



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-26236-СРІ-2/2026

Заводни број: 351-82/2026-03

24.02.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске послове и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **KALMAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE BEOGRAD**, Београд-Звездара, улица: **Устаничка (ТЦ Коњарник), број: 189., локал: 8a/iii, матични број правног лица: 20218991, ПИБ: 104695899**, за издавање грађевинске дозволе, на основу члана 134. став 2., 135 и 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 16-21. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 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 ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

I. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору **KALMAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE BEOGRAD**, Београд-Звездара, улица:

Устаничка (ТЦ Коњарник), број: 189., локал: 8a/iii, матични број правног лица: 20218991, ПИБ: 104695899, грађевинска дозвола за изградњу стамбеног објекта- број 8, габарита правилне основе, у оквиру мера 63,35 m x 15,80 m, спратности **Подрум + Приземље + VIII Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 33.90 m, који се гради у месту Златибор, на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број: 4577/3 и 4578/4 обе КО Чајетина (површина парцела износи 15.277,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

Обавезује се инвеститор да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши парцелацију, као и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 25-06, из фебруара 2026. године, израђен је од стране агенције ANA VUJOVIĆ PR ARH AMV, Javorska 7, Sevojno, а главни пројектант је Ана Вујовић, мастер инж. арх., са лиценцом број 210A0006120, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције RK arhitekti, Radiša Kostadinović pr, број: 2026-02-12-PGD-ТК, из фебруара 2026. године, где је одговорно лице Радиша Костадиновић, мастер инж. арх., са лиценцом број 321 A285 21.

III. Извод из пројекта за грађевинску дозволу, пројекат за грађевинску дозволу и обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта, саставни су део овог решења.

IV. Према наведеном пројекту предрачунска вредност изградње објекта износи 434.031.360,00 динара-, укупна бруто површина свих подземних и надземних етажа износи 9.031,96 m², а нето површина објекта износи 7.633,73 m², стамбени објекат (с напоменом да су површине утврђене на основу напред наведеног пројекта, онако како их је представио пројектант без детаљне провере стручне службе Општинске управе).

V. Обавезује се инвеститор да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради изградње објекта једнократно уплати износ: 131.744.110,00 динара.

Инвеститор се обавезује да поред износа доприноса плати и накнаду за 80 (осамдесет) недостајућих паркинг места у износу 12.000.000,00 динара (дванаест милиона динара).

Н а ч и н и р о к п л а ћ а њ а: износ доприноса -једнократно пре подношења пријаве радова а износ за недостајућа паркинг места се плаћа пре издавања употребне дозволе за ОБЈЕКАТ БРОЈ 8.

Жиро рачун и модел за плаћање: 840-741538843-29 с позивом на број **97 43035048808226.**

VI. Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова, овом Одељењу пријави почетак грађења објекта, са наведеним датумом почетка и роком завршетка грађења. Рок за завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве овом органу.

VII. Уз пријаву радова инвеститор подноси доказ о измирењу обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, доказ о уплати локалне административне таксе за издавање решења о грађевинској дозволи, доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве и накнаде за Централну евиденцију, као и потписан уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и полису осигурања од штете према трећим лицима која може настати извођењем радова. Полису осигурања доставља инвеститор или извођач радова.

VIII. На основу члана 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) инвеститор је путем ЦИС-а потребно да Надлежном органу достави Законом прописане пројекте, који су неопходни за добијање сагласности Министарства.

IX. По завршетку изградње темеља извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде темеља кроз Централни информациони систем.

X. По завршетку изградње објекта у конструктивном смислу извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу кроз Централни информациони систем.

XI. Инвеститор је дужан да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.

XII. Ова грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта односно извођењем радова, у року од три године од дана правноснажности овог решења и ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола не изда употребна дозвола.

XIV. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издато ово Решење, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор, у складу са чланом 8ђ. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-решење УС, 98/13-одлука, 132/14, 145/14, 83/18, 9/20, 52/21 и 62/2023).

Образложење

Инвеститор **KALMAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE BEOGRAD**, Београд-Звездара, улица: Устаничка (ТЦ Коњарник), број: 189., локал: 8а/iii, матични број правног лица: 20218991, ПИБ: 104695899, поднео је дана 18.02.2026. године, Општинској управи Чајетина, захтев за изградњу стамбеног објекта- број 8, габарита правилне основе, у оквиру мера 63,35 m x 15,80 m, спратности **Подрум + Приземље + VIII Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 33.90 m, који се гради у месту Златибор, на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број: 4577/3 и 4578/4 обе КО Чајетина (површина парцеле износи 15.277,00 m²), заведен под бројем: ROP-CAJ-26236-CPI-2/2026, који је потписан квалификованим електронским потписом.

Напомена: Коначан обрачун ће бити умањен за износ из решења Општинске управе за промену намене дела докупљене парцеле.

Ово Одељење утврдило је да је уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, који је поднет у прописаној форми, потписан квалификованим електронским потписом, достављена документација прописана чланом 135. Закона о планирању и изградњи, односно чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и то:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу и главна свеска израђени од стране агенције ANA VUJOVIĆ PR ARH AMV Javorska 7, Sevojno, а главни пројектант је Ана Вујовић, мастер инж. арх., са лиценцом број 210A0006120;

2. Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) који се састоји од:

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције ANA VUJOVIĆ PR ARH AMV Javorska 7, Sevojno, а главни пројектант је Ана Вујовић, мастер инж. арх., са лиценцом број 210A0006120;

- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције “GITERING PRO”, D.O.O. Ul. Svetosavska 14, 31310 Čajetina, а одговорни пројектант је Зоран Павловић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 N447 14;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране агенције Beling d.o.o. Španskih boraca 32a, lokal3, 11070 Novi Beograd, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- пројекат електроенергетских инсталација, израђен од стране „GLIGA ELEKTRO”, DOO, а одговорни пројектант је Дејан Глишовић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 7687 04;

- пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације, израђен од стране Beling d.o.o. Španskih boraca 32a, lokal3, 11070 Novi Beograd, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- пројекат електричног путничког лифта Л1, израђен од стране агенције ALEKSANDAR STEFANOVIĆ PREDUZETNIK INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE LIFTTECH BEOGRAD-PALILULA, а одговорни пројектант је Александар Стефановић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 H486 09;

- пројекат електричног путничког лифта Л2, израђен од стране агенције ALEKSANDAR STEFANOVIĆ PREDUZETNIK INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE

LIFTTECH BEOGRAD-PALILULA, а одговорни пројектант је Александар Стефановић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 H486 09;

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције "GITERING PRO", D.O.O. Ул. Svetosavska 14, 31310 Čajetina, а овлашћено лице је Добривоје Стефановић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 381 1269 14,

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције Beling d.o.o. Španskih bogasa 32a, lokal3, 11070 Novi Beograd, где је главни пројектант Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са бројем овлашћења МУП-а 07-152-78/15.

3. Катастарско-топографски план катастарских парцела број: 4577/3 и 4578/4 обе КО Чајетина.

4. Решење о сагласности на план управљања отпадом од грађења и рушења, број: 501-22/2026-03, од 10.02.2026. године.

5. Решење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Чајетина, број: 952-02-3-137-6316/2025, од 15.12.2025. године.

6. Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за Централну евиденцију.

7. Пуномоћје за подношење захтева.

Увидом у поднети захтев утврђено је да су испуњени формални услови за даље поступање и да су подаци наведени у изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима број: ROP-CAJ-26236-LOC-1/2025, заводни број: 353-436/2025-03 од 22.12.2025. године, што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове, Одсека за урбанизам и просторно планирање.

Увидом у јавну књигу утврђено је да је имаоц права својине на катастарским парцелама број: 4577/3 и 4578/4 обе КО Чајетина:

KALMAN DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE BEOGRAD.

Чланом 135. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе.

Чланом 8ђ. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-решење УС, 98/13-одлука, 132/14, 145/14, 83/18, 9/20, 52/21 и 62/2023) прописано је да: "Током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, пријаву радова потврђује, у складу са актима и дугим документима из члана 8б овог Закона.

Надлежни орган у складу са ставом 1. овог члана проверава искључиво испуњеност следећих формалних услова:

- 1) надлежност за поступање по захтеву, односно пријави;
- 2) да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве;
- 3) да ли захтев односно пријава садржи све прописане податке;
- 4) да ли је уз захтев приложена сва потребна документација прописана овим Законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- 5) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе;
- 6) да ли су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима."

Чланом 17. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" број 96/2023), прописано је да по пријему захтева за издавање грађевинске дозволе надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву, односно проверава да ли је: надлежан за поступање по захтеву;

подносилац захтева лице које може бити инвеститор те врсте радова у складу са законом;

захтев поднет у прописаној форми и да садржи све прописане податке; уз захтев приложена сва документација прописана Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона;

уз захтев приложен доказ о уплати прописане таксе и накнаде.

Овај одсек је, сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи, увидом у напред наведену документацију извршило искључиво проверу и испуњеност формалних услова за изградњу предметног објекта и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата ова грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант, вршилац техничке контроле и инвеститор, а у складу са чланом 8ђ. став 5. Закона о планирању и изградњи.

Поступајући у складу са чланом 17., 19., 20. Правилника о поступку спровођења

обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 96/2023) овај орган је у складу са својим овлашћењима, након провере испуњености формалних услова за

поступање по захтеву у складу са чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13- решење УС, 98/13-одлука, 132/14, 145/14, 83/18, 9/20, 52/21 и 62/2023) и чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, констатовао да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео сву документацију прописану чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, за издавање грађевинске дозволе, након чега је применом члана 136. став 2. Закона о планирању и

изградњи и члана 20. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, донета одлука као у диспозитиву решења.

Такса за ЦЕОП наплаћена у износу од 3.130,00 динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од 5.300,00 динара 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.).

Наплаћује се локална административна такса у износу **381.686,50** 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 840-742251843-73 позив на број 97 модел 64 03504880.

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 64 03504880.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник