

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-25138-CPIN-3/2026
Заводни број: 351-101/26
Датум: 02.02.2026. 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 91/25), 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, ДОО "СРЕМПУТ" ПИБ: 101339701, МБ: 08040664 из Руме, ул. Асфалтна база бр. 1, поднетом путем овлашћеног ДОО "АПИАН" из Београда, законски заступник Владимир Бабић, заведен под бројем ROP-RUM-25138-CPIN-3/2026, Интерни број 351-101/26 од 27.01.2026. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИНВЕСТИТОРУ, ДОО "СРЕМПУТ" ПИБ: 101339701, МБ: 08040664 из Руме, ул. Асфалтна база бр. 1, ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за I фазу изградње пословног објекта (категорија „В“, класификациона ознака 122012), спратности П+1, максималних димензија 17,24 x 10,74м + 12,08 x 5,24м, висине 10,18м, укупне бруто површине 490,96м² и укупне нето површине 371,68м² у Руми, на к.п. бр. 11297/20 к.о. Рума, укупне површине парцеле 102.256,00м².

Предрачунска вредност радова износи 44.068.811,30 динара.

Саставни део Грађевинске дозволе је:

- Локацијски услови, Цис број: ROP-RUM-25138-LOC-1/2025, Интерни број 353-210/2025 од 04.09.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

- Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, бр. 1/5-5/26 од 30. 01. 2026. године, издат од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у износу од 0,00 динара. У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30% што износи 0,00 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 јануара 2026. године, израђен од главног пројектанта Небојша Рецић дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 Р345 18

- Пројекат за грађевинску дозволу:

Пројекат архитектуре бр. А-109/2025-ПГД/1 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Љиљана Рецић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 3501 03 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Ненад Трајковић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 7189 04

Пројекат конструкције бр. А-109/2025-ПГД/2.1 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Небојша Рецић дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 Р345 18 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Горан Лазовић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4163 03

Пројекат хидротехничких инсталација А-109/2025-ПГД/3 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Зоран Вукићевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 Р097 18 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Милоје Васиљевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 0816 16

Пројекат електроенергетских инсталација број А-109/2025-ПГД/4 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 П274 17 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 351 И099 24

Пројекат телекомуникационе и сигналне инсталација број А-109/2025-ПГД/5.2 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 П274 17 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 И236 22

Пројекат за аутоматску детекцију пожара број А-109/2025-ПГД/4 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са уверењем број 09-152-3658/20 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 И236 22

Елаборат енергетске ефикасности бр. П-775/25 из октобра 2025. године, израђен од "ОРИОН" доо Београд, одговорни пројектант: Драган Живковић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 381 1750 18

Елаборат геолошко техничке документације бр. ЕГТ-28-09/25 из октобра 2025. године, израђен од "Гео Марги-Инжењеринг" доо Београд, одговорни пројектант: Мирољуб Живановић, дипл.инж.геол. са лиценцом број 391 X179 14

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 исходuje 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.

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).

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 компетиран 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, 27. 01. 2026. године, под бројем ROP-RUM-25138-СПИН-3/2026, Интерни број 351-101/26, инвеститор ДОО "СРЕМПУТ" ПИБ: 101339701, МБ: 08040664 из Руме, ул. Асфалтна база бр. 1, поднетом путем овлашћеног ДОО "АПИАН" из Београда, законски заступник Владимир Бабић, обратио се овом Одељењу усаглашеним захтевом за I фазу изградње пословног објекта (категорија „В“, класификациона ознака 122012), спратности П+1, максималних димензија 17,24 x 10,74м + 12,08 x 5,24м, висине 10,18м, укупне бруто површине 490,96м² и укупне нето површине 371,68м² у Руми, на к.п. бр. 11297/20 к.о. Рума, укупне површине парцеле 102.256,00м², као што је описано у диспозитиву овог Решења.

Уз захтев инвеститор је поднео следећу документацију :

1. **Локацијски услови** Цис број: ROP-RUM-25138-LOC-1/2025, Интерни број 353-210/2025 од 04.09.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

2. **Извод из пројекта** из јануара 2026. године, израђен од главног пројектанта Небојша Реџић дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 P345 18

3. **Пројекат за грађевинску дозволу:**

- Пројекат архитектуре бр. А-109/2025-ПГД/1 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд , одговорни пројектант: Љиљана Реџић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 3501 03 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Ненад Трајковић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 7189 04

- Пројекат конструкције бр. А-109/2025-ПГД/2.1 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд , одговорни пројектант: Небојша Реџић дипл.инж.грађ. са лиценцом

број 310 P345 18 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Горан Лазовић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 4163 03

- Пројекат хидротехничких инсталација А-109/2025-ПГД/3 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Зоран Вукићевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 P097 18 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Милоје Васиљевић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 0816 16

-Пројекат електроенергетских инсталација број А-109/2025-ПГД/4 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 П274 17 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 351 И099 24

- Пројекат телекомуникационе и сигналне инсталација број А-109/2025-ПГД/5.2 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 П274 17 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 И236 22

- Пројекат за аутоматску детекцију пожара број А-109/2025-ПГД/4 из октобра 2025. године, израђен од "АПИАН" доо Београд, одговорни пројектант: Будимир Митровић, дипл.инж.ел. са уверењем број 09-152-3658/20 и Техничка контрола пројекта број 19/25 од октобра 2025. године израђена од "Road Design" доо Београд, вршилац техничке контроле: Драга Митровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 И236 22

- Елаборат енергетске ефикасности бр. П-775/25 из октобра 2025. године, израђен од "ОРИОН" доо Београд, одговорни пројектант: Драган Живковић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 381 1750 18

- Елаборат геолошко техничке документације бр. ЕГТ-28-09/25 из октобра 2025. године, израђен од "Гео Марги-Инжењеринг" доо Београд, одговорни пројектант: Мирољуб Живановић, дипл.инж.геол. са лиценцом број 391 Х179 14

4. **Накнада за цеоп** у износу од 5.200,00 динара, а 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). **Републичка административна такса** у износу од 7.730,00 динара, а 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, 94/24 и 55/25)

5. Геодетски снимак

6. Сагласност хипотекарног повериоца АЛТА Банка а.д. Београд

7. **Решење о сагласности на план управљања отпадом** број 501-122/25-IV-04 од 01.10.2025. год, Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

8. **Пуномоћ** за подношење захтева дата ДОО "АПИАН" из Београда, законски заступник Владимир Бабић од стране инвеститора,

9. Изјашњење по примедбама

Увидом у пројектно техничку документацију утврђено је да је урађена у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-RUM-25138-LOC-1/2025, Интерни број 353-210/2025 од 04.09.2025. године издатим од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума и Идејним решењем.

Дана 28. 01. 2026. 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 11455 за катастарску парцелу број 11297/20 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 91/25), 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 радних 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