



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за грађевинске и стамбене послове
Број: ROP-CAJ-24777-CPA-24/2025
Заводни број: 351-276/2019-03
02.03.2026. године
Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора RADAKOVIĆ INVEST DOODRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, [REDACTED]

[REDACTED] Бранка Бабића, [REDACTED]

[REDACTED] Душана Вукотића, [REDACTED]

[REDACTED], Игора Новаковића, [REDACTED]

Владана Поњавића, [REDACTED]

SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, [REDACTED]

[REDACTED] за измену грађевинске дозволе, на основу члана 134, 142. и 8Ћ. 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 и 62/2023), члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19 и 96/23) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016, 95/2018- аутентично тумачење и 2/2023- одлука УС) доноси :

РЕШЕЊЕ

о измени решења о грађевинској дозволи

I. МЕЊА СЕ правноснажно Решење о грађевинској дозволи, Општинске управе Чајетина- Одељење за грађвинске и стамбене послове број: ROP-CAJ-24777- CPI-8/2019, заводни број: 351-276/2019-03, од 12.06.2019. године, издато инвеститорима RADAKOVIĆ INVEST DOO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, [REDACTED] Бранку Бабићу, [REDACTED], Душану Вукотићу, [REDACTED] Игору Новаковићу, [REDACTED] Владану Поњавићу, и [REDACTED] и SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, [REDACTED] за изградњу апарт хотела са депадансима, на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина, услед промена у новоу поткровља фазе 1, тако да гласи:

I. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститорима RADAKOVIĆ INVEST DOO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, [REDACTED] Бранку Бабићу, [REDACTED], Душану Вукотићу, [REDACTED] Игору Новаковићу, [REDACTED] Владану Поњавићу, [REDACTED] и SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, [REDACTED] грађевинска дозвола за изградњу апарт хотела са три депаданса-предвиђена фазна градња-ФАЗА 1, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Сутерен + Приземље + V Спратова + Поткровље, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина (површина парцела износи 2.256,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу број 25/25, из септембра 2025. године из претходне тачке овог решења израђен је од стране агенције ALEKSA VELIČKOVIĆ PR RADNJA ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO АУА АРАНЂЕЛОВАС, где је одговорни пројектант Милан Зечевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 6264 03 а одговорно лице пројектанта Алекса Величковић, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције MILOŠ VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE, KONSALTING I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA MIVEL PROJEKT АРАНЂЕЛОВАС, где је одговорно лице Милош Величковић.

III. Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR RADNJA ZA PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO АУА АРАНЂЕЛОВАС, где је главни пројектант Милан Зечевић дипл.инж.арх. са бројем лиценце 300 6264 03, и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе за изградњу апарт хотела са три депадансапредвиђена -фазна градња-ФАЗА 1, на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина, саставни су део овог решења.

IV. Предрачунска вредност објекта износи 592.756.800,00 RSD динара, укупна бруто површина ФАЗЕ I износи 1.973,68 m², а нето површина 410,49m²(1.584,35m² - 1.173,86m²).

V. Обавезују се инвеститори да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе у целости плати износ од 6.142.905,00 динара, на жиро рачун 840-741538843-29 с позивом на број 97 260350488027619 који се

односи на разлику између новопроектваног и одобреног објекта. Инвеститори се обавезују да поред износа доприноса плате и накнаду за 6 (шест) недостајућих паркинг места, у износу 1.500.000,00 (милиона петсто хиљада динара). Напомена за паркинг места: Укупан број недостајућих паркинг места на катастарској парцели број 4638/8 КО Чајетина је 21 (двадесет једно) сходно локацијским условима број 353-552/2024-03 од 21.02.2025.године,

Паркирање возила, по фазама:

ФАЗА 1 - 6 (шест) недостајућих паркинг места,

ФАЗА 2- 6 (шест) недостајућих паркинг места,

ФАЗА 3 - 6 (шест) недостајућих паркинг места и

ФАЗА 4 - 4 (четири) недостајућа паркинг места, које ће инвеститори платити појединачно пре издавања употребне дозволе за сваку фазу .

Н а ч и н и р о к п л а ћ а њ а: износ доприноса -једнократно пре подношења пријаве радова за ФАЗУ 1 а износ накнаде за 6 (шест) недостајућих паркинг места се плаћа пре издавања употребне дозволе за ФАЗУ 1.

