



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-7765-СП-3/2026

Заводни број: 351-56/2026-03

09.03.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **PARK RESORT DOO ZLATIBOR**, из **Чајетине-Златибор**, улица: **Спортова, б.б.**, матични број правног лица: **21644927**, ПИБ: **112299050**, поднетом преко пуномоћника **Владимира Ружића**, [REDACTED] 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 **PARK RESORT DOO ZLATIBOR**, из **Чајетине-Златибор**, улица: **Спортова, б.б.**, матични број правног лица: **21644927**, ПИБ: **112299050**, грађевинска дозвола за изградњу апарт хотела, габарита неправилног облика, у свему према

потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + IX Спратова + Пс**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 36.915 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4466/7 КО Чајетина (површина парцеле износи 9.001,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 17/25, од децембра 2025. године, израђен је од стране агенције „Ina project“ доо из Краљева, ул. Омладинска 16/4, а одговорни пројектант је Бошко Пешовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Г966 08, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације, број: 15-12/2025, од стране агенције „СИСТЕМ ИНЖЕЊЕРИНГ ДМ Краљево, где је одговорно лице Славиша Чамагић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 0131 03.

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 у функцији сеоског туризма износи 2.055.615.696,00 динара, укупна бруто површина свих подземних и надземних етажа износи 19.356.08,00 m², а нето површина апарт хотела 15.851,94 m², стамбеног објекта пољопривредног домаћинства (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 од **192.849.092,00** динара, на жиро рачун **840-741538843-29** с позивом на број **97 83035048805626**.

Инвеститор се обавезује да поред износа доприноса плате и накнаду за 141 (сто четрдесет једно) недостајуће паркинг место у износу 28.200.000,00 динара (двадесет осам милиона двеста хиљада 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 предметни објекат- апарт хотел.

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

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

X. 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.

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.

XIII. 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 **PARK RESORT DOO ZLATIBOR**, из Чајетине-Златибор, улица: **Спортова, б.б., матични број правног лица: 21644927, ПИБ: 112299050**, поднео је дана 09.02.2026. године, Општинској управи Чајетина, усаглашен захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу апарт хотела, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + IX Спратова + Пс**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 36.915 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4466/7 КО Чајетина (површина парцеле износи 9.001,00 m²), заведен под бројем: ROP-CAJ-7765-CPI-3/2026, који је потписан квалификованим електронским потписом.

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 „Ina project“ доо из Краљева, ул. Омладинска 16/4, а главни пројектант је Бошко Пешовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Г966 08;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције „Ina project“ doo из Краљева, ул. Омладинска 16/4, а одговорни пројектант је Бошко Пешовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Г966 08;

- пројекат конструкције, израђеног од старне „Nikom projekt“ doo ул. Vojislava Плића бр. 21, Београд, где је одговорни пројектант Никола Мачкић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 I499 10;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране „Inaproject“ doo из Краљева, ул. Омладинска 16/4, а одговорни пројектант је Бошко Пешовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 Г966 08;

- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране АТА INŽENJERING ЋАЋАК Ул. Драгише Мишовића 169А, 3200 Ћаћак, а одговорни пројектант је Милан Николић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 K997 12;

- пројекат инсталација система за одвођење дима и топлоте, израђеног од стране „Ортел“ из Чачка, ул. Дунавска бр.19, а одговорни пројектант је Владимир Букарица, дипл. инж. ел., са лиценцом МУП-а број 07-152-92/12;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-систем аутоматске детекције и дојаве пожара, систем детекције угљенмоноксида, а одговорни пројектант је Владимир Букарица, дипл. инж. ел., са лиценцом МУП-а број 07-152-92/12;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација- систем рачунарске мреже-озвучење, израђеног од стране „Ортел“ из Чачка, ул. Дунавска бр.19, а одговорни пројектант је Владимир Букарица, са лиценцом број 353 X473 09;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација- систем видео надзора,- аутоматске рампе- систем контроле приступа и евиденције радног времена, израђеног од стране „Ортел“ из Чачка, ул. Дунавска бр.19, а одговорни пројектант је Владимир Букарица, са лиценцом број 353 X473 09;

- пројекат термотехничких инсталација. израђеног од стране Duckwork d.o.o. Ул. Јурија Гагарина 77/22, Нови Београд, Београд, а одговорни пројектант је Ђорђе Јевтовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 4663 03;

- пројекат машинских инсталација- вентилације и одвођења дима и топлоте, израђеног од стране PETNAESTI KORPUS d.o.o, Stojana Матића 44, Ћукарица, а одговорни пројектант је Ђорђе Виријевић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 L101 12;

- пројекат путничких лифтова, израђеног од стране VLADIMIR МИХАИЛОВИЋ PR MIT CONSULTING, ул. Народних хероја бр.11, Нови Београд, а одговорни пројектант је Владимир Михаиловић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 L107 12;

- пројекат спринклер инсталација, израђеног од стране BALPA DOO ул. Vojvođanska 63/lok.11, 11070 Нови Београд, а одговорни пројектант је Пеђа Стојановић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 K583 11;

- пројекат малотеретног лифта, израђеног од стране VLADIMIR МИХАИЛОВИЋ PR MIT CONSULTING, а одговорни пројектант је Владимир Михаиловић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 L107 12;

- елаборат геомеханике, израђеног од стране „NOVI KOSOVOPROJEKT GEOTEHNIKA“ доо из Београда, ул. Рузвелтова бр.4, где је овлашћено лице Хелц Мирослав, дипл. инж. геологије, са лиценцом број 391 M055 13;

- елаборат заштите од пожара, израђеног од стране PROKONING – MGE d.o.o Protopора Марка За, Београд, где је овлашћено лице Марко Николић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 P578 17;

- елаборат енергетске ефикасности, израђеног од стране „Inaproject“ доо из Краљева, ул. Омладинска 16/4, где је овлашћено лице Ивана Нишавић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 381 1475 15.

3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 4466/7 КО Чајетина.

4. Решење о промени намене број: 320-00075/2022-05, од 23.02.2022. године.

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

6. Пуномоћје за подношење захтева.

7. Уговор о купопродаји, ОПУ: 1860-2025, од 03.11.2025. године.

8. Сагласности:

- a. УОП-I: 611-2026, од 13.02.2026. године,
- b. УОП-I: 616-2026, од 13.02.2026. године,
- c. УОП-I: 616-2026, од 13.02.2026. године,
- d. УОП-II: 598-2026, од 11.02.2026. године,
- e. УОП-II: 512-2026, од 11.02.2026. године,
- f. УОП-II: 1263-2026, од 27.02.2026. године

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-7765-LOCH-2/2025, заводни број: 353-146/2025-03 од 08.12.2025. 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 су имаоци права својине на катастарској парцели број: 4466/7 КО Чајетина:

PARK RESORT DOO ZLATIBOR, уз тачке 7. и 8. уговор и сагласности побројане у исцтим.

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 другим 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 3.500,00 динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од 1.020,00 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 **792.597,00** 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 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 64 03504880.

Обрадила:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник