



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: РОР-САЈ-19415-СРП-6/2026

Заводни број: 351-249/2026-03

26.05.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **Domain Galens invest doo Beograd - Novi Beograd, из Београда (Нови Београд), улица: Тошин Бунар, број: 270а, локал: 4., спрат: 1., матични број правног лица: 21728322, ПИБ: 112731622, поднетом преко пуномоћника Радољуба Голубоића,** ■

■ 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, 62/2023 и 91/2025), 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 Domain Galens invest doo Beograd - Novi Beograd, из Београда (Нови Београд), улица: Тошин Бунар, број: 270а, локал: 4., спрат: 1., матични број правног лица: 21728322, ПИБ: 112731622, грађевинска дозвола за изградњу апарт хотела и конгресног центра, ФАЗНА ГРАДЊА, Фаза 1-Ламеле К1, А1

и А2, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности

Ламела К1: По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А1: По₃+По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А2: По₃+По₂+По₁+/-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 64,00 %,

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 122022, са учешћем у површини од 10,00 %,

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 124210, са учешћем у површини од 26,00 %,

који се гради у месту Златибор, на грађевинској парцели број: 4572/117 КО Чајетина (површина парцеле износи 7.806,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 24-104, од маја 2026. године, израђен је од стране агенције IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ul. Toplička 1/42, а одговорни пројектант је Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације, број: 023/2026, од стране агенције DOO „NS INŽENJERING“, Bulevar oslobođenja 30A, Novi Sad,, где је одговорно лице Маја Бенц, маст.инж.арх., са лиценцом број 300 J294 10.

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 апарт хотела и конгресног центра

Ламела К1: По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А1: По₃+По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А2: По₃+По₂+По₁+/-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

износи 6.500.000,00 динара, укупна бруто површина свих подземних етажа износи 9. 061,00 m², а нето површина 8.239,79 m², апарт хотела и конгресног центра

Ламела К1: По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А1: По₃+По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А2: По₃+По₂+По₁+/-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

(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 **15.438.571,00** динара, на жиро рачун **840-741538843-29** с позивом на број **97 540350488024926**.

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. 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. 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. 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).

Образложење

Инвеститор **Domain Galens invest doo Beograd - Novi Beograd**, из Београда (Нови Београд), улица: Тошин Бунар, број: 270а, локал: 4., спрат: 1., матични број правног лица: 21728322, ПИБ: 112731622, поднео је дана 12.05.2026. године, Општинској управи Чајетина, захтев за издавање грађевинске дозвола за изградњу апарт хотела и конгресног центра, ФАЗНА ГРАДЊА, Фаза 1-Ламеле К1, А1 и А2, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности

Ламела К1: По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А1: По₃+По₂+По₁+Су-ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Ламела А2: По₃+По₂+По₁+ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 64,00 %,

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 122022, са учешћем у површини од 10,00 %,

категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 124210, са учешћем у површини од 26,00 %,

који се гради у месту Златибор, на грађевинској парцели број: 4572/117 КО Чајетина (површина парцеле износи 7.806,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу, заведен под бројем: ROP-CAJ-19415-CPI-6/2026, 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 IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ул. Topličка 1/42, а одговорни пројектант је Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04,;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције агенције IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ул. Topličка 1/42, а одговорни пројектант је Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04;

- пројекат конструкције, израђеног од старне Грађевинска радња PEJAKOVIĆ, Kula, где је одговорни пројектант Зоран Пејаковић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 4012 03;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране „IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ул. Topličка 1/42, а одговорни пројектант је Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04;

- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране „ENERGO ON DOO NOVI SAD Vase Jovanovića Ćiće 27, а одговорни пројектант је Младен Амиџић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 G679 08;

- пројекат електроенергетских инсталација-систем за одвођење дима и топлотне вентилације, израђеног од стране „ENERGO ON DOO NOVI SAD Vase Jovanovića Ćiće 27, а одговорни пројектант је Дарко Лукић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 B412 05;

- пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације, израђеног од стране TERMO KONCEPT DOO Užice Ul. Dušana Popovića 32, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације, израђеног од стране TERMO KONCEPT DOO Užice Ul. Dušana Popovića 32, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- пројекат машинских инсталација-стабилне инсталације за гашење пожара водом, израђеног од стране BELING d.o.o. Novi Beograd Španskih boraca 32a, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- пројекат машинских инсталација-пројекат машинских инсталација одимљавања гараже, израђеног од стране TERMO KONCEPT DOO Užice Ul. Dušana Popovića 32, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05;

- елаборат заштите од пожара, израђеног од стране BELING d.o.o. Novi Beograd Španskih boraca 32a, а одговорни пројектант је Драгомир Аћимовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 B489 05.

3. Решење број 002440604 2024 14844 001 000 326 002 од 27.8.2024.године издато од стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме.

4. Доказ о уплати по решењу број: 002440604 2024 14844 001 000 326 002 од 27.08.2024. године.

5. Катастарско-топографски план за грађевинску парцелу број: 4572/117 КО Чајетина.

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

7. 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-19415-LOCH-3/2025, заводни број: 353-323/2025-03 од 27.03.2026. 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 су имаоци права својине на грађевинској парцели број: 4572/117 КО Чајетина

Domain Galens invest doo Beograd - Novi Beograd, из Београда (Нови Београд), улица: Тошин Бунар, број: 270а, локал: 4., спрат: 1., матични број правног лица: 21728322, ПИБ: 112731622.

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 5.500,00 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 **411.989,50** 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, 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 **610,00** динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 64 03504880.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник