

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-8558-CPIN-3/2025
Заводни број: 351-893/25
Датум: 11.06.2025. 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, а 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 и 62/2023), 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 Перић Јелене [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED] поднетог путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-8558-CPIN-3/2025, Интерни број 351-893/25 од 06.06.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИНВЕСТИТОРУ, Перић Јелени [REDACTED] из Руме, ул. [REDACTED]
ИЗДАЈЕ СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА за изградњу стамбено-пословног објекта (категорија "Б", класификациона ознака 112111, 122011) спратности П+1, максималних димензија 13,00 x 17,50м, висине слемена 7,85м, укупне бруто површине 448,50м² и укупне нето површине 392,68м² и 5 паркинг места на парцели у Руми, на к.п. број 1080 к.о. Рума, укупне површине парцела 921,00м².

Стамбено-пословни објекат се састоји од:

Приземље, Локал, површине 185,38м²

Први спрат, Стан број 1, трособан, површине 95,41м²

Први спрат, Стан број 2, трособан, површине 89,33м²

Предрачунска вредност радова износи 17.940.000,00 динара.

Налаже се уклањање стамбеног објекта бр. 1 спратности П+0, површине 122,00м², објекат преузет из земљишне књиге, помоћног објекта бр. 2 спратности П+0, површине 29,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 3 спратности П+0, површине 21,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 4 спратности П+0, површине 36,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 5 спратности П+0, површине 41,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи и помоћног објекта бр. 6 спратности П+0, површине 60,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи уписаних у Извод из базе података катастра непокретности бр. 3206 за катастарску парцелу 1080 к.о. Рума, преузет по службеној дужности дана 09.06.2025. године.

Саставни део Грађевинске дозволе је:

- Локацијски услови, Цис број: ROP-RUM-8558-LOC-1/2025, Интерни број 351-86/2025 од 24.04.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума.

- Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, бр. 1/5-48/2025 од 10. 06. 2025. године, издат од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума у износу од 243.307,99 динара. У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30% што износи 170.315,59 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 бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, главни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15.

- Пројекат за грађевинску дозволу:

Пројекат архитектуре бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из маја 2025. године израђена од Пројектног бироа “СМБ ПРО-ИНГ 022” из Руме, вршилац техничке контроле: Александра Бајило, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К495 11

Пројекат конструкције бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Милош Краљ, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 М45513 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из маја 2025. године израђена од Пројектног бироа “СМБ ПРО-ИНГ 022” из Руме, вршилац техничке контроле: Предраг Лутовац, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 341 И100 24

Пројекат припремних радова бр. ПГД-СЈ-07.03/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Милош Краљ, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 М45513 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из

маја 2025. године израђена од Пројектног бироа “СМБ ПРО-ИНГ 022” из Руме, вршилац техничке контроле: Александра Бајило, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 K495 11.

Елаборат енергетске ефикасности бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО-ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Душана Топалски, дипл.инж.арх. са лиценцом број 381 1157 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.

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 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, 06. 06. 2025. године, под бројем ROP-RUM-8558-СПИН-3/2025, Интерни број 351-893/25, инвеститор, Перић Јелена [REDACTED] из Руме, [REDACTED] путем ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, обратила се овом Одељењу усаглашеним захтевом за изградњу стамбено-пословног објекта (категорија "Б", класификациона ознака 112111, 122011) спратности П+1, максималних димензија 13,00 x 17,50м, висине слемена 7,85м, укупне бруто површине 448,50м² и укупне нето површине 392,68м² и 5 паркинг места на парцели уз претходно уклањање стамбеног објекта бр. 1 спратности П+0, површине 122,00м², објекат преузет из земљишне књиге, помоћног објекта бр. 2 спратности П+0, површине 29,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 3 спратности П+0, површине 21,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 4 спратности П+0, површине 36,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, помоћног објекта бр. 5 спратности П+0, површине 41,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи и помоћног објекта бр. 6 спратности П+0, површине 60,00м² објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи у Руми, на к.п. број 1080 к.о. Рума, укупне површине парцела 921,00м², као што је описано у диспозитиву овог Решења.

Уз захтев инвеститор је поднео следећу документацију :

1. **Локацијски услови** Цис број: ROP-RUM-8558-LOC-1/2025, Интерни број 351-86/2025 од 24.04.2025. године издати од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума

2. **Извод из пројекта бр.** ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, главни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15.

3. Пројекат за грађевинску дозволу:

- Пројекат архитектуре бр. ПГД-ОГ-042025 из маја 2025. године, израђен од ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из маја 2025. године израђена од Пројектног бироа "СМБ ПРО-ИНГ 022" из Руме, вршилац техничке контроле: Александра Бајило, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К495 11

- Пројекат конструкције бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорни пројектант: Милош Краљ, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 М45513 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из маја 2025. године израђена од Пројектног бироа "СМБ ПРО-ИНГ 022" из Руме, вршилац техничке контроле: Предраг Лутовац, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 341 И100 24

- Пројекат припремних радова бр. ПГД-СЈ-07.03/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорни пројектант: Милош Краљ, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 М45513 и Техничка контрола пројекта број ТК-ОГ-04/2025 из маја 2025. године израђена од Пројектног бироа "СМБ ПРО-ИНГ 022" из Руме, вршилац техничке контроле: Александра Бајило, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 К495 11.

- Елаборат енергетске ефикасности бр. ПГД-ОГ-04/2025 из маја 2025. године, израђен од ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, одговорни пројектант: Душана Топалски, дипл.инж.арх. са лиценцом број 381 И157 14.

4. **Пуномоћ** за подношење захтева дата ДОО "СМБ ПРО-ИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме

5. **Геодетски снимак** постојећег стања.

6. **Накнада за цеоп** у износу од 3.130,00 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 5.090,00 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 и 54/23)

7. **Решење о сагласности на план управљања отпадом** бр. 501-63/25-IV-04 од 07.05.2025. године, издато од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума.

8. **Образложење** Урбанистичко-техничких услова бр. 1/3-55/2025 од 04.06.2025. године издато од Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума.

9. **Изјашњење по примедбама**

Увидом у пројектно техничку документацију утврђено је да је урађена у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-RUM-8558-LOC-1/2025, Интерни број 351-86/2025 од 24.04.2025. године издатим од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума и Идејним решењем.

Дана 09. 06. 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 бр. 3206 за катастарску парцелу број 1080 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 и 62/23), 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 590,00 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

Заменик начелника Општинске управе

дипл.прав. Нада Харш