



Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за грађевинске и стамбене послове

Број: ROP-CAJ-19415-CPA-9/2026

Заводни број: 351-249/2026-03

Датум: 15.09.2026. 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, Тошин бунар 270, Нови Београд, матични број правног лица 21728322, ПИБ 112731622, поднетом преко пуномоћника Душанке Ненадов [REDACTED] за издавање решења о измени решења о грађевинској дозволи, на основу члана 134, члана 142. и члана 8ђ Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 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 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чл. 22. и 23. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023 и 33/2026) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 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 грађевинске и стамбене послове, број ROP-CAJ-19415-CPI-6/2026, заводни број 351-249/2026-03 од 26.05.2026. године, издато инвеститору “Domain Galens invest” doo Beograd - Novi Beograd, Тошин Бунар 270а, локал 4, спрат 1, матични број 21728322, ПИБ 112731622, којим је одобрена изградња апарт хотела и конгресног центра, ФАЗНА ГРАДЊА, Фаза 1А – ламеле К1, А1 и А2, односно подземне етаже наведених ламела, на грађевинској парцели број 4572/117 КО Чајетина, тако што се Фаза 1 проширује и дефинише у складу са измењеном техничком документацијом, док преостале планиране фазе комплекса нису предмет овог решења.

I. ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору „Domain Galens invest“ doo Beograd, Тошин бунар 270, Нови Београд, матични број правног лица 21728322, ПИБ 112731622, измена грађевинске дозволе за изградњу два апарт хотела и конгресног центра, и то: ламела К – конгресна сала, ламела А1 – апарт хотел и ламела А2 – апарт хотел, у оквиру ФАЗЕ 1 планиране фазне изградње комплекса. Овим решењем одобрава се искључиво ФАЗА 1, која се реализује кроз следеће фазе: А фаза – обухвата подземне етаже ламела К, А1 и А2; Б фаза – обухвата надземне етаже ламеле К; В фаза – обухвата сутерен и надземне етаже ламеле А1; Г фаза – обухвата сутерен и надземне етаже ламеле А2. Категорија објекта је „В“, класификационе ознаке: 121112 – 64% (хотели), 122022 – 10% (пословне зграде) и 124210 – 26% (гараже). Објекат је неправилног габарита у основи, према графичком прилогу Извода из пројекта, спратности: ламела К – По2+По1+Су+Пр+Сп; ламела А1 – По3+По2+По1+Су+Пр+9Сп+Пов.спр; ламела А2 – По3+По2+По1+Су+Пр+9Сп+Пов.спр, висине од пода приземља до слемена крова: ламела К – 16,28 m, ламела А1 – 35,70 m и ламела А2 – 35,70 m. Објекти се граде у насељеном месту Златибор, на катастарској парцели број 4572/117 КО Чајетина, површине 7.806 m², у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

Планирана фазна изградња целокупног комплекса обухвата и: Фазу 2 – подземне етаже ламела А3, А4, А5 и А6 (ламела А6 нема подземних етажа); Фазу 3 – ламела А3; Фазу 4 – ламела А4; и Фазу 5 – ламела А5. Наведене Фазе 2, 3, 4 и 5 нису предмет овог решења.

II. Пројекат за грађевинску дозволу, број техничке документације 24-104, септембар 2026. године, израђен је од стране: „IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ul. Toplička 1/42, одговорни пројектант Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације, број: 034/2026, израђен од стране DOO „NS INŽENJERING“, Bulevar oslobođenja 30A, Novi Sad,, где је одговорно лице Маја Бенц, маст.инж.арх., са лиценцом број 300 J294 10.

III. Саставни део овог решења су Извод из пројекта за грађевинску дозволу, број техничке документације 24-104, септембар 2026. године, и Пројекат за грађевинску дозволу, број техничке документације 24-104, септембар 2026. године.

IV. Према наведеном пројекту предрачунска вредност изградње објекта за Фазу 1 износи 3.311.065.000,00 динара. Укупна бруто изграђена површина Фазе 1 износи 25.727,00 m² (ламела К 9.609,00 m², ламела А1 10.163,00 m² и ламела А2 5.955,00 m²), а укупна нето површина Фазе 1 износи 22.806,33m² (ламела К- 8.873,67m², ламела А1- 8.818,52 m² и ламела А2 -5.114,14m²).

V. Обавезује се инвеститор да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради изградње објекта, ФАЗЕ 1 једнократно уплати износ од 312.961.503,00 динара (триста дванаест милиона деветсто шездесет једна хиљада петсто три динара) на жиро рачун 840-741538843-29 с позивом на број 97 540350488024926, једнократно пре подношења пријаве радова за I FAZU.

НАПОМЕНА:

За под фазу А - I FAZA укупне нето површине 8.239,79m² која обухвата ламелу К и то етаже Под2+Под1+Сут, нето површине 5.304,40m² , ламеле А1 етаже Под3+Под2+Под1, нето површине 1.866,56m² и ламела А2 етаже Под3+Под2+Под1, нето површине 1.068,83m² издато је решење о грађевинској дозволи број 351-249/2026-03 од 26.05.2026.године и потврда о пријави радова број 351-249/2026-03 од 02.07.2026.године. Инвеститор је поднео захтев за измену грађевинске дозволе и доставио нови пројекат у коме је представљена I FAZA са свим подфазама, укупне нето површине 22.806,33m² од чега: - новопроектована ламела К – конгресни центар има спратност Под2+Под1+Сут+Пр+1 и нето површину од 8.873,67m² , - новопроектована ламела А1 - апарт хотел има спратност Под3+Под2+ Под1+ Сут+Пр+ 9+ Пс и нето површину од 8.818,52m² и - новопроектована ламела А2 – апарт хотел има спратност Под3+ Под2+ Под1+ Сут+ Пр+ 9+ Пс и нето површину од 5.114,14m² . Предмет овог обрачуна доприноса је разлика у нето површини између новопроектоване I FAZA са свим подфазама и одобрене под фазе А - I FAZA од 14.566,54m² (22.806,33m² – 8.239,79m²), с напоменом да су површине утврђене на основу напред наведеног пројекта, онако како их је представио пројектант без детаљне провере стручне службе Општинске управе.

VI. Инвеститор је дужан да пријаву почетка извођења радова подноси посебно за сваку фазу радова која је предмет овог решења, и то за А фазу, Б фазу, В фазу и Г фазу, са наведеним датумом почетка и роком завршетка радова за одговарајућу фазу. Рок за завршетак грађења за сваку пријављену фазу почиње да тече од дана подношења пријаве радова за ту фазу овом органу.

VII. Уз пријаву радова инвеститор подноси доказ о измирењу обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, 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.

VIII. По завршетку изградње темеља, пријава завршетка израде темеља подноси се кроз Централни информациони систем посебно за сваку фазу за коју се, према обиму радова одобрених овим решењем, изводе темељи.

IX. По завршетку изградње објекта у конструктивном смислу, пријава завршетка израде објекта у конструктивном смислу подноси се кроз Централни информациони систем посебно за сваку фазу радова одобрену овим решењем.

X. Инвеститор је дужан да пре добијања употребне дозволе, преко овог органа, поднесе захтев за прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, код имаоца јавних овлашћења.

XI. Констатује се да се орган надлежан за издавање решења о одобрењу извођење радова 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.

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.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститор „Domain Galens invest“ doo Beograd, Тошин бунар 270, Нови Београд, матични број правног лица 21728322, ПИБ 112731622, преко пуномоћника Душанке Ненадов [REDACTED] поднео је дана 09.09.2026. године Општинској управи Чајетина захтев за издавање решења о измени грађевинске дозволе. Правноснажним Решењем о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-19415-CPI-6/2026, заводни број 351-249/2026-03 од 26.05.2026. године, одобрена је изградња апарт хотела и конгресног центра – фазна градња, Фаза 1 – ламеле K1, A1 и A2, којом су биле обухваћене подземне етаже наведених ламела, на грађевинској парцели број 4572/117 КО Чајетина. Изменом пројекта планирана је фазна изградња целокупног комплекса кроз пет фаза, при чему је предмет овог захтева и овог решења искључиво Фаза 1. Фаза 1 се реализује кроз: А фазу – подземне етаже ламела K, A1 и A2; Б фазу – надземне етаже ламеле K; В фазу – сутерен и надземне етаже ламеле A1; и Г фазу – сутерен и надземне етаже ламеле A2. Фаза 2 – подземне етаже ламела A3, A4, A5 и A6 (ламела A6 нема подземних етажа), Фаза 3 – ламела A3, Фаза 4 – ламела A4 и Фаза 5 – ламела A5 нису предмет овог решења.

Одељење за грађевинске и стамбене послове, утврдило је, да је уз захтев за издавање решења о измени грађевинске дозволе, 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: „IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ul. Toplička 1/42, одговорни пројектант Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04, број техничке документације: 24-104, септембар 2026. године.

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

- пројекта архитектуре, израђеног од стране: „IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ul. Toplička 1/42, одговорни пројектант Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04, број техничке документације: 24-104, септембар 2026. године;
- пројекат конструкције, израђен од стране Грађевинске радње „ПЕЈАКОВИЋ“, Кула, одговорни пројектант Зоран Пејаковић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 4012 03, број техничке документације: Е 04/1-26, септембар 2026. године;
- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране: „IDEASTUDIO D.O.O. Užice Ul. Toplička 1/42, одговорни пројектант Иван Петронијевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04, број техничке документације: 24-104-1.
- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране :“ ENERGO ON“ DOO NOVI SAD, одговорни пројектант :Младен Амиджић, дипл.ел.инж. са лиценцом број 350 G679 08, број техничке документације: Е4-PGD-V01-1/26;
- ПРОЈЕКАТ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ И СИГНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА, израђеног од стране:“ ENERGO ON“ DOO NOVI SAD, одговорни пројектант: Петар Бранежацдипл.инж.ел са лиценцом број 353 1907 03, број техничке документације: Е5-PGD-V01-1/26;
- ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА – термотехничке инсталације, израђеног од стране: „TERMO KONCEPT“ DOO Užice, одговорни пројектант: Драгомир Аћимовић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 B489 05, број техничке документације: 45/25-1;
- ПРОЈЕКАТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА – стабилне инсталације за гашење пожара водом, израђеног од стране: „BELING d.o.o. Novi Beograd, одговорни пројектант: Драгомир Аћимовић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 B489 05, број техничке документације: 021/26-1.
- елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране:“ PR PROJEKTNi BIRO EN EF STUDIO „ NOVI SAD, овлашћено лице: Соња Краставчевић, диа, са бројем лиценце 381164417, број техничке документације: 31/26;
- елаборат заштите од пожара, израђен од стране „BELING“ d.o.o. Novi Beograd, Шпанских бораца 32а, овлашћено лице Драгомир М. Аћимовић, дипл.инж.маш., лиценца број 330 B489 05, број техничке документације: 021/26;

3.Геодетски снимак за катастарску парцелу број: 7513 КО Чајетина;

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

5. Потребна пуномоћја 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 издатом изменом локацијских условима број предмета: ROP-CAJ-19415-LOCA-5/2026 од 17.04.2026,године што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове.

Увидом у приложене Локацијске услове Општинске управе Чајетина – Одељења за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, број предмета ROP-CAJ-19415-LOCA-5/2026, заводни број 353-323/2025-03 од 17.04.2026. године, утврђено је да су дефинисани услови за фазну изградњу апарт хотела и конгресног центра на катастарској парцели број 4572/117 КО Чајетина, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са планским основом који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза“ („Службени лист општине Чајетина“, бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/2024, 4/2025 и 6/2025). Саставни део наведених локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат, број потврде 353-323/2025-03 од 27.03.2026. године, израђен од стране „ИДЕАСТУДИО“ ДОО Ужице, одговорни урбаниста Иван Д. Петронијевић, дипл.инж.арх., лиценца број 200 0885 06.

Наведеним Локацијским условима планирана је фазна изградња комплекса, и то: Фаза 1 – А фаза, која обухвата подземне етаже ламела К, А1 и А2; Б фаза, која обухвата надземне етаже ламеле К; В фаза, која обухвата сутерен и надземне етаже ламеле А1; Г фаза, која обухвата сутерен и надземне етаже ламеле А2; Фаза 2 – подземне етаже ламела А3, А4, А5 и А6 (ламела А6 нема подземних етажа); Фаза 3 – ламела А3; Фаза 4 – ламела А4 и Фаза 5 – ламела А5. Предмет овог захтева и овог решења је искључиво Фаза 1, односно А, Б, В и Г фаза, док Фазе 2, 3, 4 и 5 нису предмет овог решења.

Увидом у Извод из пројекта и Пројекат за грађевинску дозволу број 24-104 из септембра 2026. године утврђено је да је предмет техничке документације нова градња – Фаза 1 апарт хотела и конгресног центра на к.п. број 4572/117 КО Чајетина, која обухвата комплетне ламеле К – конгресни центар, А1 и А2 – апарт хотеле. Објекат је категорије „В“, класификационих ознака 121112 – 64%, 122022 – 10% и 124210 – 26%. Бруто површина Фазе 1 износи 25.727,00 m², а нето површина 22.831,30 m². Техничку контролу пројекта извршио је „NS INŽENJERING“ ДОО Нови Сад, број техничке контроле 034/2026 из септембра 2026. године, при чему је потврђено да је пројекат усклађен са Локацијским условима број ROP-CAJ-19415-LOCA-5/2026 од 17.04.2026. године, условима ималаца јавних овлашћења, законом, другим прописима и правилима струке и да се пројекат прихвата.

Како је инвеститор уз захтев за издавање решења о измени грађевинске дозволе поднео сву потребну документацију из члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („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.

Такса за ЦЕОП наплаћена је као и републичка административна такса за издавање решења наплаћена 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 1.140.315,00 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 97-64 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 630,00 динара, на жиро рачун број 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,
Снежана Марјановић с.м.и.г

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ,
Вељко Радуловић дипл.правник