставни део Грађевинске дозволе је:

- Локацијски услови, Цис број: ROP-RUM-36347-LOC-1/2025, Интерни број 353-282/2025 од 01.12.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

- Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, бр. 1/5-98/25 од 18. 12. 2025. године, издат од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у износу од 1.246.187,20 динара. У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30% што износи 872.331,04 динара. Инвеститор је дао изјаву да ће накнаду за уређивање грађевинског земљишта платити одједном на рачун број 840-741538843-29, број модела 97, позив на број 3222908803, прималац је Локална пореска администрација Рума.

- Извод из пројекта из децембра 2025. године, израђен од главног пројектанта Лукић Лука маст.инж.арх. са лиценцом број 321 A248 22

- Пројекат за грађевинску дозволу:

Пројекат архитектуре бр. 25-414-1 из децембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Пробим" из Руме, одговорни пројектант Лукић Лука маст.инж.арх. са лиценцом број 321 A248 22 и Техничка контрола пројекта број ТК 15/25 из децембра 2025. године израђена од "INSCAPE" ПР Марина Маринко, вршилац техничке контроле Марина Маринко маст.инж.аех. са лиценцом број 321 A138 21

Елаборат енергетске ефикасности бр. 25-414-ЕЕЕ из децембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Пробим" из Руме, одговорни пројектант Лукић Игор дипл.инж.грађ. са лиценцом број 381 093 12

Грађевинска дозвола престаје да важи, ако се не изврши пријава радова у року од три године од правноснажности Решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности Решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Инвеститор је дужан да овом Органу пријави радове пре почетка извођења радова.

Пријава радова садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

Уз захтев за пријаву радова инвеститор је дужан да приложи доказ о плаћеним доприносима за уређивање грађевинског земљишта (односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средство обезбеђења плаћања) и потписан Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, као и Полису осигурања од штете према трећим лицима која може настати извођењем радова.

Инвеститор је дужан да овом одељењу достави изјаву извођача радова о завршетку израде темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње.

**Инвеститор је дужан да преко овог органа покрене поступак прикључења објекта на комуналну и другу инфраструктуру.**

**Након извођења радова, спроводи се поступак утврђивања енергетских својстава зграде и степена унапређења енергетске ефикасности у односу на енергетска својства зграде пре изведених радова. Сертификат о енергетским својствима зграда након извођења радова доставља се министарству надлежном за послове грађевинарства, кроз Централни регистар енергетских пасоша (ЦРЕП), сагласно одредбама члана 4. став 5. Закона о планирању и изградњи.**

**По завршетку изградње објекта инвеститор је дужан да код овог Органа исходује употребну дозволу. Уз захтев прилаже извештај комисије за технички преглед којим се потврђује да је објекат подобан за употребу, пројекат за извођење, односно пројекат изведеног објекта, изјава стручног надзора, извођача радова и инвеститора да није одступљено од пројекта за извођење, решење о утврђивању кућног броја, елаборат геодетских радова за објекат и елаборат подземних инсталација, сертификат о енергетским својствима објекта и документ о кретању отпада који је настао грађењем и рушењем (грађевински отпад) предат оператеру постројења за третман, односно складиштење отпада.**

**Локацијски услови се не могу оспоравати након правноснажности грађевинске дозволе издате на основу тих локацијских услова, а у складу са чл. 56. став 8. Закона о планирању и изградњи.**

**Инвеститор је дужан да трајно чува један оригинални или на прописан начин комплетиран примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола са свим изменама и допунама извршеним у току грађења и свим детаљима за извођење радова.**

**Доносилац овог решења се не упушта у оцену техничке документације која чини саставни део овог решења, те у случају штете настале као последица примене исте, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.**

## **О б р а з л о ж е њ е**

Дана, 15. 12. 2025. године, под бројем ROP-RUM-36347-СПИН-4/2025, Интерни број 351-1711/25, инвеститор Хавлек Биљана [REDACTED] из Руме, [REDACTED] путем пројектног бироа "Пробим" из Руме, овлашћено лице Лукић Лука из Руме поднела је усаглашен захтев за изградњу стамбеног објекта ("А" категорија, 111011-класификациона ознака), спратности П+Гал, максималних димензија 9,73 x 23,18м, висине 6,87м, укупне бруто површине 199,00м<sup>2</sup>, укупне нето површине 152,59м<sup>2</sup>, помоћног објекта ("А" категорија), спратности П+0, максималних димензија 8,67 x 5,67м, висине 4,00м, укупне бруто површине 49,21м<sup>2</sup>, укупне нето површине 38,04м<sup>2</sup> и оgrade дужине 9,47м, висине 1,63-1,85м, у Руми, на к.п. бр. 12981 к.о. Рума, укупне површине парцеле 581,00м<sup>2</sup>, као што је описано у диспозитиву овог Решења.

Уз захтев инвеститор је поднео следећу документацију :

1. **Локацијски услови** Цис број: ROP-RUM-36347-LOC-1/2025, Интерни број 353-282/2025 од 01.12.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

2. **Извод из пројекта** из децембра 2025. године, израђен од главног пројектанта Лукић Лука маст.инж.арх. са лиценцом број 321 A248 22

**3. Пројекат за грађевинску дозволу:**

-Пројекат архитектуре бр. 25-414-1 из децембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Пробим" из Руме, одговорни пројектант Лукић Лука маст.инж.арх. са лиценцом број 321 A248 22 и Техничка контрола пројекта број ТК 15/25 из децембра 2025. године израђена од "INSCAPE" ПР Марина Маринко, вршилац техничке контроле Марина Маринко маст.инж.аех. са лиценцом број 321 A138 21

- Елаборат енергетске ефикасности бр. 25-414-ЕЕЕ из децембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Пробим" из Руме, одговорни пројектант Лукић Игор дипл.инж.грађ. са лиценцом број 381 093 12

4. **Пуномоћ** за подношење захтева дата Пројектном бироу "Пробим" из Руме чији је законски заступник Лукић Игор из Руме од стране инвеститора и овлашћење дато Лукић Луки за подношење захтева

5. **Геодетски снимак** постојећег стања.

6. **Републичка административна такса на захтев и на решење** у износу од 1.020,00 динара, уплаћена је уплатником у складу са Законом о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 54/09, 50/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021, 138/22, 54/23, 63/2024, 94/24 и 55/25) и **накнада за ЦЕОП** у износу од 3.130,00 динара у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге послове које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", број 131/22 и 107/24).

**7. Изјашњење по примедбама**

Увидом у пројектно техничку документацију утврђено је да је урађена у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-RUM-36347-LOC-1/2025, Интерни број 353-282/2025 од 01.12.2025. године издатим од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума и Идејним решењем.

Дана 16. 12. 2025. године, надлежни орган је по службеној дужности из базе података РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума (катастар ргз.гов.рс) преузео Извод из базе података катастра непокретности број 11649 за катастарску парцелу број 12981 к.о. Рума, којим се потврђује постојања одговарајућег права на земљишту, односно објекту.

Разматрајући захтев и приложену документацију инвеститора као и документацију прикупљену по службеној дужности, утврђено је да су испуњени услови прописани чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС ", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), те је одлучено као у диспозитиву овог Решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог Решења допуштена је жалба Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Жалба се предаје овом органу у року од 8 дана од дана евидентирања кроз ЦЕОП, односно од дана објављивања. Жалба се подноси овом органа, преко овог Одељења, путем Цеоп-а, таксирана са 610,00 динара републичке административне таксе, прималац Пореска управа, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 3222908803, број модела 97 шифра плаћања 133 и 350,00 динара, општинске административне таксе, прималац Општина Рума на жиро рачун број 840-742251743-73 са позивом на број 3222908803, број модела 97 шифра плаћања 133.

Обрадила

дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић

Доставити:

1. Инвеститору
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Грађевинској инспекцији
4. Архиви

**Шеф Одељења**

дипл.прав. Љиљана Ђукић Ковачевић