

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа - Одељење за урбанизам и

имовинско-правне послове

Одсек за грађевинске послове и

озакоњење објеката

Број: РОР-САЈ-23404-IУРН-27/2024

Заводни број: 351-346/2024-03

08.август 2024.године

Александра Карађорђевића број 34

Чајетина

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за грађевинске послове и озакоњење објеката, решавајући по захтеву инвеститора "HIGHLAND INVEST" доо, [REDACTED] 21620688 112170885, кога по пуномоћју заступа Никола Милијев, из Ниша, улица Јаниса Јанулиса број 22А, ради издавања употребне дозволе, на основу члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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 43. Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" број 96/2023) 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**

## УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

**1. ИЗДАЈЕ СЕ** инвеститору "HIGHLAND INVEST" доо, [REDACTED], употребна дозвола за **гарни хотел-објекат** број 1, категорије "В", класификациони број 121112, који је изграђен на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина (површина парцеле износи 1.000м<sup>2</sup>), на основу решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-23404-CPIH-3/2017 заводни број 351-607/2017-03 од 13.новембра 2017. године, решења о измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-23404-CPA-9/2021 заводни број 351-607/2017-03 од 26.марта 2021. године, решења о измени грађевинске дозволе број ROP-CAJ-23404-CPA-16/2021 заводни број 351-607/2017-03 од 18.08.2021. године, решења о измени грађевинске дозволе услед промене инвеститора број ROP-CAJ-23404-CPA-19/2021 заводни број 351-607/2017-03 од 24.11.2021.године и решења о измени решења о грађевинској дозволи услед промене инвеститора број ROP-CAJ-23404-CPA-25/2023 заводни број 351-607/2017-03 од 08.маја 2023.године донетих од стране овог органа.

**2. Објекат** за који се издаје ова употребна дозвола је **ДИМЕНЗИЈА:** 1.73м + 1.20м + 3.42м + 1.20м + 0.43м + 0.52м + 2.63м + 0.52м + 0.43м + 5.59м + 3.20м + 1.24м + 8.12м + 1.21м + 3.20м + 4.05м + 1.20м + 5.69м + 1.20м + 3.95м + 3.24м + 1.28м + 8.09м + 1.20м + 3.20м, **СПРАТНОСТИ:** сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље, укупне нето површине: **1.215,27м<sup>2</sup>** и садржи:

- СПА центар на етажи **СУТЕРЕН**
- 4 (четири) апартмана на етажи **ПРИЗЕМЉЕ**
- 4 (четири) апартмана на етажи **I СПРАТ**
- 4 (четири) апартмана на етажи **II СПРАТ**
- 4 (четири) апартмана на етажи **III СПРАТ**
- 4 (четири) апартман на етажи **ПОТКРОВЉЕ**

укупно **20 апартмана** и заједничке просторије у згради укупне нето површине 170.10м<sup>2</sup>, који су приказани у плану посебних делова објекта на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина (површина парцеле износи 1.000м<sup>2</sup>), који је саставни део овог решења, израђен од стране "КЉУЧ", јун 2024.године.

**3.** Комисија за технички преглед објекта Предузеће за пројектовање и извођење радова "Kvantus" доо, из Ниша, улица Драгише Цветковића број 7д, потврђује да је објекат изведен у складу са решењем о грађевинској дозволи за изградњу објекта ГАРНИ ХОТЕЛ, спратности Су+П+3+Пк, у насељеном месту

Златибор на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина, број предмета ROP-CAJ-23404-CPIN-3/2017 заводни број 351-607/2017-03 од 13.11.2017.год., измена бр. ROP-CAJ-23404-CPA-9/2021 од 26.04.2021.г., измена бр. ROP-CAJ23404-CPA-16/2021 од 18.08.2021.г., измена бр. ROP-CAJ-23404-CPA-19/2021 од 24.11.2021.г. и измена ROP-CAJ-23404-CPA-25/2023 од 08.05.2023.г., **ПОДОБАН ЗА УПОТРЕБУ** и предлаже општини Чајетина да инвеститору изда решење о употребној дозволи за ГАРНИ ХОТЕЛ, спратности Су+П+3+Пк, изграђен на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина.

4. Саставни део овог решења је коначан обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта за потребе прибављања употребне дозволе, број 351-346/2024-03 од 07.08.2024.године, према коме је утврђено да је инвеститор у обавези да уплати разлику доприноса за уређивање грађевинског земљишта у износу од 102.742,00 динара, на рачун 840-741538843-29 с позивом на број 97870350034624 у поступку издавања употребне дозволе, до правноснажности овог решења.

5. Изградњу објекта извршио је извођач радова "TEXING GRADNJA", из Ниша, матични број 63705730.

6. Инвеститор је извршио геодетско снимање објекта број 1 и подземних инсталација прикључака, за које се издаје ова употребна дозвола.

7. Саставни део овог решења је извештај Комисије за технички преглед изведених радова изграђеног објекта ГАРНИ ХОТЕЛ, спратности Су+П+3+Пк, број 1-IV/24 од 08.04.2024.године, са предлогом да се за ојекат ГАРНИ ХОТЕЛ изграшен у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина, инвеститору **изда решење о употреби**.

8. Одређује се гарантни рок у трајању од пет година од дана издавања овог решења.

9. Обавезује се власник објекта да врши одговарајућа осматрања понашања тла и објекта и утицаја на животну средину и да о резултатима тих осматрања и предузетим мерама обавештава надлежног инспектора.

### **О б р а з л о ж е њ е**

Инвеститор "HIGHLAND INVEST" доо, [REDACTED], кроз Централни информациони систем, дана 30.05.2024.године, поднео је Општинској управи Чајетина, захтев за издавање употребне дозволе за објекат ГАРНИ ХОТЕЛ, који је изграђен на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина, заведен под бројем ROP-CAJ-23404-IUP-26/2024.

Служба за катастар непокретности Чајетина, дана 07.06.2024.године, под бројем 952-04-137-11357/2024, доставила је Извештај о прегледу елабората геодетских радова по предмету број ROP-CAJ-23404-IUP-26/2024 од 04.06.2024. године и утврдила да је елаборат геодетских радова урађен у складу са правилником Закона о државном премеру и катастру, а у спецификацији посебних делова објекта има недостатака које треба исправити.

Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Ужице, дана 05.06.2024.године, под бројем 956-03-307-1628/2024, доставила је обавештење о прегледу елабората геодетских радова – снимање водоводних и канализационих водова на кп 4538/16 КО Чајетина и утврђено је да нема недостатака.

Обзиром да предметни елаборат нема недостатака, извршено је картирање водова водоводне и канализационе мреже за објекат на кп 4538/16 КО Чајетина, у граду/општини Чајетина, и то:

1. Вод фекалне канализационе мреже, ознаке ФПЛ200, укупне дужине 27,16м и прикључни вод фекалне канализационе мреже, ознаке ФПЛ160, укупне дужине 20,25м, са припадајућим уређајима и постројењима, који пролази катастарским парцелама 4538/16, 4538/15 за општину ЧАЈЕТИНА (ЧАЈЕТИНА);
2. Вод водоводне мреже, ознаке ВПЛ110, укупне дужине 14,29м, прикључни вод водоводне мреже, ознаке ВПЛ50, укупне дужине 15,91м и 2(ДВА) вода водоводне мреже (хидрантска), ознаке ВПЛ80, укупне дужине 30,31м, са припадајућим уређајима и постројењима, који пролазе катастарским парцелама 4538/16, 4538/15 за општину ЧАЈЕТИНА (ЧАЈЕТИНА).

Уз Елаборат геодетских радова – снимање водова водоводне и канализационе мреже на кп 4538/16 КО Чајетина, није достављен Елаборат геодетских радова електроенергетске мреже већ је приложено Решење ОКВ Ужице бр. 956-02-1-307-6420/2022 од дана 24.11.2022. године на основу ког је утврђено да су водови електроенергетске мреже ознаке 1Е1 евидентирани у графичку базу КВ под редним бројевима 385 и 386 за електроенергетску мрежу у ПО Чајетина.

Водови су уцртани на скици геодетског мерења бр. ЧАЈ82/2024 дана 05.06.2024. године у општини Чајетина, у граду/општини Чајетина.

Ово Одељење је утврдило да нису испуњени формални услови за поступање по захтеву, па је сходно томе донето решење број ROP-CAJ-23404-IUP-26/2024

заводни број 351-346/2024-03 од 04.јула 2024. године, којим се овај захтев одбацује.

Инвеститор "**HIGHLAND INVEST**" доо, [REDACTED], кроз Централни информациони систем, дана 01.08.2024.године, поднео је Општинској управи Чајетина, захтев за издавање употребне дозволе **на основу усаглашеног захтева** за објекат ГАРНИ ХОТЕЛ, који је изграђен у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина, заведен под бројем ROP-CAJ-23404-IUP-27/2024 заводни број 351-346/2024-03.

Служба за катастар непокретности Чајетина, дана 02.08.2024.године, под бројем 952-04-137-16162-2024, доставила је Извештај о прегледу елабората геодетских радова по предмету број ROP-CAJ-23404-IUP-27/2024 од 01.08.2024. године и утврдила да је елаборат геодетских радова урађен у складу са правилником Закона о државном премеру и катастру.

Ово Одељење је утврдило да је уз захтев за издавање употребне дозволе и усаглашен захтев, достављена документација прописана чланом 158. Закона о планирању и изградњи, односно чланом 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и то:

1) пројекат за извођење (главна свеска, пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација, пројекат електроенергетских инсталација, пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, главни пројекат заштите од пожара, пројекат стабилног система за дојаву пожара, пројекат машинских инсталација и пројекат машинских инсталација лифта) са изјавом инвеститора, вршиоца стручног надзора и одговорног извођача радова којом се потврђује да је изведено стање једнако пројектованом стању;

2) извештај Комисије за технички преглед, број 1-IV/24 од 08.04.2024.године, којим се утврђује да је објекат – ГАРНИ ХОТЕЛ, који је изграђен на катастарској парцели број 4538/16 КО Чајетина, **ПОДОБАН ЗА УПОТРЕБУ**, са предлогом **за издавање употребне дозволе**;

3) спецификација посебних делова објекта;

4) уверење о утврђивању кућног броја број 951-5-137-831/2023 од 17.02.2023.године, донето од стране Републичког геодетског завода;

5) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију;

6) енергетски пасош, израђен од стране "МВ АРХ" доо, из Ниша, улица Школска број 21А, ЕР000735111 од 01.06.2023.године, потписан од стране

овлашћеног лица Мирко Вукомановић, број лиценце 381 051713;

7) елаборат геодетских радова за изведени објекат, израђен од стран "ГЕОДЕТСКИ БИРО", из Чајетине, 20.02.2024.године;

8) елаборат геодетских радова за подземне инсталације – водовод и канализација, израђен од стране "ГЕОДЕТСКИ БИРО", из Чајетине, 20.02.2024.године;

9) решење број 956-02-1-307-6420/2022 од 24.11.2022.године, о упису подземног вода број 385, дужине 19,11м, са припадајућим уређајима донето од стране РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, са припадајућим уређајима и постројењима за електроенергетску мрежу;

10) Сагласност на техничку документацију органа надлежног за послове заштите од пожара Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – решење број 09.31 број 217-2385/22 од 14.02.2022.године.

Поступајући по захтеву овај орган је извршио проверу испуњености формалних услова за поступање по захтеву и утврдио да су формални услови из члана 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) испуњени.

Како је инвеститор уз захтев за издавање употребне дозволе, поднео сву потребну документацију из члана 43. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023) и члана 158. 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), решено је као у диспозитиву решења.

Накнада за централну евиденцију прописана Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл.гласник РС", број 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15) **наплаћена је**.

Републичке административне таксе за ово решење **наплаћене су** на основу Закона о републичким административним таксама, Тарифни број 1. и 165. ("Службени гласник РС", број 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. зако, 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 и 62/2021-  
усклађени дин.изн.).

Локална административна такса у износу од 85.068,90 динара наплаћује се на основу Одлуке о измени одлуке о локалним административним таксама ("Службени лист општине Чајетина", број 12/2017), 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 Централни информациони систем односно од дана објављивања.

Жалба се подноси кроз Централни информациони систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре.

На жалбу се плаћа републичка административна такса у износу од 590,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57 модел 97 позив на број 90-035, прималац Буџет Републике Србије.

РЕФЕРЕНТ ОБРАЂИВАЧ: *Ана Лазих*

ШЕФ ОДСЕКА:

*Снежана Марјановић*

В.Д. НАЧЕЛНИКА

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

*Милован Петровић дипл. правник*