



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за грађевинске послове,
озакоњење објеката и стамбене послове
Број: ROP-CAJ-36540-CPI-1/2025
Заводни број: 351-802/2025-03
13.11.2025. године
Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из Чајетине-Златибор, улица: Алексе Поповића, број: 3., матични број правног лица: **21315079**, ПИБ: **110197523**, Наташе Василијевић, [REDACTED]
[REDACTED] Небојше Вирића, из Криве Реке, ЈМБГ: **1208970790016**, Милоја Обрадовића, [REDACTED]
[REDACTED] Владимира Степановића, [REDACTED]
[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 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 инвеститорима **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из Чајетине-Златибор, улица: Алексе Поповића, број: 3., матични број правног лица: **21315079**, ПИБ:

110197523, Наташе Василијевић, [REDACTED] Небојше Вирића, [REDACTED] Милоја Обрадовића, са Новог Београда, Булевар Зорана Ђиђића, број: 73/11, ЈМБГ: 0811969793014, Владимира Степановића, [REDACTED]

[REDACTED] грађевинска дозвола за изградњу стамбеног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + IX Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 34.20 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина (површина парцеле износи 12.150,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 03-01/025, из новембра 2025. године, израђен је од стране агенције “NEW PROJECT DESIGN”, Zlatibor, а главни пројектант је Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције BS Studio Arhitekt Čajetina, број: 40-11/025, из новембра 2025. године, где је одговорно лице Петар Јовичић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 M980 14.

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 1.772.191.070,00 динара-грађевински радови, укупна бруто површина свих подземних и надземних етажа износи 12.798,53 m², а нето површина објекта износи 10.887,46 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. Обавезују се инвеститори да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради изградње објекта једнократно уплати износ: 111.644.079,00 динара.

Инвеститори се обавезују да поред износа доприноса плате и накнаду за 15 (петнаест)

недостајућих паркинг места у износу **2.250.000,00** динара (два милиона двеста педесет 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, објекат број 4- ФАЗА 2

Жиро рачун и модел за плаћање: **840-741538843-29** с позивом на број **97 270350488080225**.

VI. 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.

VII. 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.

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. Инвеститори су дужни 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

Инвеститори **KABEX INVEST DOO ZLATIBOR**, из **Чајетине-Златибор**, улица: **Алексе Поповића, број: 3.**, матични број правног лица: **21315079**, ПИБ: **110197523**, **Наташе Василијевић,** **Небојше Вирића,** **Милоја Обрадовића,** **Владимира Степановића,**

поднели су дана 07.11.2025. године, Општинској управи Чајетина, захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + IX Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 34.20 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-36540-CPI-1/2025, 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 “NEW PROJECT DESIGN”, Zlatibor, а главни пројектант је Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције “NEW PROJECT DESIGN”, Zlatibor, а одговорни пројектант је Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14;
- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције “NEW PROJECT DESIGN”, Zlatibor, а одговорни пројектант је Марко Смиљанић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 B327 05;
- пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране агенције Milomir Vukosavljević PR Beograd Palilula Ulica Osmana Đikića 30/5, а одговорни пројектант је Петар Стојиновић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 420 И108 20;
- пројекат електроенергетских инсталација, израђен од стране „ZB ELEKTRO”, Zoran Bogdanović pr. Užice, Radničkog bataljona 69, а одговорни пројектант је Зоран Богдановић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 350 1082 03;
- пројекат електроенергетских инсталација вентилације и натпритиска гараже, израђен од стране „TESLA SISTEMI”, d.o.o. Beograd, а одговорни пројектант је Зоран Татомировић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 I00830 19;
- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђен од стране „ZB ELEKTRO”, Zoran Bogdanović pr. Užice, Radničkog bataljona 69, а одговорни пројектант је Зоран Богдановић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 350 1082 03;

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-стабилни систем аутоматске детекције и детекција угљен-моноксида у гаражама, израђен од стране „TESLA SISTEMI”, d.o.o. Beograd, а одговорни пројектант је Зоран Татомировић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 I00830 19;

- пројекат машинских инсталација стабилна инсталација за гашење пожара водом, израђен од стране „BELING”D.O.O. Novi Beograd, Ulica Španskih boraca 32a, local 3, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. маш. инж., са лиценцом број 330 B 489 05;

- пројекат машинских инсталација вентилација и одвођење дима и топлоте из гараже, израђен од стране агенције „BELING”D.O.O. Novi Beograd, Ulica Španskih boraca 32a, local 3, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. маш. инж., са лиценцом број 330 B 489 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;

- пројекат електричног путничког лифта Л3, 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 „NEW PROJECT DESIGN”, Zlatibor, а овлашћено лице је Милан Маркићевић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 381 0768 13;

- елаборат заштите од пожара, „BELING”D.O.O. Novi Beograd, Ulica Španskih boraca 32a, local 3, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. маш. инж., са лиценцом број 330 B 489 05.

3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 7480 КО Чајетина.

4. Решење о промени намене земљишта, број: 320-00250/2024-05, од 03.09.2024. године.

5. Уговор ОПУ: 2140-2023, од 13.09.2023. године.

6. Уговор ОПУ: 2912-2023, од 28.11.2023. године.

7. Уговор ОПУ: 2144-2023, од 14.09.2023. године.

8. Уговор ОПУ: 1678-2024, од 27.06.2024. године.

9. Уговор ОПУ: 1825-2024, од 16.07.2024. године.

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

11. 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-1730-LOC-1/2025, заводни број: 353-30/2025-03 од 23.09.2025. 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 катастарској парцели број: 7480 КО Чајетина, KABEX INVEST DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Алексе Поповића, број: 3., матични број правног лица: 21315079, ПИБ: 110197523, Наташе Василијевић, из Ужица, улица: Димитрија Туцовића, број: 43., ЈМБГ: 0312974795010, Небојше Вирића, из Криве Реке, ЈМБГ: 1208970790016, Милоја Обрадовића, са Новог Београда, Булевар Зорана Ћиђића, број: 73/11, ЈМБГ: 0811969793014, Владимира Степановића, из Инђије, улица: Максима Горког, број: 21., ЈМБГ: 0802975880019.

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 3.130,00 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 **544.373,00** 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 64 03504880.

Обрадила: Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник