

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Одсек за грађевинске послове и озакоњење објеката

Број: РОП-САЈ-7526-СПА-6/2024

Заводни број: 351-190/2016-03

28.08.2024. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско - правне послове, Одсек за грађевинске послове и озакоњење објеката, решавајући по захтеву инвеститора MIROS LAND DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Рујно, број: 5., матични број правног лица: 20422670, ПИБ: 105654824, поднетом преко пуномоћника Снежане Зековица, [REDACTED], за измену грађевинске дозволе, на основу члана 134, 142. 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 22-25. 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) шеф Одсека за грађевинске послове и озакоњење објеката, по овлашћењу број 112-28-1/2024-02 од 16. августа 2024. године, доноси

РЕШЕЊЕ

о измени решења о грађевинској дозволи

І . МЕЊА СЕ правноснажно Решење о грађевинској дозволи, Општинске управе Чајетина- Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, број: РОП-САЈ-7526-СПИ-2/2016, заводни број: 351-190/2016-03, од 24.06.2016. године, издато инвеститору MIROS LAND DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Рујно, број: 5., матични број правног лица: 20422670, ПИБ: 105654824, за изградњу пословног објекта-хотела на катастарској парцели број: 4577/198 КО Чајетина услед насталих промена у току грађења, односно одступања од спратности објекта утврђеног грађевинском дозволом и пројектном документацијом, тако да гласи:

I. **ИЗДАЈЕ СЕ** инвеститору MIROS LAND DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Рујно, број: 5., матични број правног лица: 20422670, ПИБ: 105654824, грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта број 3, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Подрум 2 + Подрум 1 + Сутерен + Приземље + VI Спратова + Поткровље 1 + Поткровље 2, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 31,20 m, који се гради у месту Златибор, на катастарским парцелама број: 4578/198 и 4577/734, КО Чајетина (површина парцела износи 4.466 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу број ПГД 18-08/2023-ИИ. од августа 2024. године из претходне тачке овог решења израђен је од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Мирослав Петровић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 I768 10, са извештајем о извршеној техничкој контроли број ТК 20242604-3 од августа 2024.године, пројектно-техничке документације од стране агенције "АРМ ПРОЈЕКТ "Пожега, где је одговорно лице Ђорђе Павловић, мастер инж. арх., број лиценце 300 A00876 19.

III. Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу израђен од стране студио за пројектовање и инжењеринг »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13 и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта број 3 на катастарским парцелама број: 4577/198 и 4577/734 КО Чајетина, саставни су део овог решења.

IV. Предрачунска вредност објекта износи 586.015.200,00 динара, укупна бруто површина објекта износи 14.632,98 м², а нето површина 7.739,53 м².

V. **Обавезује се инвеститор** да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе у целости плати додатни износ од **88.852.788,00 динара**, на жиро рачун 840-741538843-29 с позивом на број 97 600350019016, који се односи на разлику између новопројектованог и одобреног објекта.

Инвеститор има обавезу да уплати и накнаду од **16.500.000,00 динара** за 66 (шездесет шест) недостајућих паркинг места пре издавања употребне дозволе сходно члану 12а.Одлуке (пошто је површина предметне парцеле 4.466м², односно већа од 10 ари а мања од 50 ари , једно паркинг место је 250.000,00 динара).

Доприноси за уређење грађевинског земљишта ради изградње објекта по издатој правноснажној грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-7526-CPIN-2/2016, заводни број: 351-190/2016-03, од 24.06.2016. године, износили су **18.082.353,00** динара за коју је извршена пријава радова и добијена одговарајућа потврда о пријави радова бр. 351-190/2016-03 од 09.07.2018. године.

VI. **Обавезује се инвеститор** да пре издавања употребне дозволе, а на основу пројекта препарцелације, изврши спајање катастарских парцела број 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина површине 4466м²

II. У осталом, Решење о о грађевинској дозволи Општинске управе Чајетина- Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове број: ROP-CAJ-7526-CPIN-2/2016 Заводни број: 351-190/2016-03 од 24. јун 2016. године године, остаје непромењено.

III. 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.

Образложење

Инвеститор MIROS LAND DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Рујно, број: 5., матични број правног лица: 20422670, ПИБ: 105654824, поднео је дана 21. августа 2024. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта број 3, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности Подрум 2 + Подрум 1 + Сутерен + Приземље + VI Спратова + Поткровље 1 + Поткровље 2, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 112222, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 31,20 m, који се гради у месту Златибор, на катастарским парцелама број: 4578/198 и 4577/734, КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-7526-CPA-6/2024, који је потписан квалификованим електронским потписом.

На грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број 4577/198 и 4577/734 обе КО Чајетина постоје изграђени објекти и то :

- ОБЈЕКАТ БРОЈ 1 - стамбено-пословни објекат, за које је издато решење о озакоњењу објекта број 351-339/2016-03 од 20.09.2016. године(к.п. број 4577/198 КО Чајетина)

- ОБЈЕКАТ БРОЈ 2 -стамбени објекат, за које је издато решење о употребној дозволи број 351-176/2020-03 од 23.06.2020.године и решење о грађевинској дозволи ради доградње стамбеног објекта број 351-463/2020-03 од 04.11.2020. године (к.п. број 4577/734 КО Чајетина).

- ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 - хотел, спратности Под+Сут+Пр+2, нето површине 2.985,68м² за који је издато решење о грађевинској дозволи број 351-190/2016-03 од 24. јуна 2016.године и Потврда о пријави почетка извођења радова број 351-190/2016-03 од 9. јула 2018.године (катастарска парцела број 4577/198 КО Чајетина).

Инвеститор је изменио локацијске услове Број: ROP-CAJ-27403-LOCA-3/2024 Заводни број: 353-487/2023-03 15.08.2024. године Предмет измене локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта (објекат број 3), спратности По2+По1+Су+П+6+Пк1+Пк2 на грађевинској парцели која ће бити формирана од кат.парцела број 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина јесте промена која се односи на површину предметне парцеле број 4577/734 КО Чајетина за коју је урађена исправка граница у површини од 363.00 м², а према уговору о отуђењу грађевинског земљишта бр. 418-22/2024-05 од 26.06.2024. године. Нова површина грађевинске парцеле која ће бити формирана од кат.парцеле број 4577/198 и 4577/734 обе у КО Чајетина износи 4466,00 м².

Такође, предмет измене локацијских услова је и исправка техничке грешке која је направљена у предхоном поступку издавања локацијских услова, а односи се на констатацију да је на ажурном ктп плану утврђено да је оступљено од грађевинске дозволе у габариту објекта и да је тај део објекта предвиђен за уклањање. Наиме, како је решењем грађевинског инспектора број 356-03/2021-04 од 05. фебруара 2021. године наложено да се

уђе у поступак измене грађевинске дозволе а не да се уклони део објекта за који је издато решење о грађевинској дозволи, исправљано техничку грешку која је направљена у предходном поступку тако да сада наводнимо да је на ажуром ктп плану утврђено да је одступљено од грађевинске дозволе у габариту објекта и да је тај део предмет измене грађевинске дозволе. Пројекта документација се мења у делу који се односи на графички прилог-ситуација, док сви остали услови имаоца јавних овлашћења-технички услови добијени кроз поступак издавања локацијских услова број ROP-CAJ-27403-LOC-1/2023 од 07.12.2023, године остају непромењени.

Инвеститор је поднео захтев за измену решења о грађевинској дозволи у току градње и промену намене ОБЈЕКТА БРОЈ 3 - хотела у стамбено-пословни објекат. Уз поднети захтев је доставио нови пројекат на основу кога је утврђено да ће новопроектовани стамбено-пословни објекат, имати спратност Под2+ Под1+ Сут+ Пр+6+ Пк1+ Пк2 и нето површину од 7.739,53м²

Уз захтев за измену грађевинске дозволе инвеститор је приложио:

1. Извод из пројекта за грађевинску дозволу и главна свеска израђени од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Мирослав Петровић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 I768 10;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Мирослав Петровић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 I768 10,

- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Зоран Павловић, дипл. инж. грађ., број лиценце 310 N447 14,

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Мирослав Петровић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 I768 10,

- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране агенције РЕМОНТНИ ЦЕНТАР доо, Радничка бр 11, Ужице, а главни пројектант је Бранислав Ристановић, дипл. инж. ел., број лиценце 350 1052 03,

- пројекат електроенергетских инсталација-вентилација гараже, израђеног од стране агенције РЕМОНТНИ ЦЕНТАР доо, Радничка бр 11, Ужице, а главни пројектант је Тијосав Тарабић, дипл. инж. ел., број лиценце 350 2184 03,

- пројекат електроенергетских инсталација-надпритисне вентилације и спринклер система, израђеног од стране агенције РЕМОНТНИ ЦЕНТАР доо, Радничка бр 11, Ужице, а главни пројектант је Јован Ковинић, дипл. инж. ел., број лиценце 07- 152-79/14,

- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђеног од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Бранислав Ристановић, дипл. инж. ел., број лиценце 353 F903 08,

- пројекат сигналних инсталација за дојаву ппожара, израђеног 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-термотехника, израђеног од стране агенције „Hofmann & Clark Professional“ Крагујевац, а главни пројектант је Милан Крајишник, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 D226 06,

- пројекат лифтова, израђеног од стране агенције „Kleemann liftovi“ ДОО Београд, Обрадовића сокак 50, а главни пројектант је Тијана Митровић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 F088 07,

- пројекат машинских инсталација-стабилни сиситеми за гашење пожара-спринклер, израђеног од стране агенције РЕМОНТНИ ЦЕНТАР доо, Радничка бр 11, Ужице, а главни пројектант је Биљана Рајевац, дипл. инж. маш., број лиценце 07-152-113/12,

- пројекат машинских инсталација-вентилација гаража, израђеног од стране агенције РЕМОНТНИ ЦЕНТАР доо, Радничка бр 11, Ужице, а главни пројектант је Биљана Рајевац, дипл. инж. маш., број лиценце 07-152-113/12,

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције »СТУДИО СКИЦА« ДОО ЧАЧАК, Ул. Бирчанинова бр.13, а главни пројектант је Василије Браловић, дипл. инж. ел., број лиценце 381 0399 12,

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције ŽELJAN LAZOVIĆ PREDUZETNIK GRAĐEVINSKI BIRO HIDROMODUL UŽICE, М.М. Magazinović 26, а главни пројектант је Жељан Лазовић, дипл. инж. грађ., са бројем одобрења МУП-а 07-152-109/13 МУР.

3. Катастарско топографски план за катастарске парцеле број: 4577/198 и 4577/734 КО Чајетина.

4. Изјава инвеститора од 05.08.2024. године.

5. Изјава главног пројектанта Мирослава Петровића, дипл. инж. арх., број лиценце 300 I768 10.

6. Записник о инспекцијском надзору, број: 356-03/2021-04, од 05.01.2021. године.

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

8. Пуномоћје за подношење захтева.

Поступајући по захтеву овај орган је утврдио да је Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, донела решење о

грађевинској дозволи ROP-CAJ-7526-CPH-2/2016, Заводни број: 351-190/2016-03 од 24.06.2016. године којим је инвеститору MIROS LAND DOO ZLATIBOR, из Чајетине-Златибор, улица: Рујно, број: 5., матични број правног лица: 20422670, ПИБ: 105654824, одобрена градња пословног објекта-хотела, габарита у оквиру мера 42.23м x 37.00м на етажи сутерена, у оквиру мера 42.45м x 25.20м на етажама приземља, I спрата и II спрата, спратности сутерен + приземље + I спрат + II спрат, висине 26.71м, категорије "B", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4577/198 КО Чајетина у свему према издатим локацијским условима заводни број 353-68/2014-03 од 21.10.2014. године и пројекту за грађевинску дозволу израђеном од стране студио за пројектовање и инжењеринг "PROJEKTNИ BIRO" DOO, из Чачка.

Поступајући по захтеву странке, овај орган је утврдио да се од планиране изградње одступило у спратности објекта и да су инвеститору издати нови локацијски услови за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама број: 4577/198 и 4577/734 КО Чајетина), ROP-CAJ-27403-LOCA-3/2024, заводни број 353-487/2023-03 од 15.08.2024. године,

Увидом у јавну књигу утврђено је да MIROS LAND DOO ZLATIBOR ,има право својине на земљишту односно катастарским парцелама број 4577/198 и 4577/734 КО Чајетина.

Чланом 135. Став 19. Закона о планирању и изградњи прописано је да Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, издаје на ризик инвеститора грађевинску дозволу и за непокретност на којој је у евиденцији катастра непокретности уписана забележба спора, односно управног спора.

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 у износу од 3000,00 динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од 470,00 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 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 90-035, 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 590,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035.

Обрадила:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

ШЕФ ОДСЕКА

Снежана Марјановић струк.маст.инж.грађ.