VI. Констатује се да се орган надлежан за издавање решења о измени грађевинске дозволе не упушта у оцену техничке документације која чини саставни део решења, те у случају штете настале као последица примене исте, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио пројекат и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

VII. Инвеститори су дужни 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.

VIII. Уз пријаву радова инвеститори подносе 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.

IX. Инвеститори су у обавези да достави техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

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

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

XII. Инвеститори су дужни да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.

XIII. 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 изradio 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).

II. У осталом, правноснажно Решење о измени решења о грађевинској дозволи Општинске управе Чајетина- Одељења за грађевинске и стамбене послове. остаје непромењено.

Образложење

Инвеститори RADAKOVIĆ INVEST DOO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, [REDACTED], Бранку Бабићу, [REDACTED], [REDACTED] Душану Вукотићу, [REDACTED], [REDACTED] Игору Новаковићу, [REDACTED], Владану Поњавићу, [REDACTED] и SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, [REDACTED]

[REDACTED] поднели су дана 04.12.2025. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену грађевинске дозволе за изградњу апарт хотела са три депаданса-предвиђена фазна градња-ФАЗА 1, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Сутерен + Приземље + V Спратова + Поткровље, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-24777-CPA-24/2025, који је потписан квалификованим електронским потписом.

Објекат је прошао следећу процедуру :

- објекат 1-апарт хотел, спратности Сут+Пр+3+Пк, нето површине 1.173,86м²;
- објекат 2-депаданс, спратности Сут+Пр+2, нето површине 654,37м²;
- објекат 3-депаданс, спратности Пр+2, нето површине 520,27м² и
- објекат 4-депаданс, спратности Пр+2, нето површине 526,90м²

Издато је решење о грађевинској дозволи број 351-276/2019-03 од 12.06.2019.године и потврда о пријави радова број 351-276/2019-03 од 10.03.2021.године.

Издато је и решење о измени решења о грађевинској дозволи број 351-276/2019-03 од 02.09.2022.године, али НИЈЕ извршена пријава почетка радова.

Новим локацијским условима предвиђена је фазна изградња апарт хотела са три депаданса објеката у четири фазе : ФАЗА 1-објекат број 1 - апарт хотел, ФАЗА 2-објекат број 2 - депаданс, ФАЗА 3-објекат број 3 - депаданс и ФАЗА 4-објекат број 4 - депаданс.

Издато је решење о измени грађевинске дозволе број 351-276/2019-03 од 02.10.2025.године ради изградње апарт хотела са три депаданса за фазу 2, објекат број 2, депаданс, спратности Сут+Пр+5+Пк, укупне нето површине 1.347,85м² и решење о измени грађевинске дозволе број 351-276/2019-03 од 02.12.2025.године за ФАЗУ 3 - објекат број 3 - депаданс имати спратност Сут+Пр+5+Пк и нето површину од 1.373,38м².

Инвеститори су поднели нови захтев за измену грађевинске дозволе и доставили нови пројекат само за ФАЗУ 1 на основу кога је утврђено да ће новопроектвана ФАЗА 1 - објекат број 1 – апарт хотел имати спратност Сут+Пр+5+Пк и нето површину од 1.584,35м².

Уз захтев за измену грађевинске дозволе инвеститор је приложио:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу и главна свеска израђени од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA, где је одговорни пројектант Милан Зечевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 6264 03;

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

- пројекат архитектуре, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA, где је одговорни пројектант Милан Зечевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 6264 03, а одговорно лице пројектанта Алекса Величковић;

-пројекат конструкције, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA, где је главни пројектант Милутин Стојчић дипл.инж.грађ. са бројем лиценце 310 0248 03;

-пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA, где је одговорни пројектант Ненад Марковић дипл.инж.грађ. са бројем лиценце 314 F642 07;

-пројекат електроенергетских инсталација, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA, где је одговорни пројектант Милан Прековић д.и.е са бројем лиценце 350 M202 13;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO

AYA ARANĐELOVAC, а одговорни пројектант је Милан Прековић, дипл. инж. ел., број;

- пројекат машинских инсталација, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA ARANĐELOVAC, а одговорни пројектант је Милан Прековић, дипл. инж. ел., број 350 M202 13

- пројекат машинских инсталација, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA ARANĐELOVAC, где је одговорни пројектант Владан Матијашевић дипл.инж.маш. број лиценце 330 1534 03

- пројекат машинских инсталација-пројекат лифта израђен од стране Biro za projektovanje, konsalting i inženjering „SD PROJECT-ING”, где је одговорни пројектант Драган Стојановић дипл.инж.маш., број лиценце 330 H374 09

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA ARANĐELOVAC, где је одговорни пројектант Наташ Сандић дипл.инж.арх. са бројем лиценце 381 1095 13

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране ALEKSA VELIČKOVIĆ PR PROJEKTOVANJE I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA STUDIO AYA ARANĐELOVAC, где је одговорни пројектант Иван Сандић дипл.инж.грађ. са бројем лиценце 07-152-210/14; 381 1704 18

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

4. Пуномоћје за подношење захтева.

