



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске послове и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-11595-IUP-22/2026

Заводни број: 351-863/2025-03

Датум: 13.02.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске послове ,озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора: „А FRAME HOUSE”ДОО ШАШИНЦИ“, матични број правног лица 21749656 , ПИБ112836523, Вука Караџића 31, Шашинци, који је поднет преко пуномоћника: Зоран Павловић [REDACTED] ради издавања употребне дозволе, на основу члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 , 62/2023 и 91/2025), члана 45. Правилника о спровођењу Обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 96/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), доноси

РЕШЕЊЕ

О

УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

1. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору: „А FRAME HOUSE”ДОО ШАШИНЦИ“, матични број правног лица 21749656 , ПИБ112836523, Вука Караџића 31, Шашинци, употребна дозвола, за комплекс од десет (10) стамбених објеката пољопривредног домаћинства и то : објекти типа 1, укупно објеката 6, означених у пројекту као објекти број 1, 3, 4, 5, 6 и 7; објекти типа 2, укупно 3 објекта означених у пројекту као објекти број 2, 8 и 9 и један објекат типа 3, означеног у пројекту као објекат број 10, категорије „А“, за сваки објекат, класификационе ознаке 111011, за сваки објекат спратности П+Пк, који с граде у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 6172 КО Чајетина, потес Горње Рудине (површина парцеле 4481,00 м2) на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-11595-СПИ-2/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.08.2022.године , и решењима о измени решења о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-11595-СПА-5/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.12.2022. године и РОР-САЈ-11595-СПА-12/2024, заводни број: 351-462/2022-03 од 01.10.2023. године, донетих од стране овог органа.

2. Објекти за које се издаје ова употребна дозвола су укупне нето површине 1609,10м2 и то :

Објекат број 1:

ДИМЕНЗИЈА:

0,45м+4,24м+0,55м+0,80м+8,00м+0,79м+0,55м+4,95м+1,85м+1,78м+4,69м+6,39м+4,69м+1,32м+1,85м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м, тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м2 и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 2:

ДИМЕНЗИЈА: 0,44м+4,24м+0,55м+0,80м+8,00м+0,80м+0,54м+4,95м+1,84м+3,30м+1,85м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м, тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м* 1,86м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 129,93м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 3:

ДИМЕНЗИЈА:

0,45м+4,24м+0,55м+0,80м+8,00м+0,80м+0,55м+4,94м+1,85м+1,77м+4,70м+6,40м+4,70м+1,32м+1,85м+0,45м+9,11м+0,65м+0,45м+3,80м,
тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 4:

ДИМЕНЗИЈА:

0,45м+4,25м+0,55м+0,80м+7,99м+0,80м+0,55м+4,95м+1,85м+1,77м+4,70м+6,40м+4,70м+1,32м+1,84м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м,
тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 5:

ДИМЕНЗИЈА:

0,45м+4,25м+0,54м+0,80м+8,00м+0,80м+0,55м+4,95м+1,85м+1,78м+4,70м+6,40м+4,70м+1,32м+1,84м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м,
тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 6

ДИМЕНЗИЈА:

0,45м+4,24м+0,54м+0,80м+8,00м+0,79м+0,55м+4,94м+1,85м+1,77м+4,70м+6,40м+4,70м+1,32м+1,84м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м,
тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 7

ДИМЕНЗИЈА:

0,46м+4,25м+0,54м+0,80м+8,00м+0,79м+0,55м+4,94м+1,85м+1,77м+4,70м+6,40м+4,70м+1,32м+1,84м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м,
тераса 2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м*(0,53+1,32)м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 190,69 м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 8:

ДИМЕНЗИЈА: 0,45м+4,25м+0,54м+0,80м+8,00м+0,80м+0,54м+4,94м+1,85м+3,30м+1,85м+0,45м+9,10м+0,65м+0,45м+3,80м, тераса
2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м* 1,86м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 129,93м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 9:

ДИМЕНЗИЈА: 0,44м+4,25м+0,55м+0,80м+8,00м+0,80м+0,55м+4,94м+1,85м+3,31м+1,85м+0,45м+9,10м+0,65м+0,44м+3,80м, тераса
2,20м*9,10м, улазни подест 1,85м* 1,84м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 129,93м² и садржи једни стамбену јединицу

Објекат број 10:

ДИМЕНЗИЈА: 0,46м+1,35м+0,55м+0,32м+6,50м+0,32м+0,55м+2,05м+1,85м+3,30м+1,85м+0,85м+7,61м+0,73м+0,45м+3,80м, тераса
1,12м*7,61м, улазни подест 1,85м* 1,85*0,85м

СПРАТНОСТИ: приземље + поткровље ,

укупне нето површине 75,17м² и садржи једни стамбену јединицу

3.Објекти за које се издаје ова употребна дозвола изграђени су на катастарској парцели број: 6172 КО Чајетина, потес Горње Рудине (површина парцеле 4481,00 м²) на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-11595-CPI-2/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.08.2022.године, и решењима о измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-11595-CRA-5/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.12.2022. године и ROP-CAJ-11595-CRA-12/2024, заводни број: 351-462/2022-03 од 01.10.2023. године, донетих од стране овог органа.

4.Саставни део овог решења је коначан обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта за потребе прибављања употребне дозволе, број 351-863/2025-03 од 13.02.2026. године, према коме је утврђено да је инвеститор у обавези да уплати разлику доприноса за уређивање грађевинског земљишта у износу од 218.128,00 (словима: двеста осамнаест хиљада сто двадесет осам динара), на рачун 840-741538843-29 с позивом на број 97 600350488086325 у поступку издавања употребне дозволе, до правоснажности овог решења.

НАПОМЕНА: За изградњу комплекса од десет стамбених објекта пољопривредног домаћинства, спратности Пр+Пк, укупне нето површине 1.356,23м² и то:

- 6 стамбених објеката пољопривредног домаћинства укупне нето површине 907,14м² (6x151,19м²) означених бројевима 1, 3, 4, 5, 6, 7
- 3 стамбена објекта пољопривредног домаћинства укупне нето површине 375,96м² (3x125,32м²) означених бројевима 2, 8, 9 и
- 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства нето површине 73,13м².

На предметној парцели издато је решење о грађевинској дозволи 351-462/2022-03 од 30.08.2022.године, потврда о пријави радова број: 351-462/2022-03 од 01.09.2022.године и решење о грађевинској дозволи услед промене техничких услова број 351-462/2022-03 од 01.10.2023.године.

Инвеститор је поднео захтев за прибављање решења о употребној дозволи за комплекс од десет стамбених објекта пољопривредног домаћинства и доставио пројекат изведеног објекта на основу кога је утврђено да изведени објекти спратности Пр+Пк, укупне нето површине 1.609,10м² и то:

- 6 стамбених објеката пољопривредног домаћинства укупне нето површине 1.144,14м² (6x190,69м²) означених бројевима 1, 3, 4, 5, 6, 7
- 3 стамбена објекта пољопривредног домаћинства укупне нето површине 389,79м² (3x129,93м²) означених бројевима 2, 8, 9 и
- 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства нето површине 75,17м²

Предмет коначног обрачуна доприноса је разлика изведених и одобрених стамбених објеката у нето површини од 252,87м² (1.609,10м² – 1.356,23м²), с напоменом да су површине утврђене на основу напред наведеног пројекта, онако како их је представио пројектант без детаљне провере стручне службе Општинске управе.

5. Инвеститор је извршио геодетско снимање објекта и подземних инсталација прикључака на објекат, за који се издаје ова употребна дозвола.

6. Одређује се гарантни рок стамбеног објекта у трајању од пет година од дана издавања овог решења.

Образложење

Инвеститор: „A FRAME HOUSE”DOO ŠAŠINCI“, матични број правног лица 21749656 ПИБ112836523, Вука Караџића 31, Шашинци, преко пуномоћника: Зоран Павловић [REDACTED] кроз Централни информациони систем, дана 06.12.2026.године, поднео је Општинској управи Чајетина, захтев за издавање употребне дозволе за комплекс од десет (10) стамбених објеката пољопривредног домаћинства и то : објекти типа 1, укупно објеката 6, означених у пројекту као објекти број 1, 3, 4, 5, 6 и 7; објекти типа 2, укупно 3 објекта означених у пројекту као објекти број 2, 8 и 9 и један објекат типа 3, означеног у пројекту као објекат број 10, категорије „А“, за сваки објекат, класификационе ознаке 111011, за сваки објекат спратности П+Пк, који се граде у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 6172 КО Чајетина, потес Горње Рудине (површина парцеле 4481,00 м²) на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-11595-CPI-2/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.08.2022.године, и решењима о измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-11595-CRA-5/2022, заводни број: 351-462/2022-03 од 30.12.2022. године и ROP-CAJ-11595-CRA-12/2024, заводни број: 351-462/2022-03 од 01.10.2023. године, донетих од стране овог органа, , заведен под бројем: ROP-CAJ-11595-IUP-22/2026, заводни број: 351-863/2025-03.

Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар непокретности Чајетина, под бројем : 952-04-137-25252/2025 од 16.12.2025 године, доставила је Обавештење о прегледу елабората геодетских радова, по предмету број: ROP-CAJ-11595-IUP-21/2025 од 08.12.2025. године и утврдила да у предметном елаборату нема недостатака које је потребно отклонити како би исти био спроводљив и да је елаборат геодетских радова, оверен од стране геодетске агенције „ГЕОДЕТСКИ БИРО“ из Чајетине, урађен у складу са правилником Закона о државном премеру и катастру.

Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, под бројем: 956-03-307-3957/2025 од 10.12.2025. године, доставила је Обавештење о прегледу елабората геодетских радова, по предмету број: ROP-CAJ-11595-IUP-21/2025 од 08.12.2025. године и утврдила да у предметном елаборату који је израђен од стране геодетске агенције „ГЕОДЕТСКИ БИРО“ из Чајетине, нема недостатака које је потребно отклонити како би исти био спроводљив.

Ово Одељење је утврдио да је уз захтев за издавање употребне дозволе ROP-CAJ-11595-IUP-22/2026, заводни број: 351-863/2025-03 достављена документација прописана чланом 158. Закона о планирању и изградњи, односно чланом 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и то:

- пројекат изведеног објекта и главна свеска, за комплекс од десет (10) стамбених објеката пољопривредног домаћинства и то : објекти типа 1, укупно објеката 6, означених у пројекту као објекти број 1, 3, 4, 5, 6 и 7; објекти типа 2, укупно 3 објекта означених у пројекту као објекти број 2, 8 и 9 и један објекат типа 3, означеног у пројекту као објекат број 10, израђеног од стране : Пројектни биро

„Žakula Projekt“ Рума, Железничка бој 49, број пројекта РИО 45/2025, септембар 2025.године. Одговорно лице пројектанта Ана Жакула, дипл.инж.арх. а одговорни пројектант Звонимир Ј.Обрановић, дипл.инж.грађ. број лиценце: 310 3652 03

- сертификат о енергетском својству зграде, енергетски пасоши , за десет (10) стамбених објеката пољопривредног домаћинства и то : објекти типа 1, укупно објеката 6, означених у пројекту као објекти број 1, 3, 4, 5, 6 и 7; објекти типа 2, укупно 3 објекта означених у пројекту као објекти број 2, 8 и 9 и један објекат типа 3, израђени од стране START-HOUSE DOO UŽICE, одговорни пројектант: Мирко Росић, број лиценце 381 0355 12

- елаборат геодетских радова за изведени објекат, израђен од стране геодетске агенције „ГЕОДЕТСКИ БИРО“ из Чајетине ;

- елаборат геодетских радова прикључних водова, израђен од стране геодетске агенције „ГЕОДЕТСКИ БИРО“ из Чајетине

- потврда о пријему септичке јаме број 352-33/2024-04 од 02.08.2024..године;

- потврде о прикључењу на комуналну инфраструктуру;

- доказе о уплати прописаних такси и

- пуномоћје за подношење захтева.

Поступајући по захтеву овај орган је извршио проверу испуњености формалних услова за поступање по захтеву и утврдио да су формални услови из члана 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) испуњени. Због свега наведеног, а на основу члана 158. став 4. Закона о планирању и изградњи изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 , 62/2023 и 91/2025) донето је решење као у диспозитиву.

Републичка административна такса за ово решење наплаћена је на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн.).

Такса за централну евиденцију прописана Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15), наплаћена је.

Наплаћује се локална административна такса у износу од 112.637,00 динара, на основу Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“, број 3/08, 8/09, 2/10, 11/2013, 4/15 и 7/16) на жиро рачун број број 840-742251843-73 позив на број 97 модел 64 03504880, прималац Буџет СО Чајетина.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ово решење може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре – Организациона јединица у Ужицу, у року од 8 дана од дана евидентирања кроз ЦИС, односно дана објављивања.

Жалба се подноси кроз ЦИС (Централни информациони систем) за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре. На жалбу се плаћа административна такса од 610,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035.

Обрадила: Данијела Косановић, ссиг.

НАЧЕЛНИКОДЕЉЕЊА

Снежана Марјановић , с.м.и.грађ.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радловић дипл.правник