



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске послове,

озакоњење објеката и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-4721-СПА-8/2025

Заводни број: 351-90/2021-03

07.08.2025. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душана Ђорђевића, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018,** 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 урбанизам и имовинко-правне послове, број: ROP-CAJ-4721-CPIN-4/2021, заводни број: 351-90/2021-03, од 07.07.2021. године, издато инвеститорима грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душану Ђорђевићу, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018,** за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број: 4577/590 КО Чајетина услед насталих измена од пројектоване спратности потврђене издатим решењима овог органа, тако да гласи:

I. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститорима **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душану Ђорђевићу, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018,** грађевинска дозвола за изградњу стамбеног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + III Спрата + Поткровље,** категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 112221, са учешћем у површини од 79.14 %, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 124210, са учешћем у површини од 20.86 %, висине слемена 21.88m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4577/590 КО Чајетина (површина парцеле износи 711.00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу број 24/2023-PGD од јуна 2025. године из претходне тачке овог решења израђен је од стране агенције WORKROOM Vojvode Stepe 12, Požega 31210, а одговорни пројектант је Ђорђе Павловић, мастер инж. арх., број лиценце 300 A00876 19, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције „GITERING PRO” D.O.O. Čajetina Ul. Svetosavska 14, 31310 Čajetina где је одговорно ЛИЦЕ Марко Неговановић, мастер инж. арх., број лиценце 321 A187 23.

III. Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу израђен од стране Brgo за projektovanje WORKROOM Vojvode Stepe 12, Požega 31210, саставни је део овог решења.

IV. Предрачунска вредност објекта износи 139.126.572,00 динара, укупна бруто површина објекта износи 1981.86 м², а нето површина 1686.94 м².

V. Обавезују се инвеститори да уплате и з н о с д о п р и н о с а: **5.473.079,00** динара (словима седамдесет три хиљаде седамдесет девет динара). Инвеститори се обавезују да поред износа доприноса плате и накнаду за **6** (шест) н о в и х недостајућих паркинг места у износу **1.800.000,00** (милион осамсто хиљада) динара.

Доприноси за уређење грађевинског земљишта ради изградње објекта по издатој правноснажној грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-4721-CPIN-4/2021, заводни број: 351-90/2021-03, од 07.07.2021. године, износили су 13.014.168,00 динара, а инвеститори су били у обавези да уплате накнаду за једно недостајуће паркинг место у износу од 300.000,00 динара (с напоменом да се износ од 300.000,00 динара за недостајуће паркинг место плаћа пре издавања употребне дозволе), за коју је извршена пријава радова и добијена одговарајућа потврда о пријави радова бр. 351-90/2021-03 од 09.09.2021. године.

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 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.

VIII. По завршетку изградње темеља извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде темеља кроз Централни информациони 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. Инвеститор је дужан да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.

XI. 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).

XII. 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.

II. У осталом, Решење о о грађевинској дозволи Општинске управе Чајетина- Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове број: ROP-CAJ-4721-СПИН-4/2021, заводни број: 351-90/2021-03, од 07.07.2021. године, остаје непромењено.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститори **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душан Ђорђевић, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018**, поднели су дана 15. јула 2025. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + III Спрата + Поткровље**, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 112221, са учешћем у површини од 79.14 %, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 124210, са учешћем у површини од 20.86 %, висине слемена 21.88m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4577/590 КО Чајетина (површина парцеле износи 711.00 m²), у

свему према пројекту за грађевинску дозволу, заведен под бројем: ROP-CAJ-4721-CRA-8/2025, који је потписан квалификованим електронским потписом.

Уз захтев за измену грађевинске дозволе инвеститор је приложио:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу и главна свеска израђени од стране агенције WORKROOM Vojvode Stepe 12, Požega 31210, а одговорни пројектант је Ђорђе Павловић, мастер инж. арх., број лиценце 300 A00876 19;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције WORKROOM Vojvode Stepe 12, Požega 31210, а одговорни пројектант је Ђорђе Павловић, мастер инж. арх., број лиценце 300 A00876 19,

- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције WORKROOM Vojvode Stepe 12, Požega 31210, а одговорни пројектант је Милован Ђурић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 K514 11,

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције DOMUS AUREA Vojvode Stepe 12, Požega 31210, а одговорни пројектант Ђорђе Павловић, мастер инж. арх., број лиценце 381 A225 21.

3. Катастарско топографски план за катастарску парцелу број: 4577/590 КО Чајетина.

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

5. Пуномоћје за подношење захтева.

Поступајући по захтеву овај орган је утврдио да је Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, донела решење о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-4721-CPIH-4/2021, заводни број: 351-90/2021-03, од 07.07.2021. године, којим је инвеститорима **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душану Ђорђевићу, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018**, одобрена градња вишепородичног стамбеног објекта, габарита у оквиру мера на етажи сутерена 12.95м x 22.30м, на етажи приземља, I и II спрата 13.65м x 22.30м, спратности: подрум + сутерен + приземље + 2 спрата + поткровље, приближне висине 23.48м, категорије "Б", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4577/590 КО Чајетина (површина парцеле износи 663м²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу у свему према издатим локацијским условима заводни број 353-463/2020-03 од 08.12.2020. године и пројекту за грађевинску дозволу израђеном од стране "АРХИМИС" ДОО, из Ужица.

Инвеститори **Вила Нова доо Београд-Чукарица, из Чајетине, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., спрат: 5., број стана: 16., матични број правног лица: 21663859, ПИБ: 112391177 и Душан Ђорђевић, из Београда-Чукарица, улица: Аљехинова, број: 5., број стана: 16., ЈМБГ: 2403973790018**, извршили су пријаву почетка извођења радова, за коју је од надлежног органа добио одговарајућу потврду о пријави радова бр. 351-90/2021-03 од 19.09.2021. године.

Поступајући по захтеву странака, овај орган је утврдио да се планирана изградња мења услед насталих измена пројектоване спратности, инвеститорима су издати нови локацијски услови за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4577/590 КО Чајетина, ROP-CAJ-37739-LOC-1/2024, заводни број: 353-678/2024-03 од 17.12.2024. године.

Увидом у јавну књигу утврђено је да **Вила Нова доо Београд-Чукарица** и **Душан Ђорђевић** имају право својине на земљишту односно на катастарској парцели број 4577/590 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 дозволу, 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 дозволу, пројекат за грађевинску дозволу, 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 дозволу 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 у износу од 5.210,00 динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од 7.730,00 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 **4.000,00** 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.

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: Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник