

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-37821-CPH-4/2025
Заводни број: 351-1664/25
Датум: 05.12.2025. 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, Симић Данка [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем пуномоћника Небојше Вилотића из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-37821-CPH-4/2025, Интерни број 351-1664/25 од 28.11.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИНВЕСТИТОРУ, Симић Данку [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED]
ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за промену намене стамбеног објекта бр. 1,
тако да је нови објекат :

Стамбено-пословни објекат (категорија објекта "Б", класификациона ознака – 123001), спратности П+0, максималних димензија 12,95 x 11,91м, висине слемена 5,25м, укупне бруто површине 136,95м² и укупне нето површине 114,81м² кога чине:

- Локал у приземљу површине 37,40м² и

- Стан бр. 1 у приземљу, двособан, површине 77,41м²,

и реконструкцију и доградњу стамбеног објекта број 2 тако да је нови објекат:

Стамбени објекат (категорија објекта "А", класификациона ознака – 111011), спратности П+Пк, максималних димензија 9,75 x 16,88м, висине слемена 7,86м, укупне

бруто површине 261,79м² и укупне нето површине 209,65м², а све у Руми, на катастарској парцели бр. 407 к.о. Рума, укупне површине парцела 584,00м².

Предрачунска вредност радова износи 22.500.000,00 динара.

Саставни део Грађевинске дозволе је:

- Локацијски услови, Цис број: ROP-RUM-37821-LOCH-2/2024, Интерни број 353-13/2024 од 13.02.2024. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

- Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, бр. 1/5-93/25 од 03. 12. 2025. године, издат од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у износу од 106.929,12 динара. У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30% што износи 81.602,59 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 број 70-2025 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада главног пројектанта Вукчевић Горан, маст. инж. арх. са лиценцом број 321 А327 21

- Пројекат за грађевинску дозволу:

Пројекат архитектуре бр. ЕА-2023-02 ПГД-1 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада одговорног пројектанта Вукчевић Горан, маст. инж. арх. са лиценцом број 321 А327 21 и Техничка контрола пројекта број ТК-70-2025 од септембра 2025. године израђена од РВ ARCHITECT, Агенција за пројектовање и инжењеринг, вршилац техничке контроле: Едис Цановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 321 А352 22.

Пројекат конструкције бр. ЕА-2023-02 ПГД-2 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада одговорног пројектанта Капетановић Бошка, маст. инж. грађ. са лиценцом број 410 И01007 19 и Техничка контрола пројекта број ТК-70-2025 од септембра 2025. године израђена од РВ ARCHITECT, Агенција за пројектовање и инжењеринг, вршилац техничке контроле: Рашевић Горан , дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 О574 16

Елаборат енергетске ефикасности бр. 29-297-ЕЕЕ из априла 2025. године, израђен од Пројектног бироа @Пробим» из Руме, одговорни пројектант: Игор Лукић, дипл. грађ.инж. са лиценцом број 381 0093 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.

Обавезна је израда пројекта за извођење за потребе извођења радова на грађењу објекта, а у складу са чланом 18. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

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.

Образложење

Дана, 28. 11. 2025. године, под бројем ROP-RUM-37821-СПИН-4/2025, Интерни број 351-1664/25, инвеститор Симић Данко [REDACTED] из Руме, [REDACTED], путем пуномоћника Небојше Вилотића из Руме обратио се овом Одељењу усаглашеним захтевом за промену намене стамбеног објекта бр. 1, тако да је нови објекат :

Стамбено-пословни објекат (категорија објекта "Б", класификациона ознака – 123001), спратности П+0, максималних димензија 12,95 x 11,91м, висине слемена 5,25м, укупне бруто површине 136,95м² и укупне нето површине 114,81м² кога чине:

- Локал у приземљу површине 37,40м² и

- Стан бр. 1 у приземљу, двособан, површине 77,41м²,

и реконструкцију и доградњу стамбеног објекта број 2 тако да је нови објекат:

Стамбени објекат (категорија објекта "А", класификациона ознака – 111011), спратности П+Пк, максималних димензија 9,75 x 16,88м, висине слемена 7,86м, укупне бруто површине 261,79м² и укупне нето површине 209,65м², све у Руми, на катастарској парцели бр. 407 к.о. Рума, укупне површине парцела 584,00м², као што је описано у диспозитиву овог Решења.

Уз захтев инвеститор је поднео следећу документацију :

1. **Локацијски услови** Цис број: ROP-RUM-37821-ЛОСН-2/2024, Интерни број 353-13/2024 од 13.02.2024. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

2. **Извод из пројекта** бр. 70-2025 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада главног пројектанта Вукчевић Горан, маст. инж. арх. са лиценцом број 321 А327 21

3. Пројекат за грађевинску дозволу:

- Пројекат архитектуре бр. ЕА-2023-02 ПГД-1 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада одговорног пројектанта Вукчевић Горан, маст. инж. арх. са лиценцом број 321 А327 21 и Техничка контрола пројекта број ТК-70-2025 од септембра 2025. године израђена од РВ ARCHITECT, Агенција за пројектовање и инжењеринг, вршилац техничке контроле: Едис Џановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 321 А352 22.

- Пројекат конструкције бр. ЕА-2023-02 ПГД-2 од септембра 2025. године, израђен од Пројектног бироа "Edge Arch" из Новог Сада одговорног пројектанта Капетановић Бошка, маст. инж. грађ. са лиценцом број 410 И01007 19 и Техничка контрола пројекта број ТК-70-

2025 од септембра 2025. године израђена од РВ ARCHITECT, Агенција за пројектовање и инжењеринг, вршилац техничке контроле: Рашевић Горан, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 O574 16

- Елаборат енергетске ефикасности бр. 29-297-ЕЕЕ из априла 2025. године, израђен од Пројектног бироа @Пробим» из Руме, одговорни пројектант: Игор Лукић, дипл. грађ. инж. са лиценцом број 381 0093 12.

4. Пуномоћ за подношење захтева дата Небојши Вилотићу из Руме **оверена код Јавног бележника Дарка Микашиновића из Руме под бројем 277-2-IV-6/2022 од 04.02.2022. године**

5. Геодетски снимак постојећег стања.

6. Републичка административна такса на захтев и на решење у износу од 1040,00 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 и 63/2024) **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. Решење о сагласности на план управљања отпадом бр. 501-77/25-IV-04 од 20.05.2025. године издато од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

7. Изјашњење по примедбама

8. Исправка грешке у Урбанистичком мишљењу бр. 1/3-12-2/24 од 27.11.2025. године издата од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума.

9. Сагласност хипотекарног повериоца Банка Интесаа.д. Београд

10. Уверење о идентификацији објекта бр. 36-42/2/2025-IV-4 од 21.11.2025. године издата од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

Увидом у пројектно техничку документацију утврђено је да је урађена у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-RUM-37821-LOCH-2/2024, Интерни број 353-13/2024 од 13.02.2024. године издатим од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума и Идејним решењем.

Дана 02. 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 7539 за катастарску парцелу број 407 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