



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: ROP-CAJ-21854-CPA-1/2026

Заводни број: 351-184/2008-03

Датум: 11.08.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора: INVEST HILLS DOO BEOGRAD (ZEMUN), Косовска 9, Београд, матични број правног лица 22069691, ПИБ 114783024, Косовска 9, Београд, поднетом преко пуномоћника: Зоран Павловић [REDACTED] [REDACTED] за измену решења о грађевинској дозволи, 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 62/2023 и 91/2025), члана 22-25 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 68/19, 96/23 и 91/25) 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

измени решења о грађевинској дозволи

МЕЊА СЕ правноснажно Решење о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 17.07.2008.године и решење о допуни решења о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 30.03.2009.године, Општинске управе Чајетина, издато, инвеститорима "PROWX COMMERCE" д.о.о., из Београда, предузећу "SANIDEI" д.О.О., из Обреновца, Никетић Ранку, [REDACTED], Џајић Зорану [REDACTED] и Буњевчевић Горану, [REDACTED], којим се одобрава изградња пословног објекта - хотела са хотелским депандансима, који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели бр. 4485 КО Чајетина, услед насталих промена у току грађења као и промене инвеститора, тако да гласи:

I. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору: INVEST HILLS DOO BEOGRAD (ZEMUN), Косовска 9, Београд, матични број правног лица 22069691, ПИБ114783024, Косовска 9, Београд, грађевинска дозвола за изградњу **стамбеног објекта број 5**, категорије В, класификационе ознаке 112222, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности: По+Пр+9+Пс, висине слемена: +35,20,м који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број: 4485, КО Чајетина (површина парцеле 9169 м²), у свему према пројекту за измену грађевинске дозволе.

II. Пројекат за измену грађевинске дозволе израђен је од стране: "ТИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, број техничке документације ПГД-20250303-1, јул 2026.године, одговорно лице пројекта Зоран Павловић а одговорни пројектант Ђорђе Павловић, мастер инж.арх. - број лиценце: 300 А00876 19 са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације, оверен од стране „ СГР „Арм Пројект“ , Мајке Јевросиме 10, Пожега, где је вршилац техничке контроле Марко Неговановић, миа –број лиценце 321 А187 23 ..

III. Извод из пројекта и пројекат за измену решења о грађевинској дозволи, као и за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта број 351-184/2008-03 од 03.08.2026. године, саставни су део Решења.

IV. Предрачунска вредност изградње наведеног објекта износи 248.567.520,00 динара, укупне бруто површине 5178,49 м² а нето површине 4.385,87м².

V. Инвеститор, на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе, има обавезу плаћања доприноса у износу од 51.089.895,00 динара (педесет један милион осамдесет девет хиљада осамсто деведесет пет динара), на жиро рачун број 840-741538843-29 с позивом на број 97 140350488018408, и то једнократно, пре подношења пријаве радова.

Инвеститори се обавезују да поред износа доприноса плате и накнаду за 7 (седам) недостајућих паркинг места, у износу 1.400.000,00 (милион четиристо хиљада динара) на жиро рачун број 840-741538843-29 с позивом на број 97 140350488018408, пре издавања употребне дозволе.

НАПОМЕНА:

На катастарској парцели број 4485 КО Чајетина изграђено је пет објеката од чега:

- За ОБЈЕКАТ БРОЈ 1 издато је решење о употребној дозволи број 351-270/08-03 од 24.12.2008.године,

- За ОБЈЕКАТ БРОЈ 2 издато је уверење број 354-42/06-03 од 21.09.2009.године да је објекат изграђен пре 21.03.1961.године када је ступио на снагу Закон о условима за изградњу стамбених објеката на селу, решење о одобрењу за изградњу број 351-184/08-03 од 17.07.2008.године, решење о допуни решења о одобрењу за изградњу број 351-184/08-03 од 30.03.2009.године,

- За ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 издато је решење о употребној дозволи број 351-94/2012-03 од 13.12.2012.године и решење о употребној дозволи број 351-640/2014-03 од 10.04.2014.године

—

За ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 издато је решење о употребној дозволи број 351-583/2017-03 од 12.10.2017.године и

- За ОБЈЕКАТ БРОЈ 5- хотел, издато је решење о одобрењу за изградњу број 351-184/08- 03 од 17.07.2008.године и решење о допуни решења о одобрењу за изградњу број 351- 184/08-03 од 30.03.2009.године.

- Уговором о регулисању накнаде број 418-128/10-04 од 27.10.2010.године и уговором о накнади за уређивање грађевинског земљишта у вези изградње објеката на Златибору број 418-81/11-04 од 29.04.2011.године регулисана је накнада за објекте из претходних алинеја. Локацијским условима број: 353-428/2025-03 од 20.04.2026.године за потребе изградње стамбеног објекта број 5 предвиђено је рушење ПОСТОЈЕЋЕГ објекта број 5 - хотела, нето површине 1.045,41м² .

Инвеститори су поднели нови захтев за измену грађевинске дозволе и доставили нови пројекат за потребе изградње стамбеног објекта број 5 на основу кога је утврђено да ће новопроектовани објекта број 5 - стамбени објекат, имати спратност Под+Пр+9+Пс и нето површину од 4.385,87м² . Предмет овог обрачуна је разлика у нето површини између новопроектованог стамбеног објекта број 5 и одобреног објекта број 5 - хотела који се руши од 3.340,46м² (4.385,87м² – 1.045,41м²) с напоменом да су површине утврђене на основу напред наведеног пројекта, онако како их је представио пројектант без детаљне провере стручне службе Општинске управе..

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 завршетак 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 и доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве и накнаде за Централну евиденцију, потписан уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије и полису осигурања која покрива период извођења 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. Констатује се да се орган надлежан за издавање решења о одобрењу извођење радова 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.

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.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститорима "PROWX COMMERCE" д.о.о., из Београда, предузећу "SANIDEI" д.О.О., из Обреновца, Никетић Ранку, [REDACTED] Џајић Зорану, [REDACTED] и Буњевчевић Горану, [REDACTED], од стране Општинске управе Чајетина, издато је Решење о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 17.07.2008.године и решење о допуни решења о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 30.03.2009.године, за изградњу пословног објекта - хотела са хотелским депандансима, који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели бр. 4485 КО Чајетина,

Локацијским условима број: 353-428/2025-03 од 20.04.2026.године за потребе изградње стамбеног објекта број 5, предвиђено је рушење ПОСТОЈЕЋЕГ објекта број 5.

Инвеститор INVEST HILLS DOO BEOGRAD (ZEMUN), Косовска 9, Београд, матични број правног лица 22069691, ПИБ 114783024, Косовска 9, Београд, преко пуномоћника: Зоран Павловић [REDACTED] поднео дана 04.07.2026. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену решења о грађевинској дозволи, услед насталих промена у току грађења као и промене инвеститора, којим се наведени објекат руши и гради нови **стамбени објекта број 5**, категорије В, класификационе ознаке 112222, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности: По+Пр+9+Пс, висине слемена: +35,20,м који се гради у насељеном месту месту Златибор, на катастарској парцели број: 4485, КО Чајетина (површина парцеле 9169 м²), у свему према пројекту за измену грађевинске дозволе заведен под бројем ROP-CAJ-21854-CRA-1/2026, заводни број: 351-184/2008-03, који је потписан квалификованим електронским потписом.

Уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи инвеститор је приложио:

1.Извод из пројекта за грађевинску дозволу и главна свеска израђени од стране: "ТИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, број техничке документације

ПГД-20250303-0, јул 2026. године, одговорно лице пројекта Зоран Павловић.

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

- пројекта архитектуре, израђеног од стране: "ГИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, број техничке документације ПГД-20250303-1, јул 2026. године, одговорно лице пројекта Зоран Павловић а одговорни пројектант Ђорђе Павловић, мастер инж. арх. - број лиценце: 300 A00876 19.

- пројекат конструкције, израђеног од стране : "ГИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, одговорни пројектант: Зоран Павловић, д.и.г. - број лиценце: 310 N447 14;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране: "ГИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, одговорни пројектант: Ања Јовановић, диг - број лиценце: 314 O549 16

- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране : ГИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, одговорни пројектант: Драгослав Остојић, дие - број лиценце: 350 1071 03;

- пројекат електричног путничког лифта, израђеног од стране LINTTECH" Маријане Грегоран 37 а, Београд, одговорни пројектант : Александар Стефановић дипл. инж. маш. - број лиценце: 333 N486 09;

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране: "ГИТЕРИНГ ПРО "ДОО Чајетина, Улица Светосавска број 14, овлашћено лице: Добривоје Стевановић, диг - број лиценце: 381 1628 17;

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране: "КОЛУБАРА ГАС" д.о.о. Београд, ул. Светог Николе бр.43, Звездара, Београд, овлашћено лице: Милош Цвијић, дипл. маш. инж. – број лиценци и овлашћења: 09-152-1046/19 МУП РС;

3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 4485 КО Чајетина (површина парцеле 9169 м²);

4. Сагласност о управљању отпадом број 501-82/2026-03 од 14.05.2026. године;

5. Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта број 418-81/11-04 од 29.04.2011. године;

6. Решење о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 17.07.2008. године и решење о допуни решења о одобрењу за изградњу број: 351-184/08-03 од 30.03.2009. године, Општинске управе Чајетина.

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

8. 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-25630-LOCH-3/2025, заводни број: 353-428/2025-03 од 20.04.2026.

године, што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељења за урбанизам и имовинско правне послове.

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 и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је 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 219.293,50 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- 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 630,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035.

Обрадила: Данијела Косановић, ссиз.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Снежана Марјановић, с.м.и.грађ.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Вељко Радуловић дипл.правник