Поступајући по захтеву овај орган је утврдио да је Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске и стамбене послове, донела решење о измени решења о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-24777-CPA-21/2025, заводни број: 351-276/2019-03, од 02.12.2025. године, којим је инвеститорима RADAKOVIĆ INVEST DOO DRUŠTVO ZA INŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Пржуљев суват, број: 19., матични број правног лица: 20265337, ПИБ: 104898561, Бранку Бабићу, из Београда-Чукарица, улица: Радована Милошевића, број: 18., ЈМБГ:0712965710124, Душану Вукотићу, из Ужица-Равни, ЈМБГ: 16109657790018, Игору Новаковићу, из Земуна, улица: Сава Бурића, број: 4., ЈМБГ: 1109976710040, Владану Поњавићу, из Чајетине-Златибор, улица: Катунска, број: 22, ЈМБГ: 1111962790011 и SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Честа, број: 12., матични број правног лица: 57066725, ПИБ: 104175104, одобрена градња апарт хотела са три депаданса-предвиђена фазна градња-ФАЗА 1, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Сутерен + Приземље + V Спратова + Поткровље, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина (површина парцела износи 2.256,00 m²), у свему према пројекту заграђевинску дозвољу. Поступајући по захтеву странака, овај орган је утврдио да је извршена измена на нивоу поткровља и да је достављена документација само за фазу 1

Увидом у јавну књигу утврђено је да RADAKOVIĆ INVEST DOO DRUŠTVO ZAINŽENJERING, PROJEKTOVANJE I GRAĐEVINARSTVO, ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Пржуљев суват, број: 19., матични број правног лица: 20265337, ПИБ: 104898561, Бранку Бабићу, из Београда-Чукарица, улица: Радована Милошевића, број: 18., ЈМБГ: 0712965710124, Душану Вукотићу, из Ужица-Равни, ЈМБГ: 16109657790018, Игору Новаковићу, из Земуна, улица: Сава Бурића, број: 4., ЈМБГ: 1109976710040, Владану Поњавићу, из Чајетине-Златибор, улица: Катунска, број: 22, ЈМБГ: 1111962790011 и SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA PARIZ 17 RISTANOVIĆ MILENKO PREDUZETNIK ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Честа, број: 12., матични број правног лица: 57066725, ПИБ: 104175104, имају право својине на земљишту на катастарској парцели број: 4638/8 КО Чајетина.

Како је чланом 142.Закона о планирању и изградњи прописано је да по издавању решења о грађевинској дозволи до подношења захтева за употребну дозвољу, инвеститор, у складу са новонасталим финансијским, урбанистичко-планским и другим околностима, изменама планског документа, изменама у доступности комуналне и друге инфраструктуре, ради усаглашавања са пројектом за извођење и

из других разлога, може поднети захтев за измену грађевинске дозволе. Ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозвољу, пројекат за грађевинску дозвољу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе. Ако у току изградње објекта дође до промене планског документа на основу кога је издата грађевинска дозвола, на захтев инвеститора надлежни орган може изменити грађевинску дозвољу у складу са новим планским документом, уз задржавање стечених права из грађевинске дозволе која се мења.

Поступајући по поднетом захтеву, овај орган је утврдио да је приложена сва документација предвиђена чланом 22. и 23. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, односно да су испуњени формални услови за поступање по захтеву.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, имајући у виду да су за поступање по захтеву испуњени формални услови предвиђени Законом и Правилницима, односно да су наведене измене, у складу са важећим планским документом, то су се, у смислу члана 8ђ., члана 142. Закона о планирању и изградњи и члана 22.-25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, стекли услови за примену цитираних прописа, те је одлучено као у диспозитиву.

Увидом у налоге за уплату утврђено је да је уплаћена накнада за ЦЕОП и републичка административна такса за издавање решења наплаћена 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 20.525,00 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 модел 64 03504880.

Обрадила:

Сузана Јелисавчић с.и.г

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник