

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-1142-IUP-12/2025
Заводни број: 351-1182/25
Датум: 26.08.2025. године
22400, Рума

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума 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 број 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 8ђ. став 2. и члана 158. 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 44. и 45. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), поступајући у предмету издавања употребне дозволе по захтеву инвеститора, ДОО "М MONT STROJ" ПИБ: 111474130 из Огара, ул. Партизанска бр. 41 и ДОО "VEN RU INVEST" ПИБ: 105188698 из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 41, поднетог путем ДОО "СМБ ПРОИНГ" из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, заведен под бројем ROP-RUM-1142-IUP-12/2025, Интерни број 351-1182/2025 од 11.08.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев инвеститора, ДОО "М MONT STROJ" ПИБ: 111474130 из Огара, ул. Партизанска бр. 41 и ДОО "VEN RU INVEST" ПИБ: 105188698 из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 41 за издавање решења о употребној дозволи за употребу стамбено-пословног објекта - 88 стамбених јединица, 3 пословна простора, 80 гаражних места и 12 паркинг места ("В" категорија, 112222, 124210 и 123001-класификациона ознака), спратности п+П+4+Пк+гал, максималне димензије 43,30 x 18,00м, висине слемена 20,76м, укупне бруто површине 6.891,30м² и укупне нето површине 6.054,92м² у Руми, ул. 15. маја 1945-е бр. 124, 122, 122а и 122б, на катастарској парцели бр. 12956 к.о. Рума, укупне површине парцела 1.824,00м², као непотпун.

Образложење

Дана 11. 08. 2025. године под бројем ROP-RUM-1142-IUP-12/2025, Интерни број 351-1182/2025, инвеститори ДОО “M MONT STROJ” ПИБ: 111474130 из Огара, ул. Партизанска бр. 41 и ДОО “VEN RU INVEST” ПИБ: 105188698 из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 41, поднетог путем ДОО “СМБ ПРОИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме, поднели су захтев за издавање Решења о употребној дозволи за употребу стамбено-пословног објекта - 88 стамбених јединица, 3 пословна простора, 80 гаражних места и 12 паркинг места (“В” категорија, 112222, 124210 и 123001-класификациона ознака), спратности п+П+4+Пк+гал, максималне димензије 43,30 x 18,00м, висине слемена 20,76м, укупне бруто површине 6.891,30м² и укупне нето површине 6.054,92м² у Руми, ул. 15. маја 1945-е бр. 124, 122, 122а и 122б, на катастарској парцели бр. 12956 к.о. Рума, укупне површине парцела 1.824,00м², са формалним недостатком – непотпун.

Уз захтев инвеститор је приложио:

1. Пројекти за извођење:

- Главна свеска број: ПЗИ-Т-12/2023 из јуна 2025. године, израђен од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, главни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15;
- Пројекат архитектуре број: ПЗИ-Т-12/2023 из јуна 2025. године, израђен од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15;
- Пројекат конструкције бр. Е-1219/2024 од јуна 2024. године, израђен од ДОО “Изградња” из Новог Сада, одговорни пројектант: Дамир Жупанец, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 Н487 14
- Пројекат хидротехничке инсталације ПГД-Т-12/23 од јуна 2024. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Божана Приор, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 2144 03
- Пројекат електроенергетске инсталације бр. 07/24-4 од 2024. године, израђен од ДОО “ФЕЛТ ЕНЕРГОМРЕЖА” из Новог Сада, одговорни пројектант: Владимир Филиповић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 О639 16
- Пројекат телекомуникационе и сигналне инсталације бр. 08/24-5 од 2024. године, израђен од ДОО “ФЕЛТ ЕНЕРГОМРЕЖА” из Новог Сада, одговорни пројектант: Владимир Филиповић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 Л122 12
- Пројекат машинске инсталације бр. 348/24 израђен од ДОО “Пленум” из Суботице, одговорни пројектант: Драган Веселица, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 2952 03
- Пројекат лифта бр. 8-03/2024 израђен од ДОО “АРТ ЛИФТ”, одговорни пројектант: Александар Павловић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 333 Ф248 07 и Зоран Бајчетић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 Г279 09
- Пројекат спољног уређења бр. ПГД-Т-12/23 од јуна 2024. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15
- Пројекат припремних радова бр. ПГД-Т-12/23 од јуна 2024. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом

број 300 О090 15

- Пројекат саобраћајнице бр. ПГД-Т-12/23 од јуна 2024. године, израђен од ДОО “СМБ ПРО ИНГ” из Руме, одговорни пројектант: Драган Тодоровић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 315 Б112 05

- Главни пројекат заштите од пожара бр. ПЗИ-200/25-ПЕ из јула 2025. године, израђен од стране ДОО "Ватроотпорност" из Шида, одговорни пројектант: Милан Црнојакић, дип.инж.ел. са уверењем број 07-152-321/13;

2. Пројекат изведеног објекта

- Главна свеска бр. ПИО-Т-12/23 од јуна 2025. године, израђен од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, главни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15;

- Пројекат архитектуре бр. ПИО-Т-12/23 од јуна 2025. године, израђен од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, одговорни пројектант: Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 О090 15;

3. Извештај комисије о техничком прегледу објекта

4. Елаборат геодетских радова за подземне инсталације број 956-302-16110/2025 од 02.07.2025. године, израђен од Геодетског бироа "ГеоПетар" из Руме, одговорно лице инж.геодез. Јана Рек;

5. Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта – број 952-094-55303/2025 од 02.07.2025. године, израђен од Геодетског бироа "ГеоПетар" из Руме, одговорно лице инж.геодез. Јана Рек;

6. Грађевинска дозвола број ROP-RUM-1142-СПИН-4/2024 од 01.04.2024. године, коју је издало Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума; Потврда о пријави радова број ROP-RUM-1142-WA-6/2024 од 16.04.2024. године коју је издало Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума; Потврда о завршетку израде темеља бр. ROP-RUM-1142-CCF-7/2025 од 20.05.2025. године, Потврда о завршетку објекта у конструктивном смислу бр. ROP-RUM-1142-COFS-8/2025 од 11.06.2025. године.

7. Решење о сагласности број 217.4-6080/25 од 28.07.2025. године, које је издао МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици

8. Пуномоћ за подношење захтева дата ДОО “СМБ ПРОИНГ” из Руме, законски заступник Милош Краљ из Руме

9. Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 24.830,00 динара и доказ о уплати накнада за ЦЕОП у износу од 2.090,00 динара.

10. Решење о уклањању објекта бр. 351-1011/2023 од 22.11.2023. године, издато од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума.

11. Потврда о прикључењу објекта на дистрибутивну гасну мрежу бр. 31.10 од 18.06.2025. године издата од ЈП “Гас Рума” из Руме.

12. Потврда о прикључењу на телекомуникациону мрежу бр. Д210-325246/1-2025 од 21.07.2025. године издата од “Телеком Србија” а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу Нови Сад

13. Потврда о прикључењу на водоводну мрежу бр. сл/2025 од 19.06.2025. године издата од ЈП “Водовод” Рума

14. Одобрење прикључења бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-260505-25 од 07.07.2025. године издато од Електродистрибуција Рума

15. Решење о кућном броју бр. 124 за улаз у стамбени део, 122 за улаз у локал бр. 1, 122а за улаз у локал бр. 2 и 122б за улаз у локал бр. 3, издато од РГЗ РС Сектор за дигиталну трансформацију, Одељење за адресни регистар под бројем 952-02-10-094-14918/2025 од 08.04.2025. године.

16. Енергетски пасиш бр. 000917939 од 18.06.2025. године израђен од ДОО “FLOW ENERGY INZENJERING” из Новог Сада, одговорни инжењер: Ненад Вртикапа са лиценцом број 381 0778 13

17. Документ о кретању отпада и Уговор закључен између доо “Типон” из Руме и Јавног комуналног предузећа Регионална депонија Срем-Мачва Шабац закључен дана 13.06.2025. године.

18. Решење о спајању парцела бр. 952-02-2-094-1344/2024 од 25.11.2024. године издато од РГЗ РС Служба за катастар непокретности Рума.

19. Изјава инвеститора, вршиоца стручног надзора и одговорног извођача радова

У складу са чл. 158. став 21. Закона о планирању и изградњи и у складу са чл. 44. став 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре надлежни орган је доставио елаборат геодетских радова на преглед органу надлежном са послове државног премера и катастра.

- Дана 19.08.2025. године РГЗ РС Одсек за катастар непокретности Рума под бројем 952-04-094-16463/2025 , доставио је Записник о прегледу у коме констатује да Елаборат снимања објекта не испуњавају услове за провођење

“Достављени елаборат не испуњава услове за провођење у смислу да није израђен у складу са Правилником о катастраском премеру, обнови катастра и геодетским радовима у одржавању катастра (Сл. гласник РС бр. 7/19).

У елаборату геодетских радова снимања објекта, у спецификацији посебних делова и у записнику о извршеном увиђају, уписана је спратност објекта п+П+4+гал. Како галерија није посебна етажа и као таква не може бити уписана у базу катастра непокретности, потребно је исправити спратност у елаборату.”

- Дана 26.08.2025. године РГЗ РС Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар инфраструктуре Нови Сад доставио је Обавештење о прегледу елабората геодетских радова бр. 956-03-302-2417/2025 у коме констатује да је исти спроводив.

Увидом у захтев и приложену документацију инвеститора, као и документацију прибављену по службеној дужности, а у складу са чл. 44. Правилника о спровођењу обједињене процедуре надлежни орган утврђује:

- електронски потписи прилога 7. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023) нису валидни.
- У главној свесци ПИО наводе се само пројекти у којима је било одступања у односу на пројекат за извођење. Главна свеска пројекта изведеног објекта мора да садржи број нове парцеле, објашњење у ком делу је настала измена у односу на пројекат за извођење (ПИО није копија ПЗИ)
- пројекат за извођење се ради у сврху извођења радова на изградњи објекта те његов датум израде не може да буде након завршетка радова
- увидом у извод из базе података катастра непокретности бр. 4241 за катастарску парцелу бр. 12956 к.о. Рума утврђено је да није спроведено уклањање постојећих објеката на предметној парцели
- спецификацијом посебних делова нису обухваћена паркинг места на парцели
- елаборат посебних делова није приказао сва гаражна места, такође није приказано ни ново гаражно место бр. 33б
- постоји несклад између елабората посебних делова и извештаја комисије за технички преглед у погледу собности и површине посебних делова
- елаборат посебних делова исправити у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (“Сл. гласник РС”, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) у погледу собности посебних делова.
- Обзиром да наведена галерија не може да буде посебна етажа неопходно је изменити постојеће локацијске услове и решење о грађевинској дозволи у погледу спратности објекта и графичку документацију пројектно-техничке документације исправити тако да етажа поткровља буде са галеријом, односно да не буде приказана као посебна етажа.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и без обавезе поновног плаћања административне таксе и наведене накнаде за Централну евиденцију.

Ако уз усаглашен захтев достави измењен документ надлежни орган поступа по том измењеном документу.

Ако због измењеног документа наступи додатни недостатак који је разлог за одбацивање подносилац не може више користити право на усаглашен захтев.

Ако подносилац захтева није исправио недостатке у усаглашеном захтеву, односно ако су утврђени додатни формални недостаци надлежни орган ће донети решење о одбацивању.

У поступку по усаглашеном захтеву надлежни орган не може истицати нове недостатке који нису претходно наведени у решењу о одбацивању.

На основу свега горе наведеног донето је Решење као у диспозитиву.

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. Архиви

Заменик начелника Општинске управе

дипл.прав. Нада Харш