



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: ROP-CAJ-37204-CPA-10/2026

Заводни број: 351-394/2021-03

29.07.2026. године

Чајетина, Краља Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина - Одељење за грађевинске и стамбене послове, решавајући по захтеву инвеститора **ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI**, из Пећинаца, улица: Слободана Бајића, број: 12., матични број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109, за измену грађевинске дозволе, на основу члана 134, 142. и 8Ћ. 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. 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

МЕЊА СЕ правноснажно Решење о грађевинској дозволи, Општинске управе Чајетина-Одељења за урбанизам и имовинско правне послове, број: ROP-CAJ-37204-CPI-3/2021, заводни број: 351-394/2021-03, од 25.01.2022. године, издато инвеститору ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI, из Пећинаца, улица: Слободана Бајића, број: 12., матични

број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109, за изградњу стамбеног објекта, габарита у оквиру мера 15.10м x 8.95м на етажи сутерена и приземља, у оквиру мера 15.10м x 10.45м на етажама I спрата, II спрата, III спрата и поткровља, спратности: сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље, приближне висине 20.65 м, категорије "Б", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4577/788 КО Чајетина (површина парцеле износи 481,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу *услед промена у пројектованој спратности и измени пројектне документације*, тако да гласи:

- I. **ИЗДАЈЕ СЕ** инвеститору **ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI**, из **Пећинаца**, **улица: Слободана Бајића, број: 12., матични број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109**, решење о измени решења о грађевинској дозволи за стамбеног објекта, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Сутерен + Приземље + IV Спрата + Поткровље**, категорије објекта „Б“, класификационе ознаке број 112221, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 23,75 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4577/788 КО Чајетина (површина парцеле износи 481,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.
- II. Пројекат за грађевинску дозволу број: 22.1/2025, из маја 2026. године из претходне тачке овог решења израђен је од стране Archybility, Београд, Ул. Комовска бр.15, а одговорни пројектант је Зорица Миловановић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 G438 08, са извештајем о извршеној техничкој контроли број 3218-05/26 од маја 2026. године, пројектно-техничке документације од стране BAŠ ĆELING доо, Београд-Нови Београд, а одговорно лице вршиоца техничке контроле је Весна Ђорђевић.
- III. Извод из пројекта и пројекат за грађевинску дозволу израђен од стране Archybility, Београд, Ул. Комовска бр.15, а одговорни пројектант је Зорица Миловановић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 G438 08 и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта због измене грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 4577/788 КО Чајетина, саставни су део овог решења.
- IV. Предрачунска вредност објекта износи 63.938.490,00 динара, укупна бруто површина стамбеног објекта износи 999,23 m², а нето површина 809,84 m².
- 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 **3.367.743,00** динара, на жиро рачун **840-741538843-29** с позивом на број **97 250350488039421**, који се односи на разлику између новопроектваног и одобреног објекта.
- VI. Инвеститор се обавезује да поред износа доприноса плати и накнаду за 7 (седам) недостајућих паркинг места у износу **2.100.000,00** (два милиона сто хиљада динара), од чега је 1 (једно) паркинг место утврђено обрачуном доприноса број 351-394/2021-03 од 18.01.2022. године, док су нових 6 (шест) утврђени овим обрачуном.
- VII. **Н а ч и н и р о к п л а ћ а њ а**: износ доприноса једнократно пре подношења пријаве радова а износ накнаде за недостајућа паркинг места се плаћа пре издавања употребне дозволе за предметни објекат.
- VIII. Доприноси за уређење грађевинског земљишта ради изградње објекта по издатом правноснажном решењу о грађевинској дозволи, Општинске управе Чајетина-

Одељења за урбанизам и имовинско правне послове, број: ROP-CAJ-37204-CPI-3/2021, заводни број: 351-394/2021-03, од 25.01.2022. године, износили су 8.450.289,00 динара. По наведеном решењу инвеститор је извршио пријаву радова, на основу потврде број: ROP-CAJ-37204-WA-6/2024, заводни број: 351-394/2021-03, од 25.12.2024. године.

- IX. Инвеститор има потврду о завршетку темеља, број: ROP-CAJ-37204-CCF-7/2025, заводни број: 351-394/2021-03, од 27.08.2025. године.
- X. 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 инвеститори.
- XI. По измени решења о грађевинској дозволи, инвеститор подноси захтев за издавање потврде пријаве радова, уз коју прилаже 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 објекта у конструктивном смислу извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу кроз Централни информациони систем.
- XIII. 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 у обавези да путем ЦИС-а Надлежном органу достави Законом прописане пројекте, који су неопходни за добијање сагласности Министарства.
- XIV. Инвеститор је дужан да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе 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 („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).

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор **ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI**, из Пећинаца, улица: Слободана Бајића, број: 12., матични број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109, поднео је дана 06.07.2026. године, Општинској управи Чајетина, захтев за измену грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта, габарита у оквиру мера 15.10 м x 8.95 м на етажи сутерена и

приземља, у оквиру мера 15.10м x 10.45м на етажама I спрата, II спрата, III спрата и поткровља, спратности: сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље, приближне висине 23.75 м, категорије „Б“, који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4577/788 КО Чајетина (површина парцеле износи 481,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу **услед промена у пројектованој спратности и измени пројектне документације**, у свему према пројекту за грађевинску дозволу заведен под бројем: ROP-CAJ-37204-CRA-10/2026, 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 пројектовање Archybility, Београд, Ул. Комовска бр.15, а одговорни пројектант је Зорица Миловановић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 G438 08;

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

- пројекат архитектуре, израђен од стране агенције за пројектовање Archybility, Београд, Ул. Комовска бр.15, а одговорни пројектант је Зорица Миловановић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 G438 08;

- пројекат конструкције, израђен од стране агенције „Изградња, атеље за пројектовање и инжењеринг 21000 Нови Сад, Београдски кеј 3 а одговорни пројектант је Дамир Жупанец, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 N487 14;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђен од стране агенције „Archybility, Београд, Ул. Комовска бр.15, а одговорни пројектант је Слађана Савић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 314 5403 03;

- пројекат електроенергетских инсталација, израђен од стране агенције BSN ENERGY доо Стара Пазова, а одговорни пројектант је Дамир Каталинић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 7704 04;

- пројекат електричног путничког лифта израђен од стране агенције Art lift д.о.о., Прховачка 98, Шимановци, а одговорни пројектант је Александар Павловић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 F248 07;

- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране агенције СИКО-ТЕК агенција за пројектовање Београд, ул. Раблеова 4, а овлашћено лице је Слађана Ковачевић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 381 0285 12;

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције ВАТРООТПОРНОСТ ДОО Војвођанских бригада 4 Шид, израђен од стране овлашћеног лица Милан Црнојакић, дипл. инж. ел., са бројем одобрења МУП-а 07-152-321/13;

- елаборат геомеханике, израђен од стране агенције НОВИ КОСОВОПРОЈЕКТ ГЕОТЕХНИКА ДОО Рузвелтова 4 Београд, израђен од стране овлашћеног лица Мирослав Хелц, дипл. инж. ел., са бројем лиценце 391 M055 13.

3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 4577/788 КО Чајетина.

4. Сагласност на план управљања отпадом, број: 501-85/2026-03, од 15.05.2026. године.

5. Пуномоћје за подношење захтева.

Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за Централну евиденцију.

Поступајући по захтеву овај орган је утврдио да је Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, донео Решење о грађевинској дозволи, Општинске управе Чајетина- Одељења за урбанизам и имовинско правне послове, број: ROP-CAJ-37204-CPI-3/2021, заводни број: 351-394/2021-03, од 25.01.2022. године, издато инвеститору **ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI, из Пећинаца, улица: Слободана Бајића, број: 12., матични број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109**, за изградњу стамбеног објекта, габарита у оквиру мера 15.10м x 8.95м на етажи сутерена и приземља, у оквиру мера 15.10м x 10.45м на етажама I спрата, II спрата, III спрата и поткровља, спратности: сутерен + приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље, приближне висине 20.65 м, категорије "Б", који се гради у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4577/788 КО Чајетина (површина парцеле износи 481,00 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

Поступајући по захтеву странаке, овај орган је утврдио да се од планиране изградње одступило *услед промена у пројектованој спратности и измени пројектне документације*.

Увидом у јавну књигу утврђено је да **ZLATIBORSKI KONACI DOO PEĆINCI, из Пећинаца, улица: Слободана Бајића, број: 12., матични број правног лица: 20598999, ПИБ: 106423109**, има право својине на земљишту на катастарској парцели број: 4577/788 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 у износу од 3.130,00 динара, и републичка административна такса за издавање решења наплаћена је у износу од 1.020,00 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 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 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 64 03504880.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Снежана Марјановић с.м.и.г.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,

Вељко Радуловић дипл.правник