



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за грађевинске послове,
озакоњење објеката и стамбене послове
Број: РОР-CAJ-17664-CPI-3/2025
Заводни број: 351-589/2025-03
16.09.2025. године
Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **ZLATIBOR PLAZA d.o.o. BEOGRAD (STARI GRAD)**, из Београда-Стари Град, улица: Цара Уроша, број: 62-64, матични број правног лица: 20760052, ПИБ: 107231783, кога по пуномоћју заступа **Иван Виторовић**,

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 и 62/2023), 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 **ZLATIBOR PLAZA d.o.o. BEOGRAD (STARI GRAD)**, из Београда-Стари Град, улица: Цара Уроша, број: 62-64, матични број правног лица: 20760052, ПИБ: 107231783, грађевинска дозвола за реконструкцију и доградњу хотела (депаданса), габарита неправилног облика у свему према потврђеном пројекту архитектуре, класификационе ознаке „В“, класификационог броја 121112, са учешћем у површини од

100.00 %, висине слемена 23.94 m, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + Први Спрат + Поткровље 1 + Поткровље 2 + Поткровље 3 + Поткровље 4**, који се гради на катастарским парцелама број: 4572/26 и 4572/121, обе КО Чајетина, укупне површине 7.985,00 m², у насељеном месту Златибор, у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, израђен је од стране агенције "OFF" д.о.о., Булевар краља Александра 209, 11000 Београд, а одговорни пројектант је Далибор Пантић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 J291 10, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције Атеље Грбић д.о.о. Бул. Зорана Ћинђића 81/8, Нови Београд, Београд, где је одговорно лице Сањин Грбић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 0051 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 реконструкције и доградње објекта износи 920.850.921,50 динара, укупна бруто површина свих подземних и надземних етажа износи 14.311,27 m²-након реконструкције и доградње, а нето површина објекта износи 11.585,96 m²- након реконструкције и доградње, нето површина реконструкције и доградње 3.920,21 m²- хотел (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 **40.028.783,00** динара, на жиро рачун **840-741538843-29 с позивом на број 97 040350488058925**.

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.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ Инвеститор да изврши спајање предметних катастарских парцела пре подношења захтева за издавање решења о употребној дозволи, на основу члана 53а став 2 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).

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).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор **ZLATIBOR PLAZA d.o.o. BEOGRAD (STARI GRAD)**, из Београда-Стари Град, улица: Цара Уроша, број: **62-64**, матични број правног лица: **20760052**, ПИБ: **107231783**, поднео је дана 02.09.2025. године, Општинској управи Чајетина, захтев за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и доградњу хотела (депаданса), габарита неправилног облика у свему према потврђеном пројекту архитектуре, класификационе ознаке „В“, класификационог броја 121112, са учешћем у површини од 100.00 %, висине слемена 23.94 m, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + Први Спрат + Поткровље 1 + Поткровље 2 + Поткровље 3 + Поткровље 4**, који се гради на катастарским парцелама број: 4572/26 и 4572/121, обе КО Чајетина, укупне површине 7.985,00 m², у насељеном месту Златибор, заведен под бројем: ROP-CAJ-17664-CPI-3/2025, 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 “OFF“ д.о.о., Булевар краља Александра 209, 11000 Београд, а главни пројектант је Далибор Пантић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 J291 10;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције “OFF“ д.о.о., Булевар краља Александра 209, 11000 Београд, а одговорни пројектант је Далибор Пантић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 J291 10;

- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције “OFF“ д.о.о., Булевар краља Александра 209, 11000 Београд, а одговорни пројектант је Бојана Друловић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 H983 09;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране “MILTO DOO “ д.о.о., Београд – Стари Град, а одговорни пројектант је Симо Рачанин, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 I629 10;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђеног од стране “MILTO DOO “ д.о.о., Београд – Стари Град, а одговорни пројектант је Никола Васић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 353 E745 07;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђеног од стране “MILTO DOO “ д.о.о., Београд – Стари Град, а одговорни пројектант је Миленко Петровић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 L745 12;

- пројекат лифтова, израђеног од стране агенције MD projekt , Булевар ослобођења 66b/4, Нови Сад, а одговорни пројектант је Дејан Митровић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 H601 09;

- елаборат о геотехничким условима изградње, израђен од стране агенције *ПАШТРИЋАНАЦ* Д.О.О., ВАЉЕВО, а овлашћено лице је Богдан Петровић, дипл. инж. геол., са лиценцом број 391 M048 13;

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције Term-inženjering, а овлашћено лице је Раде Спасојевић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 381 0693 13;

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције ŽELJAN LAZOVIĆ PREDUZETNIK GRAĐEVINSKI BIRO HIDROMODUL UŽICE, М.М. Магазиновић 26, Ужице, где је овлашћено лице Жељан Лазовић, дипл. инж. грађ., са бројем одобрења МУП-а 07-152-109/13 МУП.

3. Катастарско-топографски план за катастарске парцеле број: 4572/26 и 4572/121, обе КО Чајетина.

4. Решење Републичког Геодетског Завода, Службе за катастар непокретности Чајетина, број: 952-02-3-137-2407/2025, од 12.05.2025. године.

5. Решење број: 002440604 2024 14844 001 000 326 002, од 27.08.2024. године.

6. Решење број: 464-01-178/2022-10, од 12.05.2022. године.

7. Решење о употребној дозволи број: 351-452/2012-03, од 21.01.2013. године.

8. Доказ о уплати промене намене земљишта, на основу решења број: 002440604 2024 14844 001 000 326 002, од 27.08.2024. године.

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

10. 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 заводни број: ROP-CAJ-17664-LOC-1/2025, заводни број: 353-300/2025-03 од 19.08.2025. године и закључком о исправци техничке грешке у локацијским условима број: ROP-CAJ-17664-LOC-1/2025, заводни број: 353-300/2025-03, од 21.08.2025. године,, што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове, Одсека за урбанизам и просторно планирање.

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, заиздавање 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 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 **196.010,50** 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 840-742251843-73 позив на број 97 модел 64 03504880.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник