



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске послове и стамбене послове

Број: ROP-CAJ-23305-CPI-4/2026

Заводни број: 351-373/2026-03

16.07.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **GINTIM DOO IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA VINČA**, из Гроцке-Винча, улица: Професора Васића, број: 207., матични број правног лица: 22174835, ПИБ: 115555223 и Страјина Недовића, [REDACTED]

[REDACTED] 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 и 62/2023), 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 инвеститорима **GINTIM DOO IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA VINČA**, из Гроцке-Винча, улица: Професора Васића,

број: 207., матични број правног лица: 22174835, ПИБ: 115555223 и Страјину Недовићу,

грађевинска дозвола за изградњу стамбеног објекта **број 2 фаза 2 и** стамбеног објекта **број 3 фаза 3** на катастарској парцели број: 7512 КО Чајетина, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Приземље + Поткровље-** стамбени објекат **број 2 фаза 2 и** стамбеног објекта **број 3 фаза 3**, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 111021, са учешћем у површини од 100,00 %, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7512 КО Чајетина (површина парцела износи 3.139,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

- II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 22-07/025, из јуна 2026. године, израђен је од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, а одговорно лице пројектанта је Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције Project Biro Živanović, број: 13-04/026, од априла 2026. године, где је одговорни вршилац техничке контроле Петар Јовичић, дипл. инж. арх., 300 M980 14.
- 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 објеката износи 15.635.910,00 динара-**стамбени објекат 2 фаза 2** и 30.780.820,00 динара-**стамбени објекат 3 фаза 3**, а нето површина објекта **фаза 2 и 3 објекат 2 и 3** износи 225,17 m² и 454,32 m², (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. Обавезују се инвеститори да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради изградње објеката регулишу допринос за уређивање грађевинског земљишта:
- VI. **И з н о с д о п р и н о с а:** укупно за обе фазе **2.439.165,00** динара (два милиона четиристо тридесет девет хиљада сто шездесет пет динара) за једнократно плаћање са попустом од 30% што по фазама износи:
- VII. - **ФАЗА 2- објекат број 2**, за једнократно плаћање са попустом од 30% износи **810.022,00** динара (осамсто десет хиљада двадесет два динара) -**ФАЗА 3-објекат број 3**, за једнократно плаћање са попустом од 30% износи **1.629.143,00** динара (милион шесто двадесет девет хиљада сто четрдесет три динара).
- VIII. **Н а ч и н и р о к п л а ћ а њ а:** једнократно пре подношења пријаве радова за сваку фазу.
- IX. Жиро рачун и модел за плаћање: **840-741538843-29** с позивом на број: **97 050350488037326**.
- X. Инвеститори су дужни да пре почетка извођења радова, овом Одељењу пријаве почетак грађења објекта, са наведеним датумом почетка и роком завршетка грађења. Рок за завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве овом органу.
- XI. Уз пријаву радова инвеститори подносе 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.

- XII. По завршетку изградње темеља извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде темеља кроз Централни информациони систем.
- XIII. По завршетку изградње објекта у конструктивном смислу извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу кроз Централни информациони систем.
- XIV. Инвеститори су дужни да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесу захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.
- XV. 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.
- XVI. 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).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститори **GINTIM DOO IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA VINČA**, из Гроцке-Винча, улица: Професора Васића, број: 207., матични број правног лица: 22174835, ПИБ: 115555223 и Страјин Недовић, [REDACTED] поднели су дана 06.07.2026. године, Општинској управи Чајетина, захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта **број 2 фаза 2 и** стамбеног објекта **број 3 фаза 3** на катастарској парцели број: 7512 КО Чајетина, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Приземље + Поткровље**- стамбени објекат **број 2 фаза 2 и** стамбеног објекта **број 3 фаза 3**, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 111021, са учешћем у површини од 100,00 %, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 7512 КО Чајетина (површина парцела износи 3.139,00 m²), заведен под бројем: ROP-CAJ-23305-CPI-4/2026, 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 стране агенције NEW PROJECT DESIGN, а одговорно лице пројектанта је Бојана Живановић Недовић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14;
2. Пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) који се састоји од:
 - а. пројекат архитектуре, израђеног од стране стране агенције NEW PROJECT DESIGN, а одговорно лице пројектанта је Бојана Живановић Недовић, дипл.

- инж. арх., са лиценцом број 300 N 315 14;
- b. пројекат конструкције, израђеног од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, а одговорно лице пројектанта је Марко Смиљанић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 B327 05;
- c. елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције NEW PROJECT DESIGN, а овлашћено лице је Милан Маркићевић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 381 0768 13.
3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 7512 КО Чајетина.
 4. Уговор о установљавању права службености пролаза, ОПУ: 1734-2025, од 01.08.2025. године.
 5. Решење, број: 320-00406/2022-05, које је правноснажно извршно од 11.10.2022. године.
 6. Решење, број: 320-00407/2022-05, које је правноснажно извршно од 11.10.2022. године.
 7. Сагласност, број: 350-348/2022-03, од 05.12.2022. године.
 8. Сагласност, Ов. бр. 035-1-3374, од 23.10.2020. године.
 9. Сагласност, број: 350-158/2025-03, од 14.07.2025. године.
 10. Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за Централну евиденцију.
 11. 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-23305-LOC-1/2025, заводни број: 353-380/2025-03 од 18.11.2025. године, што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове.

Увидом у јавну књигу утврђено је да су имаоци права својине на катастарској парцели број: 7512 КО Чајетина

- **GINTIM DOO IZGRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA VINČA**, из Гроцке-Винча, улица: Професора Васића, број: 207., матични број правног лица: 22174835, ПИБ: 115555223 и Страјин Недовић, [REDACTED]

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 **3.500,00** динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од **5.300,00** 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 **33.974,50** 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.

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 840-742251843-73 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