

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Одсек за грађевинске послове и озакоњење објеката

Број: РОР-САЈ-32074-СРП-1/2024

Заводни број: 351-637/2024-03

21.10.2024. 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 **ASF S REAL ESTATE D.O.O. Beograd-Voždovac**, из Београда-Вождовац, улица: Тетовска, број: 44., матични број правног лица: 21298140, ПИБ: 110103513, поднетом преко пуномоћника

_____ 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 инвеститору **ASF S REAL ESTATE D.O.O. Beograd-Voždovac**, из Београда-Вождовац, улица: Тетовска, број: 44., матични број правног лица: 21298140, ПИБ: 110103513, грађевинска дозвола за изградњу апарт хотела, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен 2 + Сутерен 1 + Призмље + V Спратова + Повучени спрат**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 29.50 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4571/17 КО Чајетина (површина парцеле износи 1.073 m²), у свему према пројекту за грађевинску дозволу.

II. Пројекат за грађевинску дозволу из претходне тачке овог решења, број техничке документације: 03-26-ПГД-01, из августа 2024. године, израђен је од стране агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08, са извештајем о извршеној техничкој контроли пројектно-техничке документације од стране агенције WD Concord west doo, број: 02-287/24, од 29.08.2024. године, где је одговорно лице Иван Грачевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300N41614.

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 објекта износи 531.600.000,00 динара, укупна бруто површина свих подземних и надземних етажа износи

4.665,20 m², а нето површина објекта износи 3.802,01 m², апарт хотел (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. Обавезује се инвеститор да пре подношења пријаве почетка извођења радова на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта ради изградње објекта једнократно уплати износ од **64.271.375,00** динара, на жиро рачун **840-741538843-29** с позивом на број **97 870350063724**.

VI. Инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова, овом Одељењу пријави почетак грађења објекта, са наведеним датумом почетка и роком завршетка грађења. Рок за завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве овом органу.

VII. Уз пријаву радова инвеститор подноси 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.

Инвеститор је у обавези да достави техничку документацију у погледу мера заштите од пожара.

VIII. По завршетку изградње темеља извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде темеља кроз Централни информациони систем.

IX. По завршетку изградње објекта у конструктивном смислу извођач радова овом Одељењу подноси пријаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу кроз Централни информациони систем.

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. 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.

ХИ. 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).

Образложење

Инвеститор **ASFS REAL ESTATE D.O.O. Beograd-Voždovac**, из Београда-Вождовац, улица: **Тетовска, број: 44.**, матични број правног лица: **21298140**, ПИБ: **110103513**, поднео је дана 04.10.2024. године, Општинској управи Чајетина, захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу апарт хотела, габарита неправилног облика, у свему према потврђеном пројекту архитектуре, спратности **Подрум + Сутерен 2 + Сутерен 1 + Призмље + V Спрагова + Повучени спрат**, категорије објекта „В“, класификационе ознаке број 121112, са учешћем у површини од 100,00 %, висине слемена 29.50 m, који се гради у месту Златибор, на катастарској парцели број: 4571/17 КО Чајетина, заведен под бројем: ROP-CAJ-32074-CPI-1/2024, 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 агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08;

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

- пројекат архитектуре, израђеног од стране агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08;

- пројекат кухиње, израђеног од стране агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08;

- пројекат конструкције, израђеног од стране агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Светлана Петровић Гријак, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 A522 04;

- пројекат хидротехничких инсталација, израђеног од стране агенције WEST PROJECT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Владимир Потпаревић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 314 8439 04;

- пројекат електроенергетских инсталација, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Драгиша Грковић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 А354 04;
- пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Драгиша Грковић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 353 Р169 16;
- пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву пожара, израђеног од стране агенције ФРЕНКИ-АЛАРМ д.о.о, НОВ 73, Ваљево, а главни пројектант је Богдан Богдановић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 О496 16 и бројем одобрења МУП-а 350 О496 16;
- пројекат машинских инсталација-термотехничке инсталације, израђеног од стране агенције ФРЕНКИ-АЛАРМ д.о.о, НОВ 73, Ваљево, а главни пројектант је Стефан Витезовић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 361 I041 22;
- пројекат машинских инсталација-пројекат проветравања и одимљавања подземне гараже, израђеног од стране агенције TEMING ELECTROTECHNOLOGY d.o.o, а главни пројектант је Александар Савић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 Р345 17;
- пројекат машинских инсталација-пројекат стабилног система за гашење пожара водом, израђеног од стране агенције TEMING ELECTROTECHNOLOGY d.o.o, а главни пројектант је Александар Савић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 330 Р345 17;
- пројекат машинских инсталација-пројекат путничких лифтова Л1 и Л2, израђеног од стране агенције Давид Пајић Дака ДОО, а главни пројектант је Милан Човић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 О877 16;
- пројекат машинских инсталација-пројекат малотеретног лифта Л3, израђеног од стране агенције Давид Пајић Дака ДОО, а главни пројектант је Милан Човић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 О877 16;
- пројекат машинских инсталација-пројекат малотеретног лифта Л4, израђеног од стране агенције Давид Пајић Дака ДОО, а главни пројектант је Милан Човић, дипл. инж. маш., са лиценцом број 333 О877 16;
- пројекат спољног уређења, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08;
- пројекат заштите темељне јаме, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Светлана Петровић Гријак, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 А522 04;
- пројекат уклањања објекта, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Иван Радосављевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 G442 08;
- елаборат о геотехничким условима изградње, израђеног од стране агенције Паштрићанац доо Ваљево, а главни пројектант је Богдан Петровић, дипл. инж. геологије, са лиценцом број 391 М048 13;

- елаборат енергетске ефикасности, израђеног од стране агенције WEST PROJEKT d.o.o. Зрењанински пут 150а, Београд, а главни пројектант је Светлана Петровић Гријак, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 381 1145 14;

- елаборат заштите од пожара, израђен од стране агенције Френки-аларм доо, а главни пројектант је Љубинка Узуновић, дипл. инж. ел., са лиценцом број 350 E001 06 и бројем одобрења МУП-а 152-254/12.

3. Катастарско-топографски план за катастарску парцелу број: 4571/17 КО Чајетина.

4. Решење о промени намене земљишта, број: 320-00313/2024-05, од 14.10.2024. године.

5. Уговор о конституисању права стварне службености пролаза, ОПУ: 1248-2023, од 15.09.2023. године.

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

7. 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-34906-LOC-1/2023, заводни број: 353-594/2023-03, од 08.04.2024. године, што је потврђено од стране урбанистичке службе Одељења за урбанизам и имовинско - правне послове, Одсека за урбанизам и просторно планирање.

Увидом у јавну књигу утврђено је да су имаоци права својине на катастарској парцели број: 4571/17 КО Чајетина:

- ASFS REAL ESTATE D.O.O. Beograd-Voždovac, из Београда-Вождовац, улица: Тетовска, број: 44., матични број правног лица: 21298140, ПИБ: 110103513, *приватна својина, 1/1*, као и да је начин коришћења земљишта: *земљиште под зградом и другим објектом и ливада б. класе*, а врста земљишта: *градско грађевинско земљиште*.

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 дугим 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 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 **190.100,50** 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 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