



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске послове,

озакоњење објеката и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-30818-СПА-19/2025

Заводни број: 351-445/2023-03

06.08.2025. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске послове, озакоњење објеката и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **DSVV INVEST 2024 DOO БЕОГРАД**, из Београда-Вождовац, улица: **Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865**, за измену грађевинске дозволе, на основу члана 134, 142. и 8Б. 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 22. 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: РОР-САЈ-30818-СПА-13/2024, заводни број: 351-445/2023-03, од 15.11.2024. године и решење о исправци техничке грешке у решењу о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-30818-ТЕССОРА-14/2024, заводни број: 351-445/2023-03, од 19.11.2024. године, издато инвеститору **DSVV INVEST 2024 DOO**

**БЕОГРАД**, из Београда-Вождовац, улица: Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865, за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број: 7491 КО Чајетина *услед фазне градње и измена насталих унутрашњом организацијом пројектованих просторија са површинама и наменама, потврђене издатим решењима овог органа*, тако да гласи:

**I. ИЗДАЈЕ СЕ** инвеститору **DSVV INVEST 2024 DOO БЕОГРАД**, из Београда-Вождовац, улица: Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865, грађевинска дозвола за фазну изградњу стамбено-пословног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + VII Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 90,40 %, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 122012, са учешћем у површини од 9,60 %, висине слемена 30.52 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7491 КО Чајетина (површина парцеле износи 5.175 m<sup>2</sup>), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

**II.** Пројекат за грађевинску дозволу број А02-01/2025 PGD од јануара 2025. године из претходне тачке овог решења израђен је од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Karlara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Драган Јаковиљевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 R174 18, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације где је одговорно лице Милан Митић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 А00533 19.

**III.** Извод из пројекта, пројекат за грађевинску дозволу и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради измене грађевинске дозволе саставни су део овог решења.

**IV.** Предрачунска вредност објекта износи 819,150,878.50 динара, укупна бруто површина објекта износи 16.131,70 м<sup>2</sup>, а нето површина објекта 13.775,92м<sup>2</sup>, у две фазе од чега :

**Фаза 1** , спратности Под+Сут+Пр+7+Пк, нето површине 11.115,41м<sup>2</sup>

**Фаза 2**, спратности Под+Сут+Пр, нето површине 2.660,51м<sup>2</sup>, 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 измене грађевинске дозволе у целости плати износ од **5.800.000,00** динара (пет милиона осамсто хиљада динара) за двадесет девет недостајућих паркинг места, сходно локацијским условима број: 353-694/2024-03 од 20. јуна 2025.године.

**Н а ч и н и р о к п л а ћ а њ а:** једнократно пре издавања употребне дозволе за стамбено-пословни објекат. Жиро рачун и модел за плаћање: **840-741538843-29** с позивом на број **97 450350488044523**.

На основу пројекта уз захтев за измену решења о измени грађевинске дозволе утврђено је да ће нето површина бити мања од одобрене ( прва фаза 11.115,41м<sup>2</sup>- 11.128,70м<sup>2</sup>= -13,29м<sup>2</sup>, друга фаза 2.660,51м<sup>2</sup> - 2.710,72м<sup>2</sup> = -50,21м<sup>2</sup>), односно да се не добијају нови квадрати.

Доприноси за уређење грађевинског земљишта ради изградње објекта по издатој правноснажној грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-30818-CPA-13/2024, заводни број: 351-445/2023-03, од 15.11.2024. године, износили су 138.121.508,00 динара, инвеститор је био у обавези да упати износ од 12.000.000,00 динара за шездесет недостајућих паркинг места, за коју је извршена пријава радова и добијена одговарајућа потврда о пријави радова бр. 351-445/2023-03 од 09.06.2025. године.

**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.** Обавезје се инвеститор да изврши пријаву радова уз пријаву који подноси доказ о измирењу обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, 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 и доказ о уплати локалне административне таксе за издавање измене решења о грађевинској дозволи.

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

**IX.** Инвеститор је дужан да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.

**X.** 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.

**XI.** *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.*

**II.** У осталом, Решење о о грађевинској дозволи Општинске управе Чајетина- Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове број: ROP-CAJ-30818-CPA-13/2024, заводни број: 351-445/2023-03, од 15.11.2024. године и правноснажно решење о исправци техничке грешке у решењу о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-30818-TECCORA-14/2024, заводни број: 351-445/2023-03, од 19.11.2024. године, остаје непромењено.

### **Образложење**

Инвеститор **DSVV INVEST 2024 DOO BEOGRAD**, из Београда-Вождовац, улица: Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865, поднео је дана 01.07.2025. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену

грађевинске дозволе за фазну изградњу стамбено-пословног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен + Приземље + VII Спратова + Поткровље**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 90,40 %, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 122012, са учешћем у површини од 9,60 %, висине слемена 30.52 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7491 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-30818-CPA-19/2025, 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 D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Драган Јаковљевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 R174 18,

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

- пројекта архитектуре, израђен је од стране агенције агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Драган Јаковљевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 R174 18,

- пројекта конструкције, израђен је од стране агенције GZR "NORMA" Užice, а главни пројектант је Ђорђе Ђурићић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 5382 03,

- пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Драган Јаковљевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 R174 18,

- пројекат електроенергетских инсталација, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Бранислав Ристановић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 2184 03,

- пројекат електроенергетских инсталација-вентилације и натпритиска гараже, израђе од стране агенције „TESLA SISTEMI" d.o.o., Beograd, Dr Ivana Ribara 181a Beograd, а главни пројектант је Зоран Татомировић, дипл. инж. ел., број лиценце 353 I03522,

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Бранислав Ристановић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 353 F903 08,

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-стабилни систем аутомаске детекције и дојаве пожара и детекције угљен-монооксида у гаражама, израђен од стране агенције „TESLA SISTEMI" d.o.o., Beograd, Dr Ivana Ribara 181a Beograd, а главни пројектант је Зоран Татомировић, дипл. инж. ел., број лиценце 353 I03522,

- пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Ђорђе Газдић, дипл. инж. маш., број лиценце 330 L779 12,

- пројекат машинских инсталација-унутрашња гасна инсталација, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Ђорђе Газдић, дипл. инж. маш., број лиценце 330 L779 12,

- пројекат лифтова, израђе од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Лука Кузмановић, дипл. инж. маш., број лиценце 333 P478 17,

- елаборат енергетске ефикасности, израђе од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Ђорђе Газдић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 381 1617 17.

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac, а главни пројектант је Сретен Вељковић, дипл. инж. ЗОП., број лиценце МУП-а 07-152-1-1028/12.

3. Катастарско топографски план за катастарску парцелу број: 7491 КО Чајетина.

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

5. Решење о промени намене земљишта, број: 320-337/2024-05, од 05.11.2024. године.

Поступајући по захтеву овај орган је утврдио да је Општинска управа Чајетина, Одељење за грађевинске послове, озаконење објеката и стамбене послове, донела решење о измени решења о грађевинској дозволи којим је инвеститору **DSVV INVEST 2024 DOO BEOGRAD**, из Београда-Вождовац, улица: **Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865**, одобрена изградња стамбено-пословног објекта, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Подрум + Сутерен + Приземље + VII Спратова + Поткровље, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 30,52 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7491 КО Чајетина (површина парцеле износи 5.175 m<sup>2</sup>), у свему према пројекту заграђевинску дозволу у свему према издатим локацијским условима заводни број 353-453/2023-03 од 31.08.2023. године и пројекту за грађевинску дозволу израђеном од агенције D. arh doo, Lazarevac, ulica 1300 ulica 1300 Kaplara br.168, 11 550 Lazarevac.

Инвеститор **DSVV INVEST 2024 DOO BEOGRAD**, из Београда-Вождовац, улица: **Јужноморавске бригаде, број: 6., матични број правног лица: 21992593, ПИБ: 114236865**, извршио је пријаву почетка извођења радова, за коју је од надлежног органа добио одговарајућу потврду о пријави радова бр 351-445/2023-03 од 09.06.2025. године.

Поступајући по захтеву странке, овај орган је утврдио да се планирана изградња мења услед фазне градње и измена насталих унутрашњом организацијом пројектованих просторија са површинама и наменама и да су издати нови локацијски услови за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број 7491 КО Чајетина, број: ROP-CAJ-30818-LOC-16/2024, заводни број: 353-694/2024-03 од 20.06.2025. године.,

Увидом у јавну књигу утврђено је да **DSVV INVEST 2024 DOO BEOGRAD**, ималац право својине на земљишту односно на катастарској парцели број 7491 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, 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 **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 модел 64 03504880.

*Обрадила: Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,**

*Снежана Марјановић с.м.и.г.*

**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,**

*Вељко Радуловић дипл.правник*